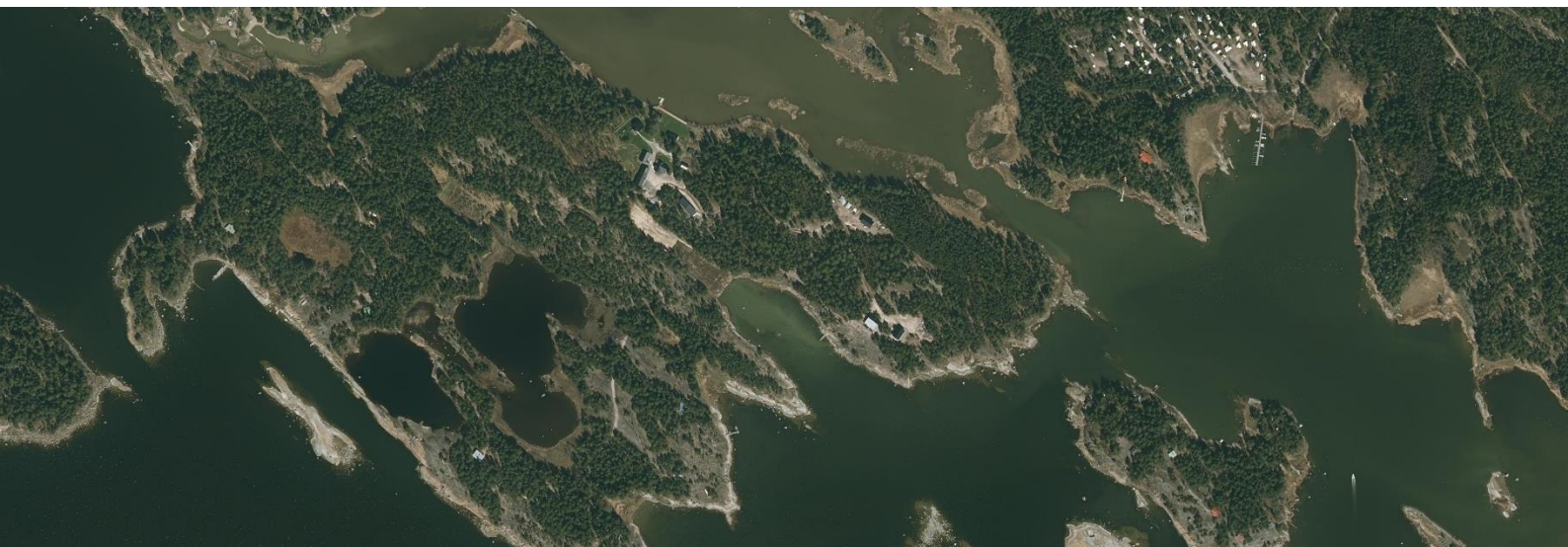




BORGÅ STAD



SONDBY, LÅNGHOLMEN ÄNDRING AV STRANDETALJPLAN

Sondby by, fastighet 638-464-3-140

Ändringen av stranddetaljplanen berör kvarter 2 samt en del av vattenområdena, planvägarna och jord- och skogsbruksområdena.

Med stranddetaljplaneändringen bildas kvarter 2 och vatten-, planvägs- samt skogs- och jordbruksområden.

Beskrivning 12.5.2021

Planläggare	Tengbom Ab Maarit Suomenkorpi, landskapsarkitekt, YKS-359 Salomonsgatan 17 A, 00100 Helsingfors Tel: 050 415 3009
Anhängiggjord	stadsutvecklingsnämnden 2.3.2021 § 28
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning (PDB)</u> stadsutvecklingsnämnden 2.3.2021 § 28 till påseende xx.xx.xxxx - xx.xx.xxxx <u>Detaljplaneutkast</u> stadsutvecklingsnämnden xx.xx.xxxx till påseende xx.xx.xxxx - xx.xx.xxxx <u>Detaljplaneförslag</u> stadsutvecklingsnämnden xx.xx.xxxx till påseende xx.xx.xxxx - xx.xx.xxxx <u>Godkännande av detaljplanen</u> stadsutvecklingsnämnden xx.xx.xxxx



1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

Se pärmen.

1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE

Strandidetplaneområdet ligger i Borgå stad på ön Vessölandet i området Sondby cirka 20 km från Borgå. Området gränsar till mogna talldominerade bergsskogar och havet. Planeringsområdets markyta är ca 10 ha och vattenyta är ca 1 ha.

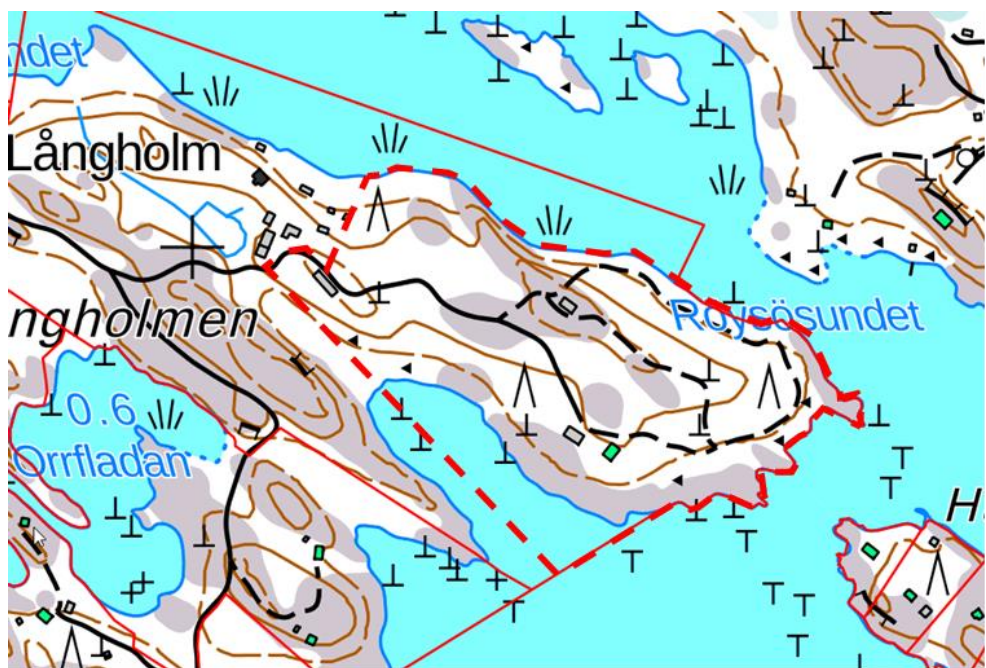


Bild: Planområdets läge och preliminära avgränsning.

1.3 PLANENS NAMN OCH SYFTE

Planens namn:	Sondby, Långholmen ändring av strandidetplan
Huvudsyfte:	Med strandidetplaneändringen möjliggörs utvecklandet av verksamheten av företaget på området.
Planområdets areal:	ca 10 ha
Planbeskrivningen avser:	den 20.4.2021 daterade detaljplanekartan

Pärmbild: Flygbild, LMV öppna data 12/2020



1.4 BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1 Identifikationsuppgifter	2
1.2 Planområdets läge	2
1.3 Planens namn och syfte	2
1.4 Beskrivningens innehållsförteckning	3
1.5 Förteckning över beskrivningens bilagor	4
1.6 Förteckning över övriga document, bakgrundsutredningar och källmaterial gällande planen	4
2. SAMMANDRAG	5
2.1 Planprocessens skeden	5
2.2 Detaljplan	5
2.3 Genomförandet av detaljplanen	5
3. UTGÅNGSPUNKTER	6
3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet	6
3.1.1 Allmän beskrivning av området	6
3.1.2 Naturmiljön	6
3.1.3 Bebyggd miljö	8
3.1.4 Markägande	9
3.2 Planeringssituationen	10
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	10
4. SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	13
4.1 Behovet av detaljplanering	13
4.2 Planeringsstart och beslut som gäller detta	13
4.3 Deltagande och samarbete	13
4.3.1 Förfaranden för deltagande och växelverkan	13
4.3.2 Myndighetssamarbete	13
4.4 Mål för detaljplanen	13
4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet	13
5. DETALJPLANENS BESKRIVNING	14
5.1 Planens struktur	14
5.1.1 Måttställning	15
5.2 Förverkligandet av målen för miljöns kvalitet	15
5.3 Områdesreserveringar	15
5.3.1 Kvartersområden	15
5.3.2 Övriga områden	16
5.4 Planens inverkan	16
5.4.1 Inverkan på den bebyggda miljön	16
5.4.2 Inverkan på naturen och naturmiljön	17
5.5 Miljöolägenheter	18
5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser	18
5.7 Namnskick	18
5.8 Planens förhållande till den gällande generalplanen och de uppställda målen	18



5.9	Förhållande till landskapsplanen	18
5.10	Planens förhållande till de riksomfattande markanvändningsmålsättningarna	19
6.	FÖRVERKLIGANDET AV DETALJPLANEN.....	19
6.1	Förverkligandet och tidsplanen	19
6.2	Uppföljning av förverkligandet.....	19

1.5 FÖRTECKNING ÖVER BESKRIVNINGENS BILAGOR

1. Uppföljningsblankett för detaljplanen (fylls i för den godkända planen)
2. Program för deltagande och bedömning
3. Strandidplanekartan och bestämmelserna
4. Strandidplanen som ändras
5. Illustration

1.6 FÖRTECKNING ÖVER ÖVRIGA DOCUMENT, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL GÄLLANDE PLANEN

- Utredning angående möjligheterna att behandla avloppsvattnen, utlåtande för planändringsansökan 2.6.2021, Inspicito Ab och Ingenjörbyrå Heikki Pietilä Ab
- Uppskattning angående betydande naturvärden på Borgå Vessölandet Långholmens fastighet 638-464-3-140 år 2020. Faunaticas rapporter 83/2020. Faunatica Ab
- Landskapsplanen för östra Nyland
- Landskapstyper i östra Nyland, Östra Nylands förbund 2007
- Program för bystrukturen, Borgå, SF 11.6.2014 § 37



2. SAMMANDRAG

2.1 PLANPROCESSENS SKEDEN

Planändringen har inletts på markägarens initiativ i början av år 2021.

Stadsutvecklingsnämnden behandlade anhängiggörandet av stranddetaljplanen 2.3.2021 § 28. Angående detaljplanens anhängiggörande har det kungjorts xx.xx.2021.

Planutkastet ställs till påseende för hörande. Angående utkastet begärs myndighetsutlåtanden. De delaktiga kan lämna in sina åsikter då planen är till påseende.

Planförslaget uppgörs med responsen som grund. Förslaget är till påseende i 30 dagar för hörande. Angående förslaget begärs myndighetsutlåtanden. De delaktiga kan lämna in sina åsikter då planen är till påseende.

Ändringen av stranddetaljplanen godkänns av Borgå stadsfullmäktige.

2.2 DETALJPLAN

Markägarna har ett behov av att ändra de gällande reservationerna i planen för att kunna utveckla företagets verksamhet. Inom planeringsområdet finns mötes- och inkvarteringsutrymmen samt ett företag som erbjuder motsvarande service. Med planändringen möjliggörs förverkligandet av byggandet av nya inkvarterings- och mötesutrymmen, en bastu samt mindre konstruktioner som ett grilltak eller ett vindskydd. Byggnadsrätten utökas så att den motsvarar företagets behov.

Planområdets areal är ca 10 ha. Den totala byggnadsrätten är 880 m²-vy. Det detaljplanerade områdets areal förblir densamma och den totala byggnadsrätten ökar med 400 m²-vy.

Kvartersområdet som enligt den gällande stranddetaljplanen är för fritidsbostäder (RA) har ändrats till kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM) och man har anvisat en tomt för detta. På tomten har byggnadsytorna för inkvarterings- och mötesutrymmena anvisats samt för bastubyggnaderna. Våningshöjden på den befintliga inkvarteringsbyggnaden är I u ½ och de övriga byggnadernas största tillåtna våningstal är ett.

Skogsområdet runt om kvartersområdet har anvisats som jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet (MU). Inom skogsområdet har byggnadsyta anvisats för de befintliga ekonomibyggnaderna. Viken framför kvartersområdet har anvisats som vattenområde (W).

Långholmsvägen, som är en privat väg, leder till planområdet. Den från Långholmsvägen korsande Långholmsstigen leder ända fram till kvartersområdet och är markerad i planen.

2.3 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

Förverkligandet av planen kan påbörjas då planen vunnit laga kraft.

Markägaren svarar för förverkligandet.

Kommunen svarar för uppföljningen av planområdets förverkligande.



3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA I PLANERINGSOMRÅDET

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Långholmen är en ca 40 hektar stor holme, som ligger i Sondby i Borgå skärgård invid Vessös södra del. Vessövägen (förbindelseväg 1551) som fortsätter från Sonbys by till Långholmen som en privat väg, Långholmsvägen.

Inom området för stranddetaljplaneändringen finns mötes- och inkvarteringsutrymmen samt ett företag som erbjuder desamma service. På fastigheten finns förutom en inkvarteringsbyggnad och en bastu Långholmens verksamhetscenter.

Området omringas av mogna talldominerade bergsskogar och havet. Längs holmens södra-västra stränder finns några fritidsbostäder.

3.1.2 Naturmiljön

Landskapsstrukturen, landskapsbilden

Vessölandet hör till zonen för inre skärgård söder om Borgå, på vars holmar det finns omfattande jordbruksområden samt skogsbruksområden. Landskapsmässigt är den inre skärgården småskalig och varierande och strandlinjen är ojämn. Landskapet utgörs av skogiga bergs- och moränzoner med lersänkor däremellan. Vägen är i huvudsak dragen längs berggrundens dalar. Bosättningen finns vid stränderna eller i sluttningarna som omsluter dalarna invid åkrarna.

Området är ett för skärgården typiskt landskap, kargt, klippigt och talldominerat, där de frodiga vassbevuxna vikarna och de branta kala klipporna turas om. Berggrunden i området är trasig.

Planområdet ligger på en udde och de befintliga byggnadsplatserna finns på uddens västra sida varifrån det öppnar sig vyer ut till havs. Stranden är trädbevuxen förutom framför bastubyggnadens klippor.

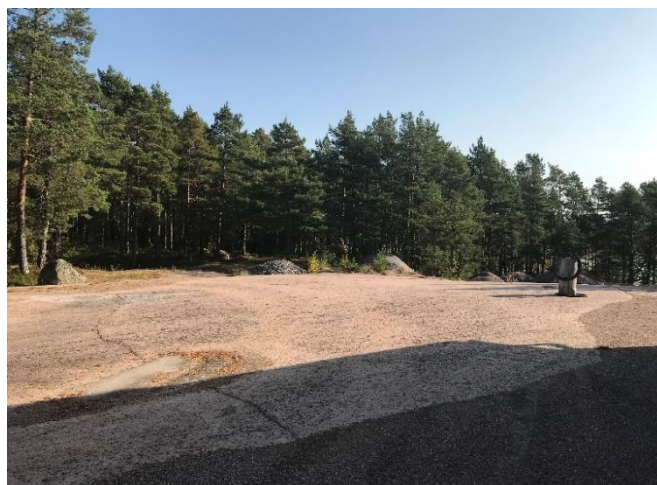


Bild: Vy från strandklipporna.

Naturmiljön

Områdets jordmån utgörs av berg.

Den klippiga stranden sluttar svagt mot havet och markytan reser sig som högst ungefär 5-9 meter från havsytan. De befintliga byggnaderna ligger ungefär 5 meter ovan havsytan.

Klimatet är maritimt. Den Förhärskande vindriktningen är väst-sydväst. Vikens vattendjup är lågt eftersom berget är nära ytan.

Kusten är område med översvämningsrisk. Enligt miljöministeriets handbok om hur man skall förbereda sig för översvämnningar i samband med byggande (Tulviin varautuminen rakentamisessa-opas, finns endast på finska) är den lägsta rekommenderade byggnadshöjden interpolerat ca 2,94 meter från havsytan.

Området är på grund av berggrunden möjligt radonområde.

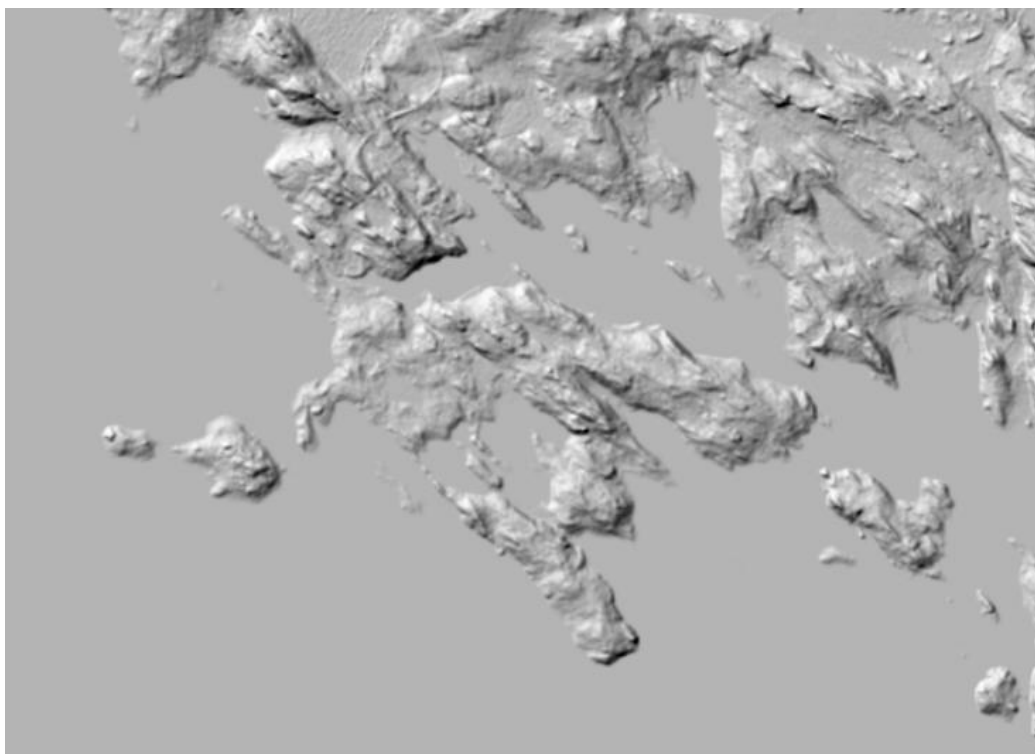


Bild: Långholmenområdets terrängform. Lantmäteriverkets terrängskuggning.

Naturens mångfald

För området har en bedömning av naturvärdena företagits år 2020 (Faunatica Ab). I grundutredningen av naturvärdena bedömdes objektets naturvärden allmänt samt enligt EU:s naturdirektivs bilagors IV och II arter och andra betydande arters förekomstmöjligheter för de arter vars förekomster kunde vara möjliga på fastighetens område och därför meningsfulla att bedöma/utreda. I utredningen bedömde man ifall en fullvärdig naturutredning eller artutredningar borde göras.

Enligt utredning finns inga sådana naturtyper som bör skyddas enligt naturskyddslagen §29 eller vattenlagens 2 kapitel §11. De mest betydande naturvärdena är de representativa naturtyperna för havsstränder längs utredningsområdets södra och östra stränder. Dessutom är utredningsområdets stora sköldbarkade tallar och de gamla torrfuorna är förutom ur naturens mångfalds synpunkt även landskapsmässigt värdefulla.



Av de arter som nämns i habitatsdirektivets bilaga IV(a) finns inom utredningsområdet finns sannolikt åtminstone Finlands allmännaste fladdermusart såsom nordfladdermus och möjligtvis även läderlappsarter. Sannolikt är dock områdets betydelse för fladdermössen ringa eftersom talldominerade skogar ofta inte är särskilt viktiga födosökshabitat. Byggnaderna på området är inte särskilt potentiella platser som fladdermössens parningsplatser eller viloplatser och eftersom de bevaras i nuvarande skick finns inget utredningsbehov. Nya byggnader kan vara nyttiga för fladdermössen eftersom de utgör potentiella parnings- och viloplatser.

Inom utredningsområdet finns små områden som är lämpliga habitat för boknätfjärilen. Dessa habitatsfläckar är dock för små för att kunna upprätthålla en fast boknätsfjärilspopulation och således kan de inte vara sådana parnings- och viloplatser i regelbundet bruk som avses i habitatsdirektivet.

Inom området finns inga andra parnings- och viloplatser för djurarter i habitatsdirektivets bilaga IV(a), till exempel flygekorre, utter eller åkergröda.

Vattendrag och vattenhushållning

Området gränsar till havet dit även ytvattnen rinner.

Jord- och skogsbruk

Områdets skogar utgörs av ekonomiskogar.

Naturskydd

Inom planeringsområdet eller i dess närhet finns inga skyddsobjekt.

3.1.3 Bebyggd miljö

Samhällsstruktur

Längs Långholmens södra och västra stränder finns några fritidsbostäder som delvis hyrs ut på sommaren. Fastigheten Långholmens gårdscenter befinner sig i nordväst utanför planändringsområdet. Byn Sondby ligger på ca 5 kilometers avstånd i nordost och det är ca 20 kilometer till Borgå centrum.

Inom planområdet finns en inkvarteringsbyggnad och en bastu. De nuvarande inkvarteringsutrymmen räcker till för ca 10 personer och mötes- och restaurangutrymmena är måttsatta för ca 40 personer. Bastubyggnaden färdigställdes 2008 och den nuvarande mötes- och inkvarteringsbyggnaden år 2016. Två byggnadsplatser enligt den gällande stranddetaljplanen har inte förverkligats. Inom skogsområdet finns endast ekonomibyggnader, vedskjul och ett lider för utrustning.



Bilderna: På området finns en bastubyggnad (2008) och en inkvarterings- och mötesbyggnad (2016).

Service

I Sondby finns ingen service. På Vessölandet finns några gårdsbutiker. Kommersiell och kommunal service finns i Borgå centrum på ca 20 kilometers avstånd.

Rekreation

Den idylliska skärgården med sina klippiga stränder, stiliga tallskogar samt småskaliga havsvikar och sund erbjuder goda möjligheter till rörlighet och utomhusaktiviteter. Rekreativsmöjligheter i området är bl.a. naturutflykter, fiske, bär- och svampplockning samt frisbeegolf.

Trafik

Långholmenvägen som leder till området är en privat väg. Långholmenstigen som korsar Långholmenvägen leder ända till byggnaderna. Dessutom kan man nå området med båt. För grupper ordnas båttransport både från Helsingfors och Borgå. Trafikmängderna som riktar sig till området är måttliga. För närvarande ankommer ca 5 st båttransporter, ca 15 st minibussar och ca 20 st personbilar.

Den bebyggda kulturmiljön och fornlämningar

Inom planområdet finns inga värdefulla byggnader, och veterligen inga fornlämningar.

Teknisk service

Angående avfallsservicen ingår området i områdesinsamlingen och avfallet transporteras själv till mottagningsplatsen. På området finns slutna behållare för svart avloppsvatten och för gråvatten finns sedimentering och filtreringsfält. I byggnaderna finns vattenklosetter.

3.1.4 Markägande

Planändringsområdet är i privat ägo.



3.2 PLANERINGSSITUATIONEN

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplan

För området gäller landskapsplanen för Östra Nyland som fastställdes 15.2.2010 och som trädde i laga kraft år 2011 genom ett beslut av HFD. Strändetaljplaneområdet är markerat som jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet (MU). Enligt planbestämmelsen: *Vid planeringen av området bör man trygga förutsättningarna för jord- och skogsbruket och andra landsbygdsnäringar. Möjligheter till friluftsliv och -funktioner ska främjas och på grund av behovet att styra friluftslivet ska byggandet av stigar eller friluftsrutter och till dem anslutande rast-platser och stöd-områden beaktas i planeringen av området. Friluftsfunktionerna i området ska planeras och anläggas så att jord- och skogsbruket inte åsamkas betydande olägenheter. Skogsbruket på området grundar sig på skogslagen.*

På de områden, vars huvudsakliga användningsändamål har anvisats med en beteckning för områdesreservering, definierar beteckningen den huvudsakliga användningsformen. I samband med den detaljerade planeringen skall man bedöma och samordna markanvändningen enligt användningsändamålet och de geologiska värdena.



Bild: Utdrag ur landskapsplanen för Östra Nyland. Området för planändringen har markerats med en cirkel.

Nylandsplanen 2050 har förberetts etappvis åren 2016-2020 och ersätter när den träder i kraft de nu i Nyland gällande landskapsplanerna. Landskapsfullmäktige godkände planhelheten 25.8.2020 och landskapsstyrelsen beslöt om planernas ikraftträdande 7.12.2020. Helsingfors förvaltningsdomstol som fungerar som myndighet för överklaganden har dock med ett interimistiskt beslut 22.1.2021 förbjudit verkställandet av fullmäktiges godkännande på grund av de besvär som inlämnats angående planerna. Förbudet för verkställandet förorsakar att landskapsplanerna inte gäller förrän förvaltningsdomstolens faktiska beslut avgör saken.

I Nylandsplanen 2050 har inga verksamheter anvisats inom stranddetaljplaneområdet. I Nylandsplanen har man dock identifierat betydelsen av områden även utanför landskapsplanens beteckningar för landskapets helhet. För användningen av dessa områden ingår betydande nationella, landskapliga eller regionala intressen samt mål som uppsatts för Nylandsplanen, speciellt gällande behärskandet av klimatförändringen och anpassningen till densamma samt säkerställandet av naturens mångfald. Även när det gäller den kommande användningen av dessa områden betonas hållbarhet. I Nylandsplanen har bestämmelser som gäller hela området angivits, i dessa förutsätts bland annat att områdes- och samhällsstrukturen utvecklas genom att stöda sig på den befintliga strukturen utnyttjande den befintliga infrastrukturen, genom att vårda grönområden och deras enhetlighet samt genom att beakta miljöns speciella värden.



Bild: Utdrag ur Nylandsplanen 2050. Området för planändringen har markerats med en cirkel.

Generalplan

På området gäller en 22.4.1996 godkänd delgeneralplan för Borgå lands-kommuns by- och glesbygdsområden utan rättsverkan. Området har markerats i planen som jord- och skogsbruksområde med särskilt behov att styra friluftslivet (MU)

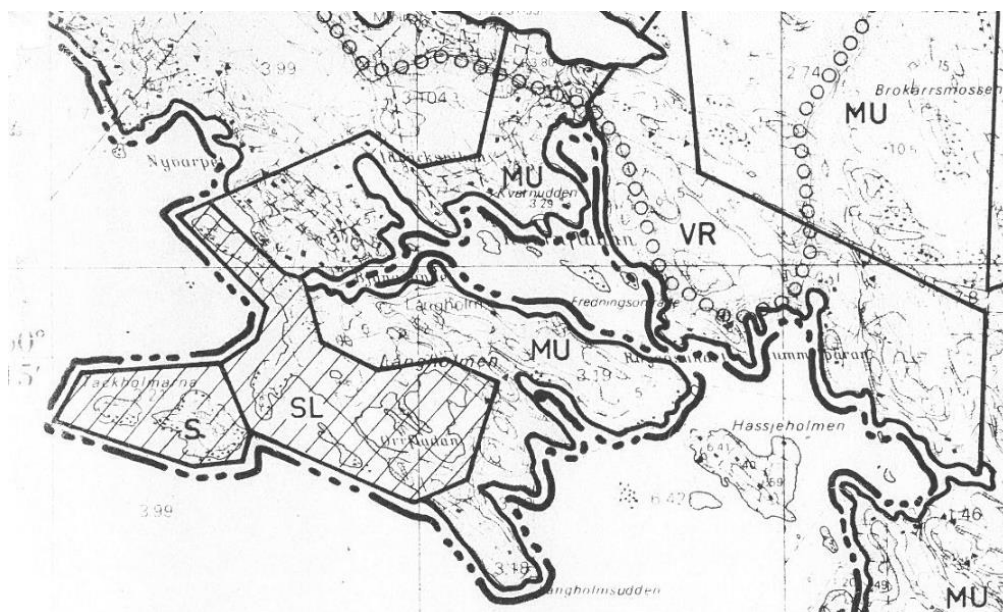


Bild: Utdrag ur den godkända delgeneralplanen för Borgå landskommuns by- och glesbygdsområden.

Detaljplan

För området gäller den 31.1.2002 godkända strandidalplanen, i vilken det i östra delen av fastigheten 3:140 i kvarter 2 för fritidsbostäder (RA) har anvisats tre tomter. På tomterna är det tillåtet att bygga en envånings fritidsbostad vars våningsyta är högst 100 m² -vy. Dessutom är det på tomten tillåtet att bygga en ekonomibyggnad vars våningsyta är högst 60 m² -vy och på tomten 3 får ekonomibyggnadens våningsyta innehålla en bastu på 30 m² -vy. Udden som omger tomterna är markerad som jord- och skogsbruksområde med särskilt behov att styra friluftslivet (MU).

Byggnadsordning

Stadsfullmäktige godkände Borgå stads byggnadsordning 12.12.2007. Byggnadsordningen trädde i kraft 20.2.2008.

Grundkarta

Som grundkarta har den av Borgå stad xx.xx.2021 kontrollerade grundkartan använts.

Övriga beslut, planer och program som gäller för området

Programmet för bystrukturen godkändes av stadsfullmäktige 11.6.2014 § 37. Programmet beskriver målen för utveckling av bystrukturen i Borgå fram till år 2030. Syftet med programmet är att styra planläggningen, markpolitiken och byggandet i glesbygden. Riktlinjerna hjälper till att utveckla byinvånarnas levnadsförhållanden och livsmiljö samt stadens serviceutbud i glesbygden. Programmet skapar också förutsättningar för en tätare stadsstruktur, minskade utsläpp av växthusgaser och en sundare ekonomi för staden. I bystrukturprogrammet har Sondby markerats som hörande till skärgården som har en egen karaktär och livskraft. Tanken är att bevara skärgården som levande. Staden erbjuder mobil service samt upprätthåller rekreationsservice för alla stadens invånare. Invånarnas egen aktivitet stöds i alla byar.



4. SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 BEHOVET AV DETALJPLANERING

Markägaren har ett behov av att ändra på den gällande planen för att kunna utveckla det företagsverksamheten på området. Inom planeringsområdet finns ett företag som erbjuder mötes- och inkvarteringsutrymmen med tillhörande service. Med planändringen möjliggörs förverkligandet av nya inkvarteringsutrymmen och en bastu. Byggnadsrätten ökas så att den motsvarar företagets behov.

4.2 PLANERINGSSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DETTA

Uppgörandet av planändringen har inletts på markägarens initiativ i början av 2021.

4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE

4.3.1 Förfaranden för deltagande och växelverkan

Planlägningsarbetet har ordnats så att områdets markägare, och de på vars boende, arbete eller andra förhållanden planen märkbart inverkar, samt myndigheter och samfund vars branscher behandlas, har en möjlighet att delta i förberedelserna av planen, bedöma planens inverkan och uttala sig skriftligen eller muntligt om ärendet i planberedningens olika skeden.

En lista över de delaktiga samt angående möjligheterna att delta i planens beredning samt den preliminära tidtabellen har beskrivits i planens Program för deltagande och bedömning.

4.3.2 Myndighetssamarbete

Myndighetssamråd ordnas i enlighet med mark- och byggnadslagen. Myndigheterna ombeds om utlåtanden i planens utkast- och förslagsskeden.

4.4 MÅL FÖR DETALJPLANEN

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål uppsatta av staden

Enligt bystrukturprogrammet är det meningen att skärgården bevaras som levande. Invånarnas egen aktivitet stöds i alla byar.

Markägarens mål

Markägarens mål med ändringen av stranddetaljplanen är att i kvarter 2 möjliggöra utvecklandet av det befintliga företagets verksamhet. Med stranddetaljplaneändringen möjliggörs förverkligandet av nya inkvarteringsutrymmen, byggandet av en bastu, samt mindre konstruktioner såsom ett grilltak eller vindskydd på området.

Mål enligt generalplanen

Generalplanens målsättning är att styra friluftslivet på jord- och skogsbruksområdet och bevarandet av miljövärden.



Mål enligt landskapsplanen

Enligt planbestämmelsen för jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet (MU): *Vid planeringen av området bör man trygga förutsättningarna för jord- och skogsbruket och andra landsbygdsnäringar. Möjligheter till friluftsliv och -funktioner ska främjas och på grund av behovet att styra friluftslivet ska byggandet av stigar eller friluftsrutter och till dem anslutande rast-platser och stödområden beaktas i planeringen av området. Friluftsfunktionerna i området ska planeras och anläggas så att jord- och skogsbruket inte åsamkas betydande olägenheter. Skogsbruket på området grundar sig på skogslagen.*

Dessutom betonas hållbarhet i Nylandsplanen 2050 angående markanvändning. I Nylandsplanen har bestämmelser som gäller hela området angivits, i dessa förutsätts bland annat att områdes- och samhällsstrukturen utvecklas genom att stöda sig på den befintliga strukturen utnyttjande den befintliga infrastrukturen, genom att vårda grönområden och deras enhetlighet samt genom att beakta miljöns speciella värden.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen utgör en del av markanvändnings- och byggnadslagens planeringssystem. De riksomfattande målen har trätt i kraft år 2000. Statsrådet beslöt 14.12.2017 angående de förnyade riksomfattande målen för områdesanvändning och dessa trädde i kraft 1.4.2018. Målen enligt markanvändnings- och byggnadslagens §24 skall beaktas i all planering av områdesanvändning.

Följande specifika riksomfattande mål för områdesanvändning gäller speciellt för planeringsområdet:

Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet. Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningriskerna på annat sätt. Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas. Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

5. DETALJPLANENS BESKRIVNING

5.1 PLANENS STRUKTUR

Kvartersområdet som enligt den gällande stranddetaljplanen är för fritidsbostäder (RA) har ändrats till kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM) och man har anvisat en tomt för detta. På tomten har byggnadsytorna för inkvarterings- och mötesutrymmena anvisats samt för bastubyggnaderna. Våningshöjden på den befintliga inkvarteringsbyggnaden är 1 u ½ och de övriga byggnadernas största tillåtna våningstal är ett.

Skogsområdet runt om kvartersområdet har anvisats som jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet (MU). Inom skogsområdet har byggnadsyta anvisats för de befintliga ekonomibyggnaderna. Viken framför kvartersområdet har anvisats som vattenområde (W).



Långholmsvägen, som är en privat väg, leder till planområdet. Den från Långholmsvägen korsande Långholmsstigen leder ända fram till kvartersområdet och är markerad i planen.

5.1.1 Måttsättning

Planområdets yta är ca 10 ha. Den totala byggnadsrätten är 880 m²-vy. Det detaljplane-rade områdets yta förblir densamma och den totala byggnadsrätten ökas med 400 m²-vy.

Ytorna enligt planreserveringarna:

Användningsändamål	yta (m ²)	byggnadsrätt (km ²)
RM	15 063	880
MU	72 826	
W	11 014	
Planväg	3 808	
Sammanlagt	102 711	880

Fastighetens strandlinje längs kvartersområdet är ca 195 meter och övrig strandlinje ca 1 007 meter.

5.2 FÖRVERKLIGANDET AV MÅLEN FÖR MILJÖNS KVALITET

I planbestämmelserna förutsätts att byggnaderna bildar en enhetlig helhet och att färgsättningen anpassar sig till landskapet. Bestämmelser angående byggnadernas fasaders och taks material och färgsättning har angivits i planen. Dessutom har bestämmelser angående avloppsvattnen och deras behandling givits.

5.3 OMRÅDESRESERVERINGAR

5.3.1 Kvartersområden

RM Kvartersområde för byggnader som betjänar turism

I stranddetaljplanen har anvisats ett kvartersområde för byggnader som betjänar turism för vilken en total byggnadsrätt på 880 m²-vy.

Enligt planbestämmelserna:

Byggnadsrätten på varje tomt skall delas in i byggnader på högst 100 m²-vy vilka kan kopplas ihop med skärmtak.

Byggnadernas fasader skall i huvudsak vara av trä. Byggnaderna skall bilda en enhetlig helhet. Färgsättningen skall vara diskret och vara anpassad till landskapet. Färgnyansen kan vara grå, brun eller svart. Byggnaderna skall förses med sadeltak vars färg är mörk-grå eller svart.

Den befintliga inkvarteringsbyggnadens våningstal är I u ½. De övriga byggnadernas största tillåtna våningstal är ett.

Bastubyggnaderna kan innehålla endast bastu-, omklädnings- och svalkningsutrymmen.

Vid kvarteret får en 15 meter lång brygga på betongponton förverkligas.



Byggandet av vattenklosett är tillåtet endast i de byggnader som kan anslutas till vattenreningsverkets avloppsnät eller till ett annat av staden godkänt system. Övrigt avloppsvatten kan behandlas på ett av miljöskyddsmyndigheterna godkänt sätt.

Vid havsstranden skall andra byggnaders än båtskjuls lägsta byggnadshöjd vara minst +3,0 meter enligt N2000- höjdsystemet. Dessutom skall vågsvall beaktas. Vid bestämmandet av byggnadshöjden skall översvämningsshotet beaktas så att konstruktionerna inte skadas ifall vattenytan höjs.

Vid byggandet skall möjlig radonolägenhet beaktas.

5.3.2 Övriga områden

MU Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet.

Skogsområdet utanför kvarteret har markerats som jord- och skogsbruksområde MU.

Enligt planbestämmelserna:

På jord- och skogsbruksområdet får man bygga små byggnader och konstruktioner som betjänar friluftslivet, såsom vindskydd samt ekonomibyggnader som betjänar verksamheten.

W Vattenområde.

Framför kvarteret och viken har ett vattenområde (W) anvisats.

Planväg

Långholmesstigen har anvisats som planväg.

5.4 PLANENS INVERKAN

Som utgångspunkt för bedömningen av inverkan förpliktar markanvändnings- och byggnadslagens § 9:

En plan ska grunda sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala och kulturella konsekvenserna, samt övriga konsekvenser av planen och av undersökta alternativ utredas i behövlig omfattning. Vid en planändring bedöms planändringens förverkligande gentemot förverkligandet av den gällande planen. Planändringen s inverkan är störst i dess omedelbara närhet.

5.4.1 Inverkan på den bebyggda miljön

Invånare och boende

Planändringen inverkar inte på invånarna eller boendet. Byggnadsplatsernas antal förblir densamma.

Samhällsstruktur

Planändringen förtätar lokalt samhällsstrukturen när byggnadsrätten på området ökar.

Service, arbetsplatser och näringsverksamhet

Planändringen möjliggör utvecklandet och expanderandet av företagets verksamhet.



Rekreation

Udden är i praktiken i privat bruk och betjänar således närmast gästande grupper för rekreationsbruk. Planändringen möjliggör besök av större grupper och på så sätt kan flera dra nytta av områdets rekreationsmöjligheter.

Trafik

Trafikmängden kan öka en aning i och med planändringen när byggnadsrättens ökning medför möjligheten för grupper att vistas/övernatta längre tider på området samt möjligheten för förstorandet av grupperna. I princip har ökningen av byggnadsrätten ingen inverkan på antalet grupper per år. Tömningen av de stängda tankarna ökar med ca 1-4 körningar per år.

Bebyggd kulturmiljö och fornminnen

Inom planområdet finns inga värdefulla byggnader, och veterligen inga fornlämningar. Planändringen inverkar således inte på kulturmiljön.

Teknisk service

I planen har bestämmelser angående behandlingen av avloppsvattnen givits. Behandlingen av avloppsvattnen skall skötas i enlighet med de gällande miljöskyddsbestämmelserna. Enligt utredningen angående behandlingen av avloppsvattnen (Inspicito Ab/Ingenjörbyrå Heikki Pietilä Ab, 2021) kommer tömningen av de stängda tankarna att öka med ca 1-4 körningar per år.

Miljöskydd och miljöölagenheter

Förverkligandet av planändringen förorsakar ingen inverkan på vattendragen eller jordmånen när avloppsvattnen behandlas enligt bestämmelserna.

Ekonomisk inverkan

Planen förorsakar inga kostnader för staden. Markägaren svarar för kostnaderna för förverkligandet av stranddetaljplanen bl.a. angående behandlingen av avloppsvattnen.

Sociala och kulturella inverknings

Förverkligandet av planen har inga väsentliga sociala eller kulturella inverknings. Företagets verksamhet koncentreras till vardagarna och det finns ingen bebyggelse i områdets omedelbara närhet. Således torde inte företagsverksamhetens utvidgning förorsaka störningar för närområdets stugägare.

5.4.2 Inverkan på naturen och naturmiljön

Landskapsstrukturen, landskapsbilden

Byggnaderna har placerats i huvudsak på de byggnadsplatser som angivits i den gällande stranddetaljplanen. Byggnadsplatsernas byggnadsrätt ökar så att de till sin skala lämpar sig för området. I planen förutsätts det att byggnadsrätten delas upp i byggnader på högst 100 m² -vy var som kan kopplas med varandra med ett skärmtak samt bestämmelse angående enhetlig färgsättning av byggnaderna. En mörk och naturtonad färgsättning smälter in i byggnaderna i landskapet.

Inverkan på landskapet är närmast lokal. Stranden är beskogad och de nya byggnaderna kan placeras i skydd av strandträden. När byggnaderna anpassas till miljön i enlighet med bestämmelserna riktas ingen betydande inverkan på landskapsbilden.

**Naturförhållandena, naturens mångfald och naturskyddet**

Enligt terrängutredningen finns inga sådana speciellt värdefulla naturvärden på fastigheten som planändringen skulle äventyra. De viktigaste naturvärdena på fastigheten är de strandnaturtyper som finns på den södra och östra stranden. Byggandet placeras mera på den västra stranden och således förblir inverkan på de viktigaste naturvärdena ringa.

Vattendrag och vattenförsörjning

Genom att behandla avloppsvattnen enligt bestämmelserna förorsakar förverkligandet av planändringen ingen inverkan på vattendragen eller jordmånen.

Jord- och skogsbruk

Skogarna förblir enhetliga i rekreations- och ekonomianvändning.

5.5 MILJÖOLÄGENHETER

Vid byggandet skall möjlig radonolägenhet beaktas. Översvämningens risken har beaktats genom att placera byggnadsytan på en tillräcklig höjd från havsytan samt genom att anvisa bestämmelser angående byggandet.

5.6 PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Planbeteckningarna och -bestämmelserna finns som bilaga till beskrivningen.

5.7 NAMNSKICK

Planändringen inverkar inte på områdets namnskick.

5.8 PLANENS FÖRHÅLLANDE TILL DEN GÄLLANDE GENERALPLANEN OCH DE UPPSTÄLLDA MÅLEN

Planändringen förtätar samhällsstrukturen och koncentrerar byggnaderna till de befintliga byggnaderna. Det enligt stranddetaljplaneändringen byggda området bildar en fungerande helhet och byggnaderna kan utnyttja gemensamma vattenförsörjningslösningar. Ändringen stöder utvecklandet av företagsverksamheten som finns på området.

En befintlig privat väg leder till området. Vatten- och avfallsservice ordnas enligt de gällande förordningarna. Med verksamhet som följer planbestämmelserna och förordningarna riktas ingen föroreningsrisk mot miljön. Landskapet och naturen befrämjas genom att placera byggnaderna så att byggandet inte riskerar områdets naturvärden. Skogarna förblir enhetliga i rekreationsanvändning.

5.9 FÖRHÅLLANDE TILL LANDSKAPSPLANEN

Planändringen säkrar bevarandet av frilufts- och rekreationsmöjligheten på området och att området utvecklas stödande sig till den befintliga bebyggelsen. Områdets miljö beaktas i planläggningen.



5.10 PLANENS FÖRHÅLLANDE TILL DE RIKSOMFATTANDE MARKANVÄNDNINGSMÅLSÄTTNINGARNA

Byggnadsplatser befinner sig inom område för översvämningsrisk vilket har beaktats med placeringen av byggnadsytan samt i planbestämmelserna angående lägsta möjliga byggnadshöjd. När byggnaderna placeras inom byggnadsytan placeras de tillräckligt högt från havsytan med beaktandet av översvämningsrisken. I planen har man angivit bestämmelser angående behandlingen av avloppsvattnen och området kan kopplas till vattenledningsnätet. Planändringen möjliggör utvecklandet av näringslivs- och företagsverksamhet och säkrar rekreations- och friluftsmöjligheternas bevarande på området.

6. FÖRVERKLIGANDET AV DETALJPLANEN

6.1 FÖRVERKLIGANDET OCH TIDSPLANEN

Förverkligandet av planen kan påbörjas när planen vunnit laga kraft.

För förverkligandet svarar markägaren.

6.2 UPPFÖLJNING AV FÖRVERKLIGANDET

För uppföljningen av planens förverkligande enligt planen svarar kommunen.

Helsingfors 12.5.2021

TENGBOM AB

Maarit Suomenkorpi

Landskapsarkitekt, YKS 359

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

SONDBY, LÅNGHOLMEN ändring av stranddetaljplan

BORGÅ LÅNGHOLMEN, RNr 3:140, för utvecklandet av företaget på stranddetaljplaneområdet.

Nr	ÄNDRING AV STRANDETALJPLAN
1. Planeringsområde	Planeringsområdet omfattar fastighetens del av fastigheten RNr 3:140 på Långholmen i Sundby. Planområdets jordareal är ca 9 ha. 
2. Projektets bakgrund	För området gäller den år 2002 godkända stranddetaljplanen i vilken det i kvarter 2 för fritidsbostäder (RA) i fastighetens 638-484-3-140 östra del har anvisats tre tomter. I kvarter 2 finns mötes- och övernattningsutrymmen samt ett företag som erbjuder dessa tjänster och vars utvidgningsbehov den gällande stranddetaljplanen inte motsvarar.
3. Planeringens mål	Planens mål är att möjliggöra utvecklandet av företagets verksamhet på området genom att uppdatera stranddetaljplanen så att den motsvarar företagets förändrade målsättningar. Byggnadsrätten utökas så att den motsvarar företagets behov och våningstalet ändras så att det motsvarar nuläget. På området anvisas på kvartersområdet för turistanläggningar en byggplats.
4. Underlag	För området gäller landskapsplanen för Östra Nyland som fastställdes 15.2.2010 och som trädde i laga kraft år 2011 genom ett beslut av HFD. Stranddetaljplaneområdet är markerat som jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet (MU). Enligt planbestämmelsen: <i>Vid planeringen av området bör man trygga förutsättningarna för jord- och skogsbruket och andra landsbygdsnärningar. Möjligheter till friluftsliv och -funktioner ska främjas och på grund av behovet att styra friluftslivet ska byggandet av stigar eller friluftsrutter och till dem anslutande rastplatser och stödområden beaktas i planeringen av området. Friluftsfunktionerna i området ska planeras och anläggas så att jord- och skogsbruket inte åsamkas betydande olägenheter. Skogsbruket på området grundar sig på skogslagen.</i> På de områden, vars huvudsakliga användningsändamål har anvisats med en beteckning för områdesreservering, definierar beteckningen den huvudsakliga användningsformen. I samband med den detaljerade planeringen skall man bedöma och samordna markanvändningen enligt användningsändamålet och de geologiska värdena.



Bild: Utdrag ur landskapsplanen för Östra Nyland. Området för planändringen har markerats med en cirkel.

Nylandsplanen 2050 har förberetts etappvis åren 2016-2020 och ersätter när den träder i kraft de nu i Nyland gällande landskapsplanerna. Landskapsfullmäktige godkände planhelheten 25.8.2020 och landskapsstyrelsen beslöt om planernas ikraftträdande 7.12.2020. Planerna träder i kraft när beslutet har kungjorts enligt mark- och byggnadsförordningen §93 i områdets kommuner. I Nylandsplanen 2050 har inga verksamheter anvisats inom strandidetallplaneområdet. I Nylandsplanen har man dock identifierat betydelsen av områden även utanför landskapsplanens beteckningar för landskapets helhet. För användningen av dessa områden ingår betydande nationella, landskapliga eller regionala intressen samt mål som uppsatts för Nylandsplanen, speciellt gällande behärskandet av klimatförändringen och anpassningen till densamma samt säkerställandet av naturens mångfald. Även när det gäller den kommande användningen av dessa områden betonas hållbarhet. I Nylandsplanen har bestämmelser som gäller hela området angivits, i dessa förutsätts bland annat att områdes- och samhällsstrukturen utvecklas genom att stöda sig på den befintliga strukturen utnyttjande den befintliga infrastrukturen, genom att vårda grönområden och deras enhetlighet samt genom att beakta miljöns speciella värden.



Bild: Utdrag ur Nylandsplanen 2050.

På området gäller en 22.4.1996 godkänd delgeneralplan för Borgå landskommuns by- och glesbygdsområden utan rättsverkan. Området har markerats i planen som jord- och skogsbruksområde med särskilt behov att styra friluftslivet (MU).

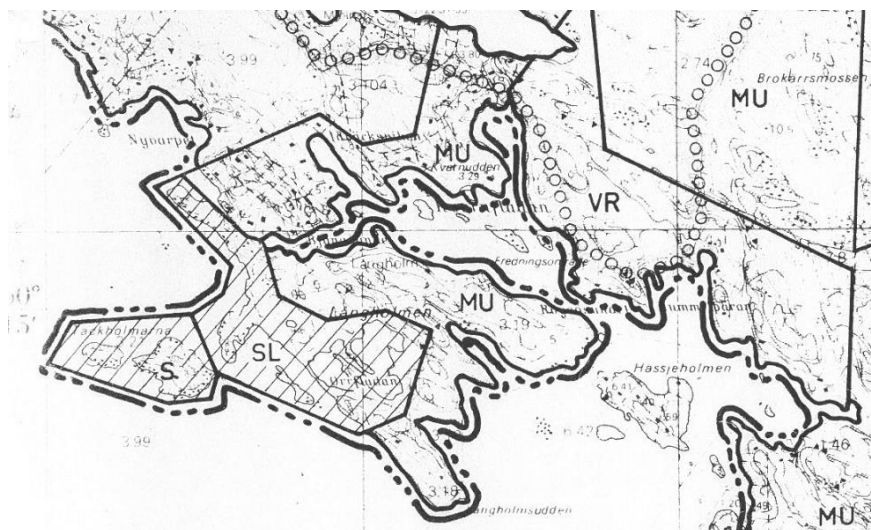


Bild: Utdrag ur den godkända delgeneralplanen för Borgå landskommuns by- och glesbygdsområden.

För området gäller den 31.1.2002 godkända stranddetaljplanen, i vilken det i östra delen av fastigheten 3:140 i kvarter 2 för fritidsbostäder (RA) har anvisats tre tomter. På tomterna är det tillåtet att bygga en envånings fritidsbostad vars våningsyta är högst 100 m² -vy. Dessutom är det på tomten tillåtet att bygga en ekonomibyggnad vars våningsyta är högst 60 m² -vy och på tomten 3 får ekonomibyggnadens våningsyta innehålla en bastu på 30 m² -vy. Udden som omger tomterna är markerad som jord- och skogsbruksområde med särskilt behov att styra friluftslivet (MU).

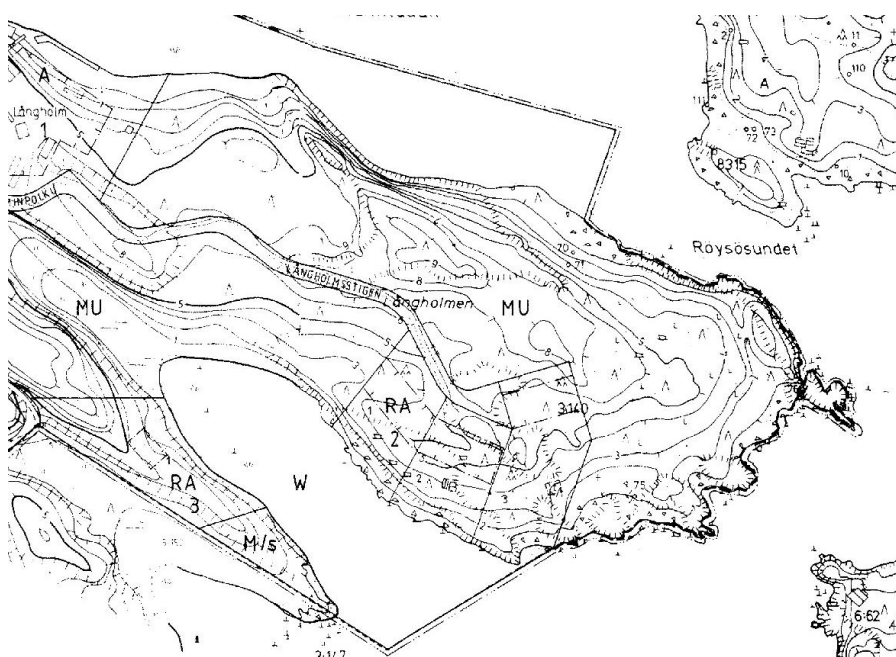
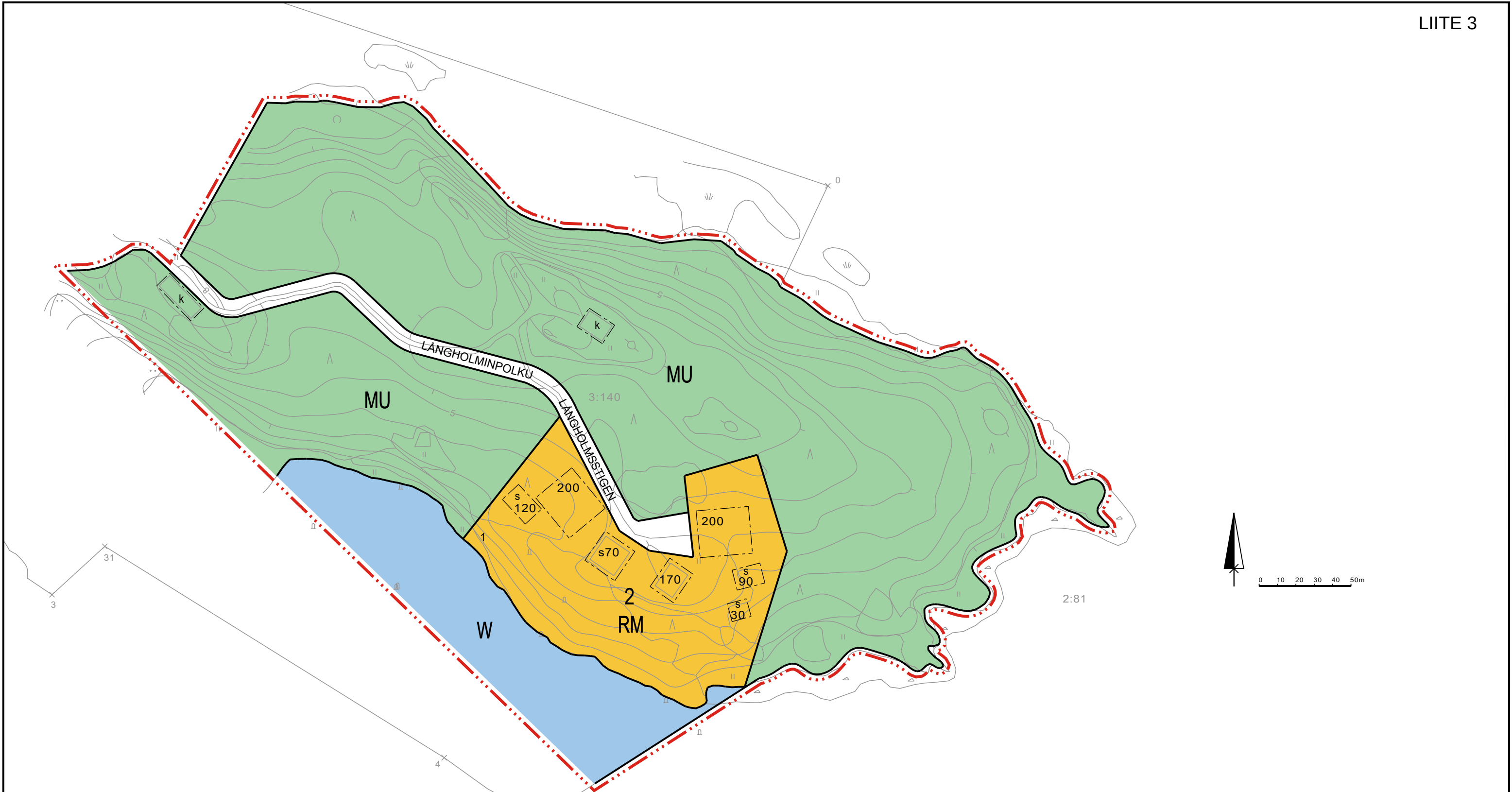


Bild: Utdrag ur den år 2002 godkända stranddetaljplanen.

Stadsfullmäktige godkände Borgå stads byggnadsordning 12.12.2007. Byggnadsordningen trädde i kraft 20.2.2008.

5. Planläggningens centrala inverkan	I samband med uppgörandet av detaljplanen utreds inverkan av förverkligandet av planen på det sätt som förutsätts av markanvändnings- och byggnadslagen samt -förordningen. För planläggningen och bedömningen av inverkan uppgörs ändamålsenliga utredningar, såsom naturutredning. Ändringen av planen inverkar närmast på detaljplaneområdet och vid bedömningen av de centralaste inverkningarna jämför man med nuläget. Uppskattningsvis riktar sig den största inverkan på landskapet eftersom byggnadsrätten på området utökas. Byggnaderna kan dock placeras i skydd av strandens trädbestånd och byggandet kan styras med planbestämmelser varvid planändringens inverkan på strandlandskapet förblir ringa.
6. Delaktiga	Markägare Markägande grannar Myndigheter och andra instanser som skall höras i samband med planläggningen: <i>Följande enheter vid Borgå stad:</i> Stadsmätningen Hälsoskyddstillsynen Byggnadstillsynen Miljövården Nylands förbund Räddningsverket i Östra Nyland Nämnder: Stadsutvecklingsnämnden Hälsoskyddssektionen NMT-centralen i Nyland
7. Ordnandet av deltagandet och växelverkan	<u>Myndighetssamråd vid anhängiggörandeskedet (MBL 66§)</u> - MBL 66§:s myndighetssamråd hålls vid behov, i övrigt sköts förhandlingarna som arbetsmöten. <u>Hörandet vid planeringsskedet (MBL 62§, MBF 30§)</u> - Planen för deltagande och bedömning, planutkastet och övrigt planeringsmaterial finns till påseende vid servicekontoret Kompassen, Krämartorget B och på internet på Borgå stads hemsidor www.borga.fi. För de delaktiga reserveras en möjlighet att skriftligen framföra sina åsikter. (Under tiden för koronarestriktioner är servicekontoret Kompassen öppet endast genom tidsreservering, tel. 020 692 250) - Angående framläggandet av planutkastet informeras markägarna/- innehavarna medelst brev, dessutom kungörs ärendet i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyäla samt på Borgå stads hemsidor www.borga.fi. <u>Utlåtanden i samband med planläggningsskedet:</u> - Kommentarer / preliminära utlåtanden från myndighetsinstanserna.

	<u>Förhandlingsrunda:</u> - Med de inkomna kommentarerna som grund ordnas vid behov förhandlingar med olika instanser. <u>Officiellt hörande (MBL 65§, MBF 27§)</u> - Planförslaget och de övriga plandokumenten är officiellt till påseende vid servicekontoret Kompassen, Krämartorget B, och på internet på Borgå stads hemsidor www.borga.fi. För de delaktiga reserveras en möjlighet att skriftligen framföra sina anmärkningar. (Under tiden för koronarestriktioner är servicekontoret Kompassen öppet endast genom tidsreservering, tel. 020 692 250) - Angående framläggandet av planförslaget kungörs ärendet i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyäla samt på Borgå stads hemsidor www.borga.fi. <u>Officiella utlåtanden: (MBF 28 §)</u> NMT-centralen i Nyland Nylands förbund Miljövården Hälsoskyddstillsynen Räddningsverket i Östra Nyland Utlåtanden begärs icke om givaren av utlåtande har meddelat att det inte är nödvändigt att be om utlåtande. <u>Motiverat ställningstagande på grund av anmärkning: (MRL 65 § 2)</u> - Till de som inkommit med en anmärkning som har lämnat sin adress tillhandahålls stadens motiverade ställningstagande angående anmärkningen. <u>Meddelande angående godkännandet av planen (MRL 67 §)</u> - Ett skriftligt meddelande till NMT-centralen i Nyland samt till de som skriftligen har bett om detsamma. Meddelande på stadens hemsidor www.borga.fi. <u>Kungörelse av att planens ikraftträdande: (MRA 93 §)</u> - Meddelande på stadens hemsidor www.borga.fi.
8. Planläggningsprojektets tidtabell	Uppgörandet av stranddetaljplanen har påbörjats i början av år 2021. Målet är att stadsfullmäktige / stadutvecklingsnämnden godkänner planen år 2021.
9. Planläggare	Maarit Suomenkorpi, landskapsarkitekt YKS 359 Tengbom Ab Salomonsgatan 17 A, 00100 Helsingfors tel: 050 415 3009 epost: maarit.suomenkorpi@tengbom.fi
10. Förberedande av godkännandet av planen	Borgå stad Stadsplanering PB 23 06101 BORGÅ Besöksadress: Krämartorget B, III vån



Kohde Porvoon kaupunki Borgå stad SONDBY, LÅNGHOLMEN Ranta-asemaakaavan muutos Ändring av stranddetaljplan	<table> <tr> <td>Sisältö</td><td>Mittakaava</td></tr> <tr> <td>Luonnos</td><td>1:2 000</td></tr> <tr> <td>Utkast</td><td></td></tr> </table>	Sisältö	Mittakaava	Luonnos	1:2 000	Utkast			
Sisältö	Mittakaava								
Luonnos	1:2 000								
Utkast									
TENGBOM OY  Salomonkatu 17 A 00100 HELSINKI TEL +358 29 170 5880 www.tengbom.fi	<table> <tr> <td>TYÖNUMERO</td><td>PIIRROSNUMERO</td></tr> <tr> <td>1060-02</td><td>01</td></tr> <tr> <td>PÄIVÄYS</td><td>YHTEYSHENKILÖ</td></tr> <tr> <td>12.5.2021</td><td>Maarit Suomenkorpi</td></tr> </table>	TYÖNUMERO	PIIRROSNUMERO	1060-02	01	PÄIVÄYS	YHTEYSHENKILÖ	12.5.2021	Maarit Suomenkorpi
TYÖNUMERO	PIIRROSNUMERO								
1060-02	01								
PÄIVÄYS	YHTEYSHENKILÖ								
12.5.2021	Maarit Suomenkorpi								

Porvoon kaupunki

Borgå stad

LÅNGHOLMEN, SONDBY

Ranta-asetakaavan muutos

Ändring av stranddetaljplan

Sondbyn kylä, kiinteistö 638-464-3-140

Sondby by, fastigheten 638-464-3-140

Ranta-asetakaavan muutos koskee korttelia 2 sekä osaa vesialueista, kaavateistä sekä maa- ja metsätalousalueista.

Ranta-asetakaavanmuutoksella muodostuu kortteli 2 ja vesi-, kaavatie-, sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ändringen av stranddetaljplanen berör kvarter 2 samt en del av vattenområdena, planvägarna och jord- och skogsbruksområdena. Med stranddetaljplaneändringen bildas kvarter 2 och vatten-, planvägs- samt skogs- och jordbruksområden.

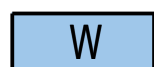
RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I STRANDETALJPLAN



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Kvartersområde för byggnader som betjänar turism.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.
Jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet.



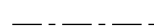
Vesialue.
Vattenområde.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.

2

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

1

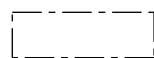
Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Nummer på riktgivande tomt-/byggnadsplats.

LÅNGHOLMINPOLKU

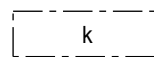
Kadun tai tien nimi.
Namn på gata eller väg.

200

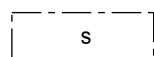
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.



Rakennusala.
Byggnadsyta.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
Byggnadsyta på vilken man får placera ett skärmtak.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan.
Byggnadsyta på vilken man får placera en bastu.



Kaavatie.



Planväg.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Kortteliin saadaan muodostaa enintään ohjeellisen tonttijaon mukainen määrä tontteja.

Rakennusoikeus on jaettava enintään 100 k-m² suuruisiin rakennuksiin, jotka voidaan kytkeä toisiinsa katoksella.

Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Rakennusten tulee muodostaa ilmeeltään yhtenäinen kokonaisuus. Väriytyksen tulee olla hillitty ja soveltua maisemaan. Värisävy voi olla harmaa, ruskea tai musta. Rakennukset on varustettava harjakatolla, joka on värisävyltään tummanharmaa tai musta.

Olemassa olevan majoitusrakennuksen kerrosluku on I u ½. Muiden rakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Saunarakennukset voivat sisältää ainoastaan sauna-, puku- ja vilvoittelutiloja.

Korttelin kohdalle saa toteuttaa 15 metriä pitkän betoniponttonilaiturin.

Vesikäymälän rakentaminen on sallittu ainoastaan niissä rakennuksissa, jotka voidaan liittää vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon tai muuhun kaupungin hyväksymään järjestelmään. Muut jätevedet voidaan käsitellä ympäristösuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Maa- ja metsätalousalueelle saa rakentaa virkistystä palvelevia vähäisiä rakennuksia ja rakennelmia, kuten laavun sekä toimintaa palvelevia talousrakennuksia.

Meren rannalla 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.

Rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen radonhaitta.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

I kvarteret får bildas högst det antal tomter som anges i den riktgivande tomtindelningen.

Byggnadsrätten på varje tomt skall delas in i byggnader på högst 100 m² -vy vilka kan kopplas ihop med skärmtak.

Byggnadernas fasader skall i huvudsak vara av trä. Byggnaderna skall bilda en enhetlig helhet. Färgsättningen skall vara diskret och vara anpassad till landskapet. Färgnyansen kan vara grå, brun eller svart. Byggnaderna skall förses med sadeltak vars färg är mörkgrå eller svart.

Den befintliga inkvarteringsbyggnadens våningstal är I u ½. De övriga byggnadernas största tillåtna våningstal är ett.

Bastubyggnaderna kan innehålla endast bastu-, omklädnings- och svalkningsutrymmen.

Vid kvarteret får en 15 meter lång brygga på betongponton förverkligas.

Byggandet av vattenklosett är tillåtet endast i de byggnader som kan anslutas till vattenreningsverkets avloppsnät eller till ett annat av staden godkänt system. Övrigt avloppsvatten kan behandlas på ett av miljöskyddsmyndigheterna godkänt sätt.

På jord- och skogsbruksområdet får man bygga små byggnader och konstruktioner som betjänar friluftslivet, såsom vindskydd samt ekonomibyggnader som betjänar verksamheten.

Vid havsstranden skall andra byggnaders än båtskjuls lägsta byggnadshöjd vara minst +3,0 meter enligt N2000- höjdsystemet. Dessutom skall vågsvall beaktas. Vid be-stämmandet av byggnadshöjden skall översvämningshotet beaktas så att konstruktionerna inte skadas ifall vattenytan höjs.

Vid byggandet skall möjlig radonolägenhet beaktas.

Ranta-asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset.

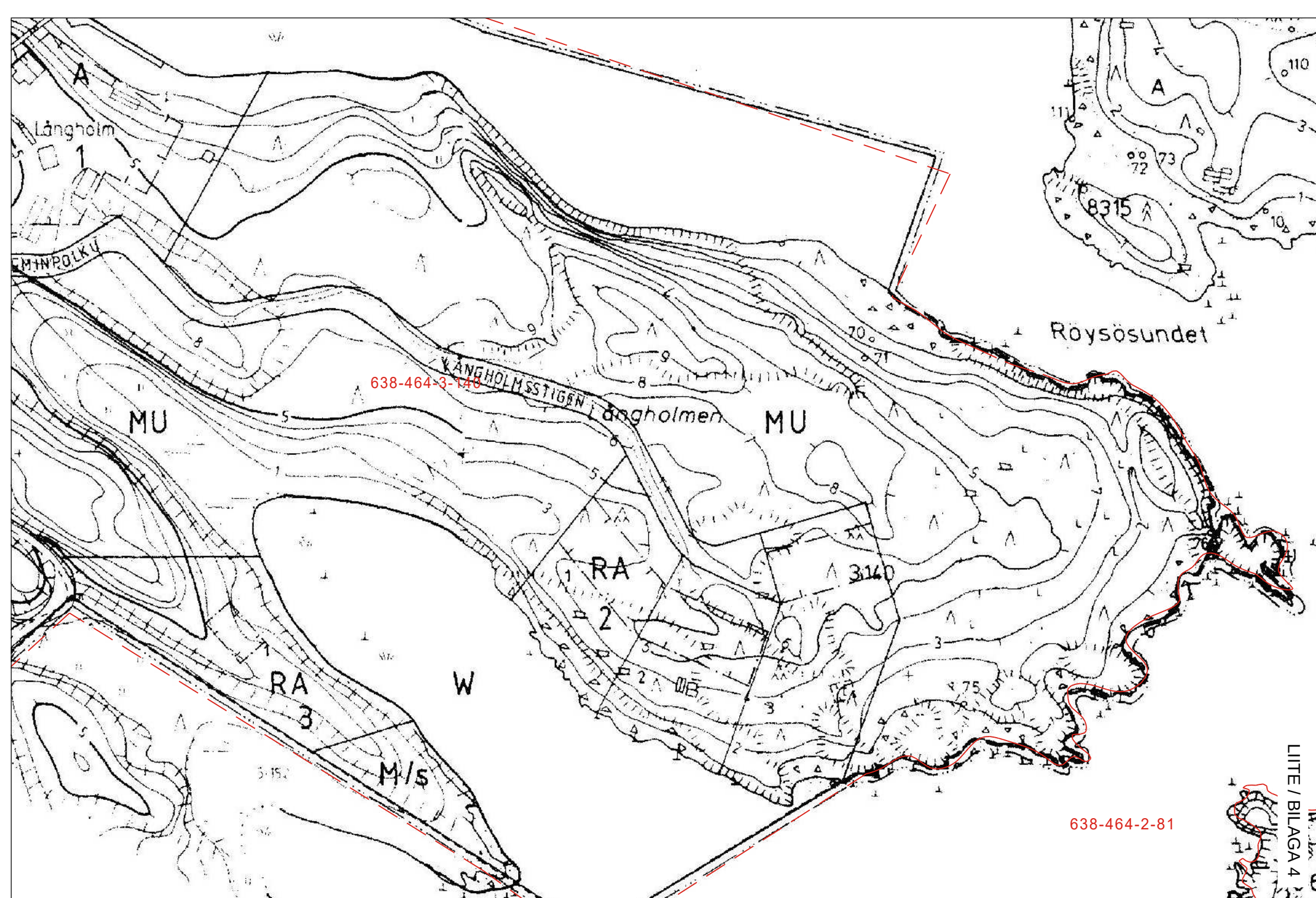
Detaljplanens baskarta fyller fordringarna i 54 a § markanvändnings- och bygglagen.

Viran puolesta / Ex officio

Porvoo Kaupungingeodeetti

Borgå Stadsgeodet Terhi Pöllänen

kaupunkikehityslautakunta / stadsutvecklingsnämnden	xx.xx.2021 § xx	
ehdotus nähtävillä /förslag framlagt	x.x.2021 - xx.xx.2021	
kaupunkikehityslautakunta / stadsutvecklingsnämnden	x.xx.2021 § xx	
luonnos nähtävillä / utkast framlagt	xx.xx.2021 - xx.xx.2021	
vireilletulo / anhängighet	2.3.2021 § 28	
Kohde Porvoon kaupunki Borgå stad SONDBY, LÅNGHOLMEN Ranta-asemakaavan muutos Ändring av stranddetaljplan	Sisältö Luonnos Utkast	Mittakaava 1:2 000
TENGBOM OY  Salomonkatu 17 A 00100 HELSINKI TEL +358 29 170 5880 www.tengbom.fi	TYÖNUMERO 1060-02 PÄIVÄYS 12.5.2021	PIIRROSNUMERO 01 YHTEYSHENKILÖ Maarit Suomenkorpi





NYKYINEN SAVUSAUNA

NYKYINEN MAJOITUS-/ KOKOUSRAKENNUS



UUSI MAJOITUSRAKENNUS
JA SAUNA

NYKYINEN SAVUSAUNA

NYKYINEN MAJOITUS-/
KOKOUSRAKENNUS

UUSI MAJOITUSRAKENNUS
JA SAUNAT



Uudet majoitusrakennukset on sijoitettu nykyisen kokous- ja majoitusrakennuksen sekä savusaunan taakse kauemmas rantaviivasta. Pieni rantasauna on sijoitettu voimassa olevan ranta-
asemakaavan mukaiselle paikalle ja suurempi sauna sen taakse. Kuten nykyinen kokous- ja majoitusrakennus, oikeilla materiaali- ja värivalinnoilla uudet rakennukset eivät juuri erotu
rantamaisemassa puuston takaa. Avokallioiden läheisyyteen ei sijoiteta uusia rakennuksia.

