

**PORVOON KAUPUNKI****SONDBY, LÅNGHOLMEN
RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS**

Sondbyn kylä, kiinteistö 638-464-3-140

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

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

Selostus
12.5.2021

Laatija	Tengbom Oy Maarit Suomenkorpi, maisema-arkkitehti, YKS-359 Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki Puh: 050 415 3009
Vireille tulo	kaupunkikehityslautakunta 2.3.2021 § 28
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)</u> kaupunkikehityslautakunta 2.3.2021 § 28 nähtävillä xx.xx.xxxx - xx.xx.xxxx <u>Asemakaavaluonnos</u> kaupunkikehityslautakunta xx.xx.xxxx nähtävillä xx.xx.xxxx - xx.xx.xxxx <u>Asemakaavaehdotus</u> kaupunkikehityslautakunta xx.xx.xxxx nähtävillä xx.xx.xxxx - xx.xx.xxxx <u>Asemakaavan hyväksyminen</u> kaupunkikehityslautakunta xx.xx.xxxx



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Ks. kansilehti.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Ranta-asemakaava-alue sijaitsee Porvoon kaupungissa Vessölandetin saarella Sondbyn alueella noin 20 km päässä Porvoosta. Alue rajautuu varttuneisiin mäntyvaltaisiin kal-liometsiin sekä mereen. Suunnittelualan maapinta-ala on n. 10 ha ja vesipinta-ala n. 1 ha.



Kuva: Kaava-alueen sijainti ja alustava rajaus.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi:	Sondby, Långholmen ranta-asemakaavan muutos
Päätarkoitus:	Ranta-asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueella toimivan yrityksen toiminnan kehittäminen.
Kaava-alueen pinta-ala:	n. 10 ha
Kaavaselostus koskee:	12.5.2021 päivättyä asemakaavakarttaa

Kannen kuva: Ilmakuva, MML avoimet aineistot 12/2020



1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.5 Luettelo selostuksen liitteistä	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista....	4
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.2 Suunnittelutilanne	10
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	10
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
4.3.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.3.2 Viranomaisyhteistyö.....	13
4.4 Asemakaavan tavoitteet	13
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1 Kaavan rakenne.....	14
5.1.1 Mitoitus	14
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
5.3 Aluevaraukset.....	15
5.3.1 Korttelialueet.....	15
5.3.2 Muut alueet.....	16
5.4 Kaavan vaikutukset	16
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	16
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	17
5.5 Ympäristön häiriötekijät	18
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	18
5.7 Nimistö	18
5.8 Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ja asetettuihin tavoitteisiin	18



5.9	Suhde maakuntakaavaan	18
5.10	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	18
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	19
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	19
6.2	Toteutuksen seuranta	19

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

1. Asemakaavan seurantalomake (täytetään hyväksytystä kaavasta)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Ranta-asemakaavakartta ja määräykset
4. Muutettava ranta-asemakaava
5. Havainnekuvia

1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Selvitys jätevesien käsittelyn mahdollisuuksista, Lausunto kaavamuutoshakemusta varten 2.6.2021, Inspicito Oy ja Insinööritoimisto Heikki Pietilä Oy
- Arvio merkittävistä luontoarvoista Porvoon Vessölandetin Långholmenin kiinteistöllä 638-464-3-140 vuonna 2020. Faunatican raportteja 83/2020. Faunatica Oy
- Itä-Uudenmaan maakuntakaava
- Itä-Uudenmaan maisematyypit, Itä-Uudenmaan liitto 2007
- Kylärakenneohjelma, Porvoo, KV 11.6.2014 § 37



2. TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavamuuotos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta alkuvuodesta 2021.

Kaupunkikehityslautakunta käsitteli ranta-asemakaavan vireille tuloa 2.3.2021 § 28. Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu xx.xx.2021.

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kuulemista varten. Luonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot. Osalliset voivat jättää mielipiteensä kaavan nähtävillä ollessa.

Luonnoksen palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Ehdotus on nähtävillä 30 päivää kuulemista varten. Ehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot. Osalliset voivat jättää mielipiteensä kaavan nähtävillä ollessa.

Ranta-asemakaavan muutoksen hyväksyy Porvoon kaupunginvaltuusto.

2.2 ASEMAKAAVA

Maanomistajalla on tarve muuttaa voimassa olevan kaavan varauksia alueella toimivan yrityksen toiminnan kehittämiseksi. Suunnittelualueella sijaitsee kokous- ja majoitustiloja sekä -palveluita tarjoava yritys. Kaavamuuotoksella mahdollistetaan alueelle uusien majoitus- ja kokoustilojen, saunan sekä vähäisten rakennelmien kuten grillikatoksen tai laavun toteuttaminen. Rakennusoikeutta kasvatetaan vastaamaan yrityksen tarpeita.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 10 ha. Kokonaisrakennusoikeus on 880 k-m². Asemakaavoitetun alueen pinta-ala pysyy samana ja kokonaisrakennusoikeus kasvaa 400 k-m².

Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen loma-asuntojen korttelialue (RA) on muutettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM) ja sille on osoitettu yksi tontti. Tontille on osoitettu rakennusalat majoitus- ja kokoustiloille sekä saunarakennuksille. Olemassa olevan majoitusrakennuksen kerrosluku on I u ½ ja muiden rakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Korttelialueen ympärillä sijaitseva metsäalue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Metsäalueelle on osoitettu rakennusala olemassa oleville talousrakennuksille. Korttelialueen edustalla sijaitseva lahti on osoitettu vesialueeksi (W).

Kaava-alueelle johtaa Långholmintie, joka on yksityistie. Långholmintiestä risteävä Långholmin polku johtaa korttelialueelle asti ja on osoitettu kaavassa.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Toteutuksesta vastaa maanomistaja.

Kaava-alueen toteutumisen seurannasta vastaa kunta.



3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Lånholmen on noin 40 hehtaarin kokoinen saari, joka sijaitsee Sondbyssä Porvoon saaristossa Vessön saaren eteläosassa. Saarelle johtaa Vessöntie (yhdistie 1551), joka jatkuu Sondbyn kylästä yksityisenä Långholmintienä Långholmeniin.

Ranta-asemakaavan muutosalueella sijaitsee kokous- ja majoitustiloja sekä -palveluita tarjoava yritys. Kiinteistöllä sijaitsee majoitusrakennuksen ja saunan lisäksi tilan Långholmen tilakeskus.

Kaavamuutosaluetta ympäröivät varttuneet mäntyvaltaiset kalliometsät sekä meri. Saaren etelä-länsirannoilla on joitakin loma-asuntoja.

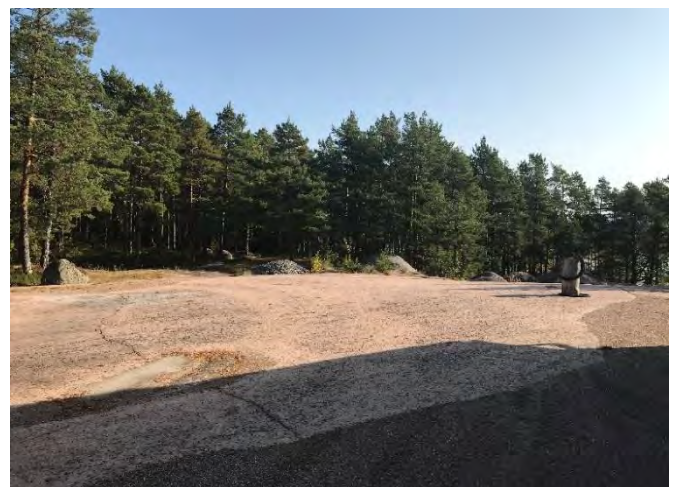
3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Vessölandet kuuluu Porvoon eteläpuolella olevaan sisäsaaristovyöhykkeeseen, jonka saarilla on laajoja maanviljelysalueita sekä metsätalousalueita. Maisemallisesti sisäsaaristo on pienpiirteistä sekä vaihtelevaa ja rantaviiva on rikkonaista. Maisema muodostuu metsäisistä kallio- ja moreenivyöhykkeistä ja niiden välisistä savikkopainanteista. Tie on pääosin sijoitettu kallioperän laaksoja myötäillen. Asutus sijaitsee rannoilla tai laaksoja ympäröivillä rinteillä peltojen äärellä.

Alue on saaristolle tyypillistä karua, kallioista ja mäntyvaltaista maisemaa, jossa rehevät kaislikoituneet lahdenpoukamat ja jyrkät avokallioiset rannat vuorottelevat. Kallioperä alueella on rikkonaista.

Kaava-alue sijaitsee niemessä ja nykyiset rakennuspaikat sijoittuvat niemen länsipuolelle, josta aukeaa näkymä merelle. Ranta on puustoinen olemassa olevan saunarakennuksen kallioista edustaa lukuun ottamatta.



Kuva: Näkymää rantakallioilta.

Luonnonolot

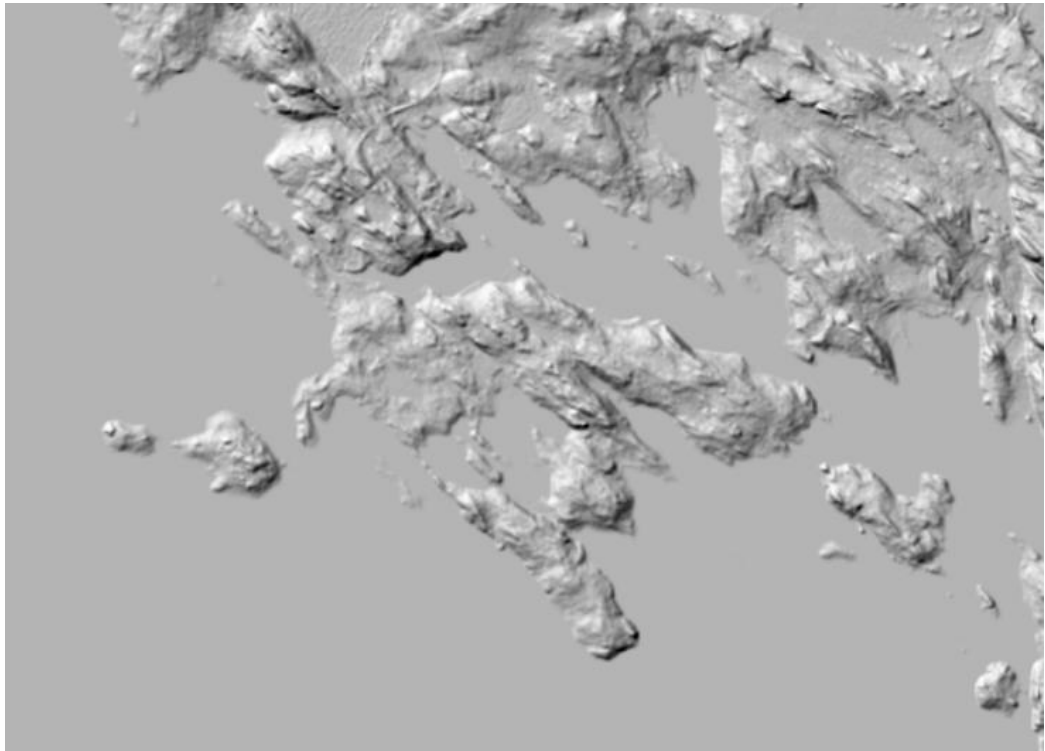
Alueen maaperä on kalliota.

Kallioinen ranta laskee loivapiirteisesti mereen ja alueella maankorkeus kohoaa korkeimmillaan noin 5–9 metriin meren pinnasta. Olemassa olevat rakennukset sijaitsevat noin 5 metriä merenpinnasta.

Ilmasto on mereinen. Vallitseva tuulen suunta on länsilounaasta. Lahden vedensyvyys on matalaa, sillä kallio on lähellä pintaa.

Rannikko on tulvavaara-alueita. Ympäristöministeriön oppaan, Tulviin varautuminen rakentamisessa, mukaan alin suositeltava rakentamiskorkeus on interpoloituna noin 2,94 metriä meren pinnasta.

Alue on kallioperän takia mahdollista radonaluetta.



Kuva: Långholmenin alueen pinnanmuotoja. Maanmittauslaitoksen vinovalovarjoste.

Luonnon monimuotoisuus

Alueelle on tehty luontoarvojen arviointi vuonna 2020 (Faunatica Oy). Luontoarvojen perusselvityksessä arvioitiin yleisesti kohteen luontoarvoja sekä EU:n luontodirektiivin IV ja II liitteiden lajien ja muiden merkittävien lajien esiintymismahdollisuuksia niiden lajien osalta, joiden esiintyminen voisi olla mahdollista ja siten mielekäästä arvioida/selvittää kiinteistön alueella. Selvityksessä arvioitiin, tarvitseeko alueella tehdä varsinainen luontoselvitys tai lajistonselvityksiä.

Selvityksen mukaan alueella ei ole luonnonsuojelulain 29 §:n tai vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä. Merkittävimmät luontoarvot ovat selvitysalueen etelä-itärannalla sijaitsevat edustavat merenrantaluontotyypit. Lisäksi selvitysalueen kookkaat kilpikaarnaiset yλισmänyyt ja vanhat kelot ovat paitsi luonnon monimuotoisuuden kannalta, myös maisemallisesti arvokkaita.



Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeista selvitysalueella tavataan todennäköisesti ainakin Suomen yleisintä lepakkolajia, pohjanlepakkoa ja mahdollisesti myös siippalajeja. Todennäköisesti selvitysalueen merkitys lepakoille on kuitenkin vähäinen, sillä mäntyvaltaiset metsät eivät usein ole erityisen tärkeitä ruokailualueita. Alueella sijaitsevat rakennukset eivät ole kovin potentiaalisia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi, ja niiden säilyessä nykyisellään niihin ei liity selvitystarpeita. Uudet rakennukset voivat olla lepakoille hyödyllisiä, sillä ne ovat potentiaalisia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Selvitysalueella oli pienialaisesti kirjoverkkoperhoselle soveltuvia elinympäristöjä. Nämä elinympäristölaikut ovat kuitenkin liian pieniä ylläpitämään pysyvää kirjoverkkoperhoskantaa, joten ne eivät voi olla luontodirektiivin tarkoittamia säännöllisesti käytettyjä lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Alueella ei ole muille luontodirektiivin liitteen IV(a) eläinlajeille, esimerkiksi liito-oravalle, saukolle tai viitasammakolle soveliaita lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Vesistöt ja vesitalous

Alue rajoittuu mereen, jonne myös pintavedet valuvat.

Maa- ja metsätalous

Alueen metsät ovat talouskäytössä.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole suojelukohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Långholmenin saaren etelä-länsirannoilla on joitakin loma-asuntoja, joita osaksi vuokrataan kesäisin. Kiinteistön Långholmen tilakeskus sijaitsee luoteessa kaavamuutosalueen ulkopuolella. Sondbyn kylä sijaitsee noin 5 kilometrin päässä koilliseen ja Porvoon keskusta noin 20 kilometrin päässä.

Kaava-alueella sijaitsee majoitusrakennus ja sauna. Nykyiset majoitustilat riittävät noin 10 hengelle ja kokous- ja ravintolatilat on mitoitettu noin 40 hengelle. Saunarakennus on valmistunut vuonna 2008 ja nykyinen kokous- ja majoitusrakennus vuonna 2016. Kaksi voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista lomarakennuspaikkaa ei ole toteutunut. Metsäalueella sijaitsee ainoastaan talousrakennuksia, puukatos ja kalustovaja.



Kuvat: Alueella sijaitsevat saunarakennus (2008) sekä majoitus- ja kokousrakennus (2016).

Palvelut

Sondbyssä ei sijaitse palveluja. Vessölandetissa on joitakin maatilamyymälöitä. Kaupalliset ja kunnalliset palvelut sijaitsevat Porvoon keskustassa, noin 20 kilometrin päässä.

Virkistys

Idyllinen saaristo kauniine kalliorantoinen, komeine mäntymetsineen sekä pienpiirteisine merenlahtineen ja salmineen tarjoaa hyvät lähtökohdat liikkumiselle ja ulkoilulle. Virkistysmahdollisuuksia alueella on mm. luontoretket, kalastus, marjastus ja sienestys sekä frisbeegolf.

Liikenne

Alueelle johtava Långholmintie on yksityistie. Långholmintiestä risteävä Långholminpolku johtaa niemessä sijaitseville rakennuksille saakka. Lisäksi alueelle on mahdollista saapua veneellä. Ryhmille järjestetään venekuljetuksia Helsingistä ja Porvoosta. Alueelle suuntaavat liikennemäärät vuodessa ovat maltillisia. Nykyisellään venekuljetuksia saapuu vuodessa noin 5 kpl, pienbuseja noin 15 kpl ja henkilöautoja noin 20 kpl.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella ei sijaitse arvokkaita rakennuksia, eikä tiedossa olevia muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Jätehuollon osalta alue kuuluu aluekeräyksen piiriin ja jätteet on toimitettu keräyspisteelle itse. Alueella on mustille jätevesille umpisäiliöt ja harmaille jätevesille saotus ja suodatuskenttä. Rakennuksissa on vesi-wc:t.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisomistuksessa.



3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 15.2.2010 vahvistettu Itä-Uudenmaan maakuntakaava, joka sai lainvoiman vuonna 2011 KHO:n päätöksellä. Ranta-asemakaava-alue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Suunnittelumääräyksen mukaan: *Alueen suunnittelussa tulee turvata maa- ja metsätalouden sekä muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset. Ulkoilumahdollisuuksia ja -toimintoja tulee edistää ja alueiden käytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon ulkoilun ohjaamistarpeen vuoksi polkujen tai ulkoilureittien ja niihin liittyvien levähdys- ja tuki-alueiden toteuttaminen. Alueen ulkoilutoiminnon tulee sijoittaa siten, ettei merkittävästi haitata alueen maa- ja metsätaloustaloutta. Metsätalouden harjoittaminen alueella perustuu metsälakiin.*

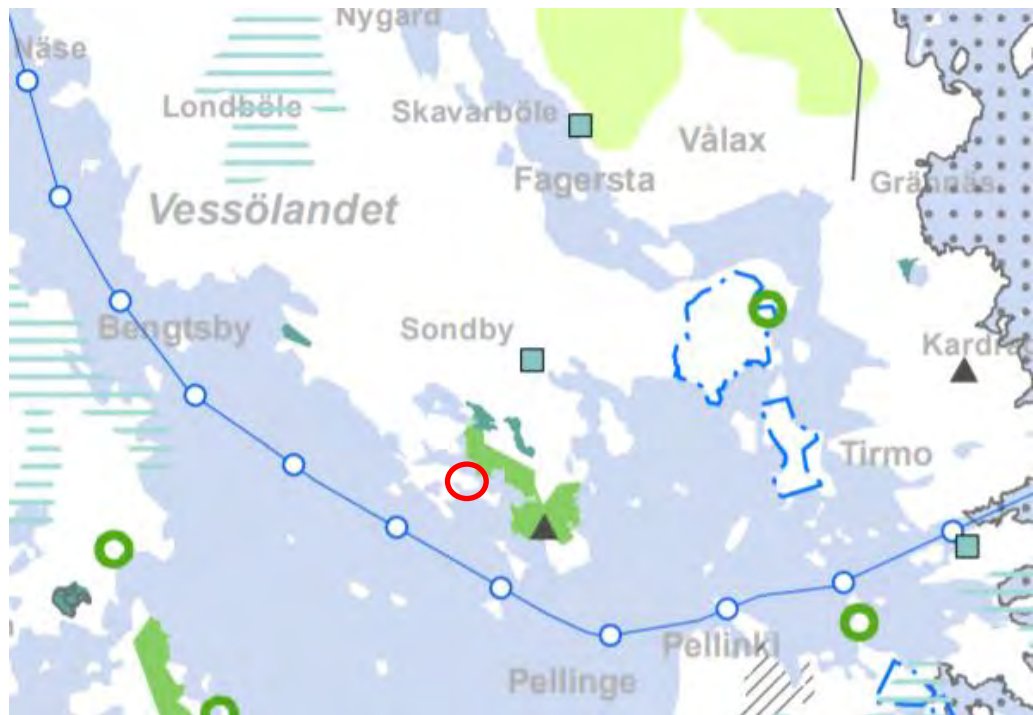
Niillä alueilla, joilla pääkäyttötarkoitus on osoitettu aluevarausmerkinnällä, ko. merkintä määrittelee ensisijaisen maankäyttömuodon. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee arvioida ja sovittaa yhteen käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö ja geologiset arvot.



Kuva: Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta. Kaavamuutosalueen sijainti on merkitty ympyrällä.

Uusimaa-kaava 2050 on valmisteltu vaiheittain vuosina 2016–2020 ja korvaa tullessaan voimaan nyt Uudellamaalla voimassa olevat maakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Muutoksenhakuviranomaisena toimiva Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokiello aiheuttaa sen, että maakuntakaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian.

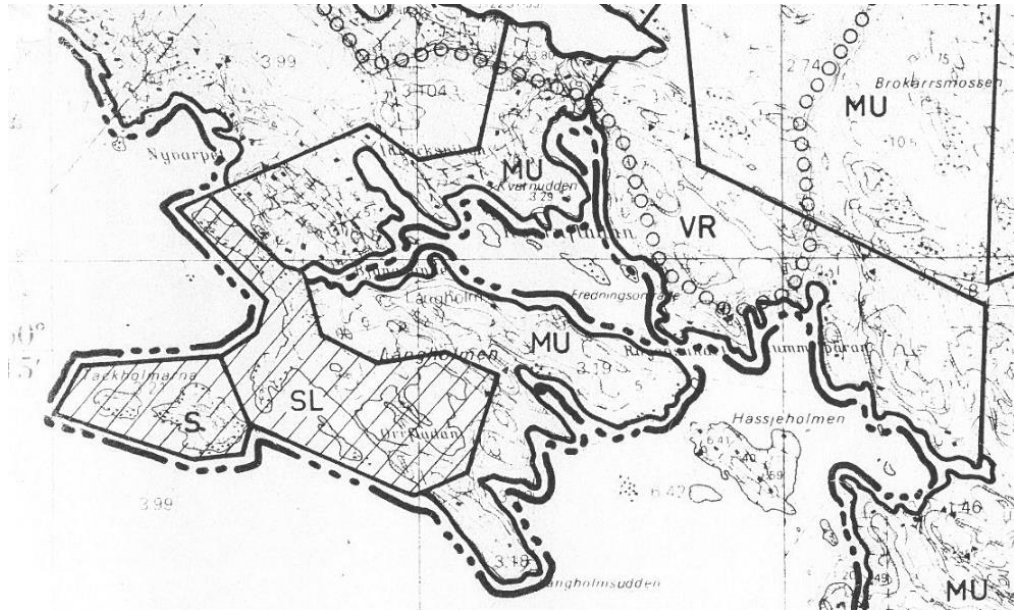
Ranta-asemakaava-alueelle ei ole osoitettu toimintoja Uusimaa-kaavassa 2050. Uusimaa-kaavassa on kuitenkin tunnistettu myös maakuntakaavamerkintöjen ulkopuolisten alueiden merkitys osana maakunnan kokonaisuutta. Näiden alueiden käyttöön liittyy merkittäviä valtakunnallisia, maakunnallisia tai seudullisia intressejä sekä Uusimaakavalle asetettuja tavoitteita, erityisesti ilmastonmuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen sekä luonnon monimuotoisuuden turvaamiseen liittyen. Näidenkin alueiden tulevassa käytössä korostetaan kestävyyttä. Uusimaa-kaavassa on annettu koko aluetta koskevia määräyksiä, joissa edellytetään muun muassa, että alue- ja yhdyskuntarakennetta kehitetään olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen, olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen, viherrakennetta ja sen eheyttä vaalien sekä ympäristön erityiset arvot huomioiden.



Kuva: Ote Uusimaa-kaavasta 2050. Kaavamuutosalueen sijainti on merkitty ympyrällä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutuksen 22.4.1996 hyväksytty Porvoon maalaiskunnan kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaava. Alue on osoitettu kaavassa maa- ja metsätalousalueeksi, jolla ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).



Kuva: Ote hyväksytty Porvoon maalaiskunnan kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaavasta.

Asemakaava

Alueella on voimassa 31.1.2002 hyväksytty ranta-asemakaava, jossa kiinteistön 3:140 itäosaan on osoitettu kortteliin 2 loma-asuntojen korttelialueelle (RA) kolme tonttia. Tonteille on sallittua rakentaa 1 kerroksinen loma-asuntorakennus, jonka kerrosala on enintään 100 k-m². Lisäksi tonteille saa rakentaa talousrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 60 k-m² ja tontille 3 talousrakennuksen kerrosala saa pitää sisällään 30 k-m² saunan. Korttelia ympäröivä niemi on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Porvoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.12.2007. Rakennusjärjestys tuli voimaan 20.2.2008.

Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty Porvoon kaupungin xx.x.2021 tarkistamaa pohjakarttaa.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Kylärakenneohjelma hyväksytty Kaupunginvaltuustossa 11.6.2014 § 37. Kylärakenneohjelmaan kuvaa kylärakenteen kehitystavoitteet vuoteen 2030 saakka. Ohjelman tarkoitus on ohjata kaavoitusta, maapolitiikkaa ja rakentamista haja-asutusalueilla. Linjaukset auttavat kehittämään kylien asukkaiden elinoloja ja asuinympäristöä sekä kaupungin palvelutarjontaa haja-asutusalueilla. Ohjelma luo edellytyksiä kaupunkirakenteen tiivistämiselle, kasvihuonepäästöjen vähentämiselle ja kaupungin talouden tervehtyttämiseksi. Sondby on kylärakenneohjelmassa merkitty kuuluvaksi saaristoon, jolla on oma luonne ja elinvoima. Saaristo on tarkoitus säilyttää elävänä. Kaupunki tarjoaa liikkuvia palveluita sekä ylläpidetään virkistyspalveluja koko kaupungin asukkaille. Asukkaiden omaehtoista toimintaa tuetaan kaikissa kylissä.



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Maanomistajalla on tarve muuttaa voimassa olevan kaavan varauksia alueella toimivan yrityksen toiminnan kehittämiseksi. Suunnittelualueella sijaitsee kokous- ja majoitustiloja sekä -palveluita tarjoava yritys. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueelle uusien majoitustilojen sekä saunan toteuttaminen. Rakennusoikeutta kasvatetaan vastaamaan yrityksen tarpeita.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavamuutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta alkuvuodesta 2021.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitustyö on järjestetty siten, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta kaavan laadinnan eri vaiheissa.

Luettelo osallisista sekä osallisten mahdollisuudet osallistua kaavan laadintaan sekä alustava aikataulu on kuvattu kaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelut järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kylärakenneohjelman mukaan saaristo on tarkoitus säilyttää elävänä. Asukkaiden omaehtoista toimintaa tuetaan kaikissa kylissä.

Maanomistajan tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on ranta-asemakaavan muutoksella mahdollistaa korttelissa 2 sijaitsevan yrityksen toiminnan kehittäminen. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uusien majoitustilojen toteuttaminen, uuden saunarakennuksen sekä vähäisten rakennelmien, kuten grillikatoksen tai laavun rakentaminen alueelle.

Yleiskaavan tavoitteet

Yleiskaavan tavoitteena on maa- ja metsätalous sekä ulkoilun ohjaaminen ja ympäristöarvojen säilyttäminen.



Maakuntakaavan tavoitteet

Maa- ja metsätalousvaltaisen alueen, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) suunnittelumääräyksen mukaan: *Alueen suunnittelussa tulee turvata maa- ja metsätalouden sekä muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset. Ulkoilumahdollisuuksia ja -toimintoja tulee edistää ja alueiden käytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon ulkoilun ohjaamistarpeen vuoksi polkujen tai ulkoilureittien ja niihin liittyvien levähdys- ja tukialueiden toteuttaminen. Alueen ulkoilutoiminnon tulee sijoittaa siten, ettei merkittävästi haitata alueen maa- ja metsätaloustaloutta. Metsätalouden harjoittaminen alueella perustuu metsälakiin.*

Lisäksi Uusimaa-kaavassa 2050 alueiden käytössä korostetaan kestävyttä. Uusimaa-kaavassa on annettu koko aluetta koskevia määräyksiä, joissa edellytetään muun muassa, että alue- ja yhdyskuntarakennetta kehitetään olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen, olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen, viherrakennetta ja sen eheyttä vaalien sekä ympäristön erityiset arvot huomioiden.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista suunnittelujärjestelmästä. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet ovat tulleet voimaan vuonna 2000. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan tavoitteet on otettava huomioon kaikessa alueiden käytön suunnittelussa.

Suunnittelualueita koskevat erityisesti seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi. Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen loma-asuntojen korttelialue (RA) on muutettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM) ja sille on osoitettu yksi tontti. Tontille on osoitettu rakennusalat majoitus- ja kokoustiloille sekä saunarakennuksille. Olemassa olevan majoitusrakennuksen kerrosluku on I u ½ ja muiden rakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Korttelialueen ympärillä sijaitseva metsäalue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Metsäalueelle on osoitettu rakennusala olemassa oleville talousrakennuksille. Korttelialueen edustalla sijaitseva lahti on osoitettu vesialueeksi (W).

Kaava-alueelle johtaa Långholmintie, joka on yksityistie. Långholmintiestä risteävä Långholmin polku johtaa korttelialueelle asti ja on osoitettu kaavassa.



5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 10 ha. Kokonaisrakennusoikeus on 880 k-m². Asemakaavoitetun alueen pinta-ala pysyy samana ja kokonaisrakennusoikeus kasvaa 400 k-m².

Pinta-alat kaavavarauksittain:

Käyttötarkoitus	pinta-ala (m ²)	rakennusoikeus (km ²)
RM	15 063	880
MU	72 826	
W	11 014	
Kaavatie	3 808	
Yhteensä	102 711	880

Kiinteistöllä on rantaviivaa korttelialueen edustalla noin 195 metriä ja muuta rantaviivaa 1 007 metriä.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamääräyksissä edellytetään rakennusten muodostavan yhtenäisen kokonaisuuden ja soveltuvan väritykseltään maisemaan. Kaavassa on annettu määräyksiä mm. rakennusten julkisivujen ja kattojen värityksestä sekä materiaaleista. Lisäksi on annettu määräyksiä jätevesistä ja niiden käsittelystä.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

RM Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue

Ranta-asemakaavassa on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jossa rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 880 k-m².

Kaavamääräysten mukaan:

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. Värityksen 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 1 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 järjes-



telmään. Muut jätevedet voidaan käsitellä ympäristösuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla.

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.

5.3.2 Muut alueet

MU Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Metsäalue korttelin ulkopuolella on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi MU.

Kaavamääräysten mukaan:

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

W Vesialue.

Korttelin edusta ja lahti on osoitettu vesialueeksi (W).

Kaavatie

Långholmin polku on osoitettu kaavatieksi.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana on maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite: Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavamuutoksessa arvioidaan kaavamuutoksen toteutumisen vaikutuksia voimassa olevan kaavan toteutumiseen nähden. Kaavan muutoksella on eniten vaikutuksia sen välittömässä läheisyydessä.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestö ja asuminen

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta väestöön tai asumiseen. Rakennuspaikkojen määrä säilyy samana.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos tiivistää paikallisesti yhdyskuntarakennetta, kun rakennusoikeus alueella kasvaa.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavamuutos mahdollistaa yrityksen toiminnan kehittämisen ja laajentumisen.



Virkistys

Niemi on käytännössä yksityiskäytössä ja palvelee siten lähinnä alueella vierailevia ryhmiä virkistyskäytössä. Kaavamuutos mahdollistaa isompien ryhmien vierailun alueella ja siten useammat voivat hyötyä alueen virkistysmahdollisuuksista.

Liikenne

Liikenteen määrä voi vähäisesti kasvaa kaavamuutoksen myötä, kun rakennusoikeuden kasvu mahdollistaa ryhmien pidemmän viiptymisen/yöptymisen alueella sekä ryhmäkoon kasvun. Lähtökohtaisesti rakennusoikeuden kasvulla ei kuitenkaan ole vaikutusta ryhmien määrään vuodessa. Umpisäiliötyhjennykset lisääntyvät 1–4 ajolla vuodessa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole arvokkaita rakennuksia, eikä tiedossa olevia muinaisjäännöksiä. Kaavamuutoksella ei siten ole vaikutusta kulttuuriympäristöön.

Tekninen huolto

Kaavassa on annettu määräyksiä jätevesien käsittelystä. Jätevesien käsittely tulee hoitaa noudattaen voimassa olevia ympäristönsuojelumääräyksiä. Jätevesien käsittelystä tehdyt selvitykset (Inspicito Oy/ Insinööritoimisto Heikki Pietilä Oy, 2021) mukaan umpisäiliötyhjennykset lisääntyvät 1–4 ajolla vuodessa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavamuutoksen toteuttamisesta ei aiheudu vaikutuksia vesistöön tai maaperään, kun jätevedet käsitellään määräysten mukaisesti.

Taloudellisen vaikutukset

Kaava ei aiheuta kaupungille kustannuksia. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisen kustannuksista mm. jätevesin käsittelyn osalta.

Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

Kaavan toteuttamisella ei ole olennaisia sosiaalisia ja kulttuurisia vaikutuksia. Yrityksen toiminta keskittyy arkipäiviin, eikä alueen välittömässä läheisyydessä ole asutusta. Näin ollen yrityksen toiminnan laajentuminen ei tulisi aiheuttaa häiriötä lähialueen mökkeilijöille.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Rakennukset on sijoitettu pääosin voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisille rakennuspaikoille. Rakennusoikeus rakennuspaikoilla kasvaa soveltuen kuitenkin mitta-kaavaltaan alueelle. Kaavassa on edellytetty, että rakennusoikeus on jaettava enintään 100 k-m² suuruisiin rakennuksiin, jotka voidaan kytkeä toisiinsa katoksella sekä määrätty rakennuksissa käytettävästä yhtenäisestä väriykestä. Tumma ja luonnonsävyinen väritys sulauttaa rakennukset maisemaan.

Vaikutukset maisemaan ovat lähinnä paikallisia. Ranta on puustoinen ja uudet rakennukset voidaan sijoittaa rantapuuston suojaan. Kun rakennukset sovitetaan määräysten mukaisesti ympäristöön, ei maisemakuvaan kohdistu merkittäviä vaikutuksia.



Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Maast selvityksen perusteella kiinteistöllä ei ole erityisen merkittäviä luontoarvoja, joita kaavamuutos vaarantaisi. Kiinteistöllä tärkeimmät luontoarvot ovat etelä-itärannalla sijaitsevat edustavat merenrantaluontotyypit. Rakentaminen sijoittuu enemmän länsirannalle, jolloin vaikutukset alueen tärkeimpiin luontoarvoihin pysyvät vähäisinä.

Vesistöt ja vesitalous

Käsittämällä jätevedet määräysten mukaisesti, ei kaavamuutoksen toteuttamisesta aiheudu vaikutuksia vesistöön tai maaperään.

Maa- ja metsätalous

Metsät säilyvät yhtenäisinä virkistys- ja talouskäytössä.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen radonhaitta. Tulvavaara on huomioitu sijoittamalla rakennusala riittävälle korkeudelle meren pinnasta sekä antamalla rakentamista koskevia määräyksiä.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 NIMISTÖ

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen nimistöön.

5.8 KAAVAN SUHDE VOIMASSA OLEVAAN YLEISKAAVAAN JA ASETETTUIHIN TA-VOITTEISIIN

Kaavamuutos tiivistää yhdyskuntarakennetta ja keskittää rakennukset olemassa olevien rakennusten yhteyteen. Ranta-asetemakaavamuutoksella rakennettu alue muodostaa toimivan kokonaisuuden ja rakennukset voivat hyödyntää yhteisiä vesihuoltoratkaisuja. Muutos tukee alueella sijaitsevan yrityksen toiminnan kehittämistä.

Alueelle johtaa olemassa oleva yksityistie. Vesi- ja jätehuolto järjestetään voimassa olevien asetusten mukaan. Kaavamääräysten ja asetusten mukaisella toiminnalla ympäristöön ei kohdistu pilaantumiskärsiä. Maisemaa ja luontoa vaalitaan sijoittamalla rakennukset niin, ettei rakentaminen vaaranna alueen luontoarvoja. Metsät säilyvät yhtenäisinä virkistyskäytössä.

5.9 SUHDE MAAKUNTAKAAVAAN

Kaavamuutos turvaa ulkoilu- ja virkistysmahdollisuuksien säilymistä alueella ja alueen kehittymisen olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Alueen ympäristön arvot huomioidaan kaavoituksessa.

5.10 KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN

Rakennuspaikka sijaitsee tulvavaara-alueella, mikä on huomioitu rakennusalan sijoittelussa sekä kaavamääräyksissä alimman rakentamiskorkeuden osalta. Rakennusosalalle sijoitettuna rakennukset sijoittuvat riittävälle korkeudelle meren pinnasta tulvavaara-



alueen huomioiden. Kaavassa on annettu määräyksiä jätevesien käsittelystä ja alue on liitettävissä vesijohtoverkoston. Kaavamuuos mahdollistaa elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämisen ja turvaa virkistys- ja ulkoilumahdollisuuksien säilymisen alueella.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Toteutuksesta vastaa maanomistaja.

6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Kaava-alueen toteutumista kaavan mukaisesti seuraa kunta.

Helsingissä 12.5.2021

TENGBOM OY

Maarit Suomenkorpi

Maisema-arkkitehti, YKS 359

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

SONDBY, LÅNGHOLMEN ranta-asemakaavan muutos

PORVOO LÅNGHOLMEN, RN:o 3:140, ranta-asemakaava alueella sijaitsevan yrityksen toiminnan kehittämiseksi.

Nro	RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS
<p>1. Suunnittelualue</p>	<p>Suunnittelualue käsittää kiinteistön osan kiinteistöstä RN:o 3:140 Långholmenissa Sondbyn alueella. Kaava-alueen maapinta-ala on noin 9 ha.</p> 
<p>2. Hankkeen taustaa</p>	<p>Alueella on voimassa vuonna 2002 hyväksytty ranta-asemakaava, jossa kiinteistön 638-484-3-140 itäosaan on osoitettu kortteliin 2 loma-asuntojen korttelialueelle (RA) kolme tonttia. Korttelissa 2 sijaitsee kokous- ja majoitusiloja sekä -palvelua tarjoava yritys, jonka laajentumistarpeisiin voimassa oleva ranta-asemakaava ei vastaa.</p>
<p>3. Suunnittelun tavoite</p>	<p>Kaavan tavoitteena on mahdollistaa alueella sijaitsevan yrityksen toiminnan kehittäminen ajantasaistamalla ranta-asemakaava vastaamaan yrityksen muuttuneita tavoitteita. Rakennusoikeutta kasvatetaan vastaamaan yrityksen tarpeita ja kerrosluku muutetaan toteutuneen mukaiseksi. Alueelle osoitetaan matkailupalvelujen korttelialueelle yksi rakennuspaikka.</p>
<p>4. Lähtötiedot</p>	<p>Alueella on voimassa 15.2.2010 vahvistettu Itä-Uudenmaan maakuntakaava, joka sai lainvoiman vuonna 2011 KHO:n päätöksellä. Ranta-asemakaava-alue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Suunnittelumääräyksen mukaan: <i>Alueen suunnittelussa tulee turvata maa- ja metsätalouden sekä muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset. Ulkoilumahdollisuuksia ja -toimintoja tulee edistää ja alueiden käytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon ulkoilun ohjaamistarpeen vuoksi polkujen tai ulkoilureittien ja niihin liittyvien levähdys- ja tukialueiden toteuttaminen. Alueen ulkoilutoiminnon tulee sijoittaa siten, ettei merkittävästi haitata alueen maa- ja metsätaloukseen käyttöä. Metsätalouden harjoittaminen alueella perustuu metsälakiin.</i></p> <p>Niillä alueilla, joilla pääkäyttötarkoitus on osoitettu aluevarausmerkinnällä, ko. merkintä määrittelee ensisijaisen maankäyttömuodon. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee arvioida ja sovittaa yhteen käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö ja geologiset arvot.</p>



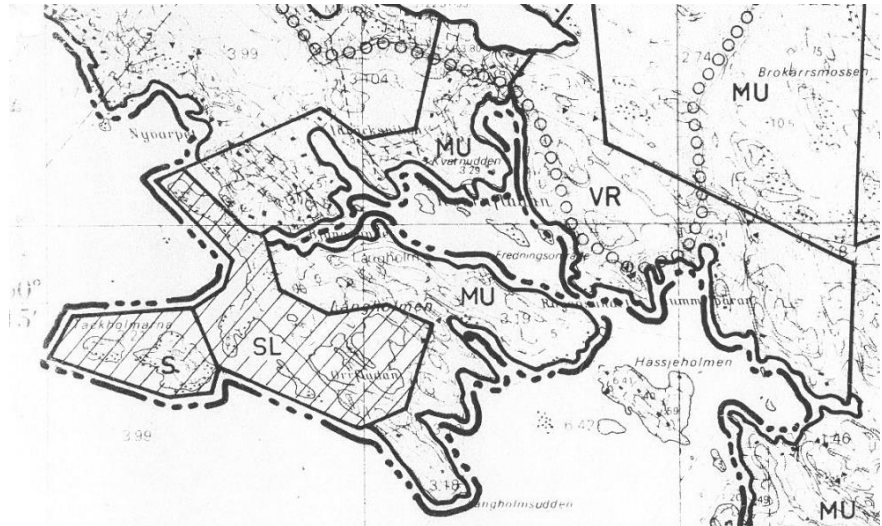
Kuva: Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta. Kaavamuutosalueen sijainti on merkitty ympyrällä.

Uusimaa-kaava 2050 on valmisteltu vaiheittain vuosina 2016–2020 ja korvaa tullessaan voimaan nyt Uudellamaalla voimassa olevat maakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Kaavat tulevat voimaan, kun päätöksestä on kuulutettu maankäyttö- ja rakennusasetuksen § 93 mukaisesti alueen kunnissa. Ranta-asemakaava alueelle ei ole osoitettu toimintoja Uusimaa-kaavassa 2050. Uusimaa-kaavassa on kuitenkin tunnistettu myös maakuntakaavamerkintöjen ulkopuolisten alueiden merkitys osana maakunnan kokonaisuutta. Näiden alueiden käyttöön liittyy merkittäviä valtakunnallisia, maakunnallisia tai seudullisia intressejä sekä Uusimaakaavalle asetettuja tavoitteita, erityisesti ilmastonmuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen sekä luonnon monimuotoisuuden turvaamiseen liittyen. Näidenkin alueiden tulevassa käytössä korostetaan kestävyyttä. Uusimaa-kaavassa on annettu koko aluetta koskevia määräyksiä, joissa edellytetään muun muassa, että alue- ja yhdyskuntarakennetta kehitetään olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen, olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen, viherrakennetta ja sen eheyttä vaalien sekä ympäristön erityiset arvot huomioiden.



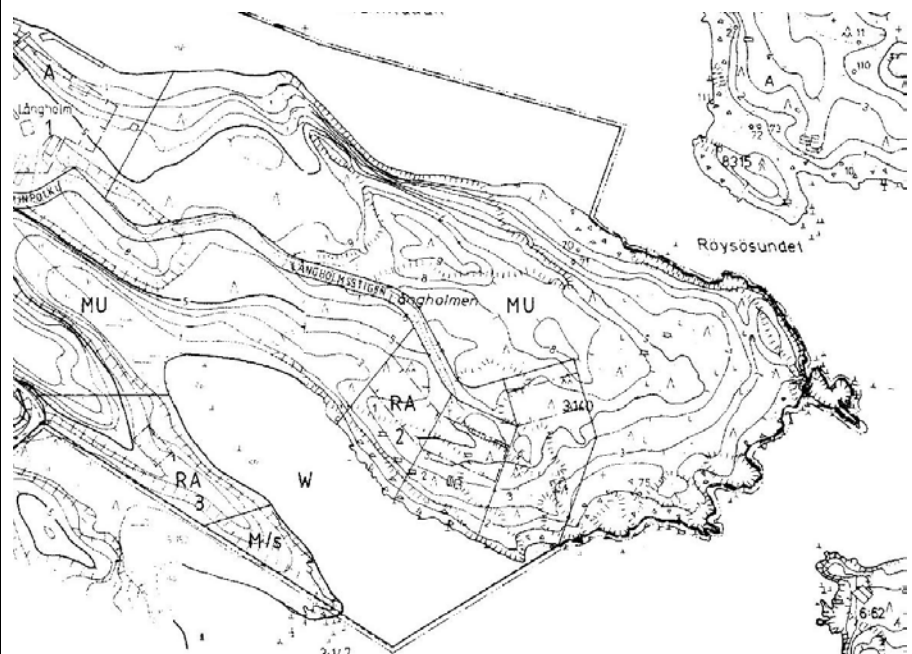
Kuva: Ote Uusimaa-kaavasta 2050.

Alueella on voimassa oikeusvaikutuksen 22.4.1996 hyväksytty Porvoon maalaiskunnan kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaava. Alue on osoitettu kaavassa maa- ja metsätalousalueeksi, jolla ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).



Kuva: Ote hyväksytty Porvoon maalaiskunnan kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaavasta.

Alueella on voimassa 31.1.2002 hyväksytty ranta-asemakaava, jossa kiinteistön 3:140 itäosaan on osoitettu kortteliin 2 loma-asuntojen korttelialueelle (RA) kolme tonttia. Tonteille on sallittua rakentaa 1 kerroksinen loma-asuntorakennus, jonka kerrosala on enintään 100 k-m². Lisäksi tonteille saa rakentaa talousrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 60 k-m² ja tontille 3 talousrakennuksen kerrosala saa pitää sisällään 30 k-m² saunan. Korttelia ympäröivä niemi on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

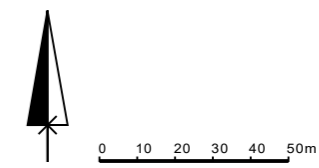
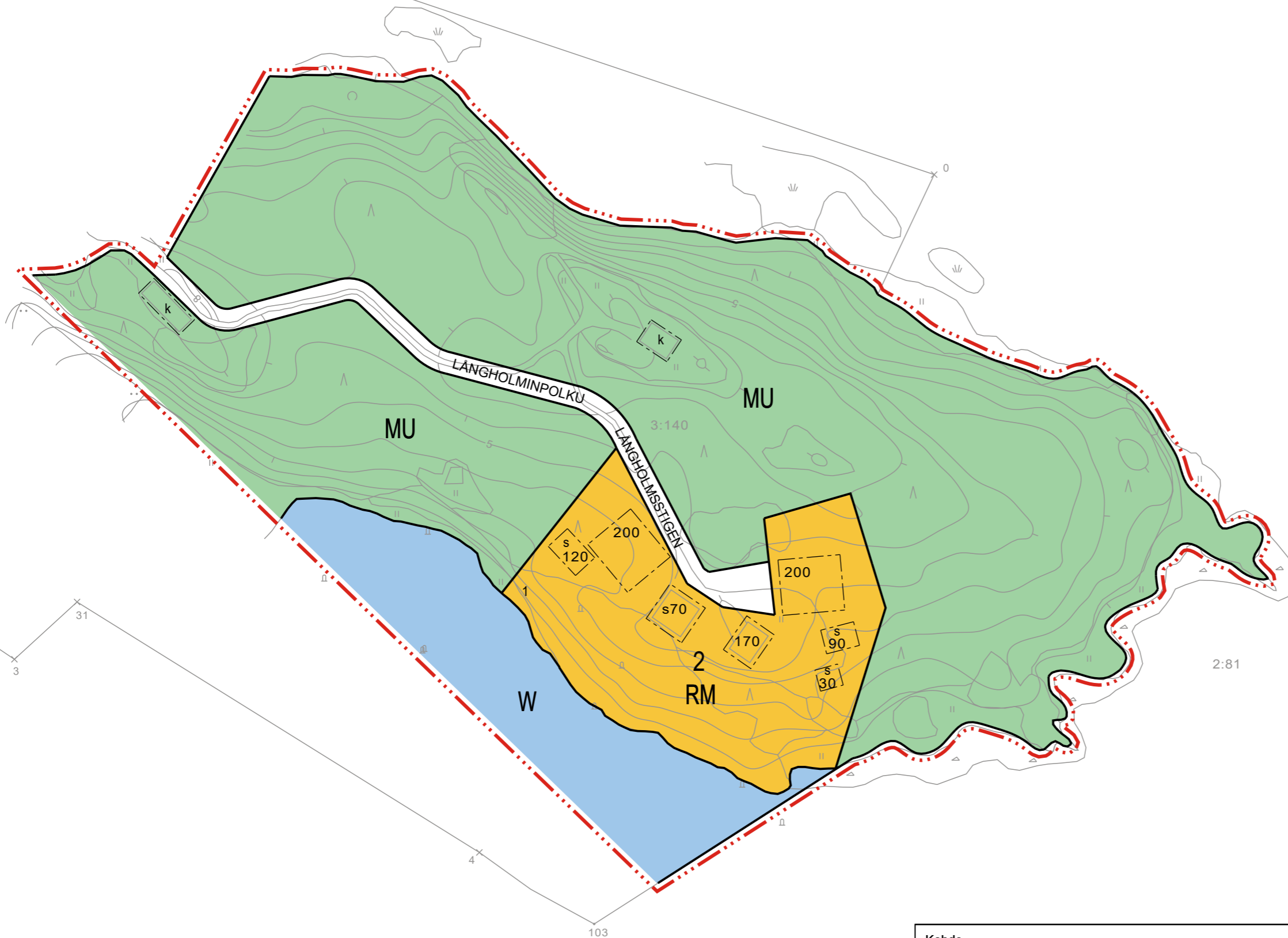



Kuva: Ote vuonna 2002 hyväksytystä ranta-asemakaavasta.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Porvoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.12.2007. Rakennusjärjestys tuli voimaan 20.2.2008.

<p>5. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset</p>	<p>Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen edellyttämällä tavalla. Kaavoitusta ja vaikutusarviointia varten laaditaan tarkoituksenmukaiset selvitykset, kuten luontoselvitys.</p> <p>Kaavan muutoksella on vaikutuksia lähinnä asemakaava-alueella ja keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Suurimmat vaikutukset arvioidaan kohdistuvan maisemaan, sillä rakennusoikeus alueella kasvaa. Rakennukset voidaan kuitenkin sijoittaa rantapuuston suojaan sekä rakentamista ohjata kaavamääräyksiin, jolloin kaavamuutoksen vaikutukset rantamaisemaan pysyvät vähäisinä.</p>
<p>6. Osalliset</p>	<p>Maanomistajat Naapurimaanomistajat</p> <p>Kaavoituksen kuluessa kuultavat viranomais- ym. tahot: <i>Porvoon kaupungin seuraavat yksiköt:</i> Kaupunkimittaus Terveysturvallisuus Rakennusvalvonta Ympäristönsuojelu</p> <p>Uudenmaan liitto Itä-Uudenmaan pelastuslaitos</p> <p>Lautakunnat: Kaupunkikehityslautakunta Terveysturvallisuuslautakunta</p> <p>Uudenmaan ELY-keskus</p>
<p>7. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen</p>	<p><u>Vireilletulovaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §)</u> - MRL 66 §:n viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa, muilta osin neuvottelut hoidetaan työkokouksina.</p> <p><u>Suunnitteluvaiheen kuuleminen: (MRL 62 §, MRA 30 §)</u> - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja muu suunnittelumateriaali ovat esillä Palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B ja internetissä Porvoon kaupungin kotisivuilla, www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä. (Koronarajoitusten aikana Palvelupiste Kompassiin ainoastaan ajanvarauksella, puh. 020 692 250) - Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus Uusimaassa, Östnylandetissa ja Itäväylä-lehdissä sekä Porvoon kaupungin kotisivuilla www.porvoo.fi. - <u>Laatimisvaiheen lausunnot:</u> Kommentit/alustavat lausunnot viranomaistahoilta.</p>

	<p><u>Neuvottelukierros:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri tahojen kanssa. <p><u>Virallinen kuuleminen: (MRL 65 §, MRA 27 §)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kaavaehdotus ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä Palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, ja internetissä Porvoon kaupungin kotisivuilla, www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia. (Koronarajoitusten aikana Palvelupiste Kompassiin ainoastaan ajanvarauksella, puh. 020 692 250) - Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutetaan sekä Uusimaassa, Östnylandetissa ja Itävyäylä-lehdissä sekä Porvoon kaupungin kotisivuilla www.porvoo.fi. <p><u>Viralliset lausunnot: (MRA 28 §)</u></p> <p>Uudenmaan ELY-keskus Uudenmaan liitto Ympäristönsuojelu Terveystieteiden tutkimuskeskus Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Lausuntoa ei pyydetä, mikäli lausunnonantaja ilmoittanut, ettei lausuntoa ole tarpeen pyytää</p> <p><u>Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta:(MRL 65 § 2)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta. <p><u>Ilmoitus kaavan hyväksymisestä (MRL 67 §)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kirjallinen ilmoitus Uudenmaan ELY-keskukselle, sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet. Ilmoitus kaupungin kotisivuilla www.porvoo.fi <p><u>Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen:(MRA 93 §)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ilmoitus kaupungin kotisivuilla www.porvoo.fi.
<p>8. Kaavoitushankkeen aikataulu</p>	<p>Ranta-aseமாகাavan laatiminen on käynnistynyt alkuvuodesta 2021. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto / kaupunkikehityslautakunta hyväksyy kaavan vuonna 2021.</p>
<p>9. Kaavan laatija</p>	<p>Maarit Suomenkorpi, maisema-arkkitehti YKS 359</p> <p>Tengbom Oy Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki puh: 050 415 3009 sähköposti: maarit.suomenkorpi@tengbom.fi</p>
<p>10. Kaavan hyväksymisen valmistelu</p>	<p>Porvoon kaupunki Kaupunkisuunnittelu PL 23 06101 PORVOO</p> <p>Käyntiosoite: Rihkamatori B, III krs</p>



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

Porvoon kaupunki

Borgå stad

LÅNGHOLMEN, SONDBY

Ranta-asemakaavan muutos

Ändring av stranddetaljplan

Sondbyn kylä, kiinteistö 638-464-3-140

Sondby by, fastigheten 638-464-3-140

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

Ranta-asemakaavanmuutoksella 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.

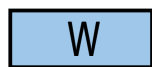
RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I STRANDETALJPLAN



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

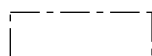
Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Nummer på riktgivande tomt-/byggnadsplats.

LÅNGHOLMINPOLKU

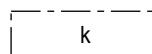
Kadun tai tien nimi.
Namn på gata eller väg.

200

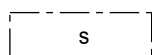
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.



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 värisävyiltään 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 talusrakennuksia.

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 ekonomibygnader 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.

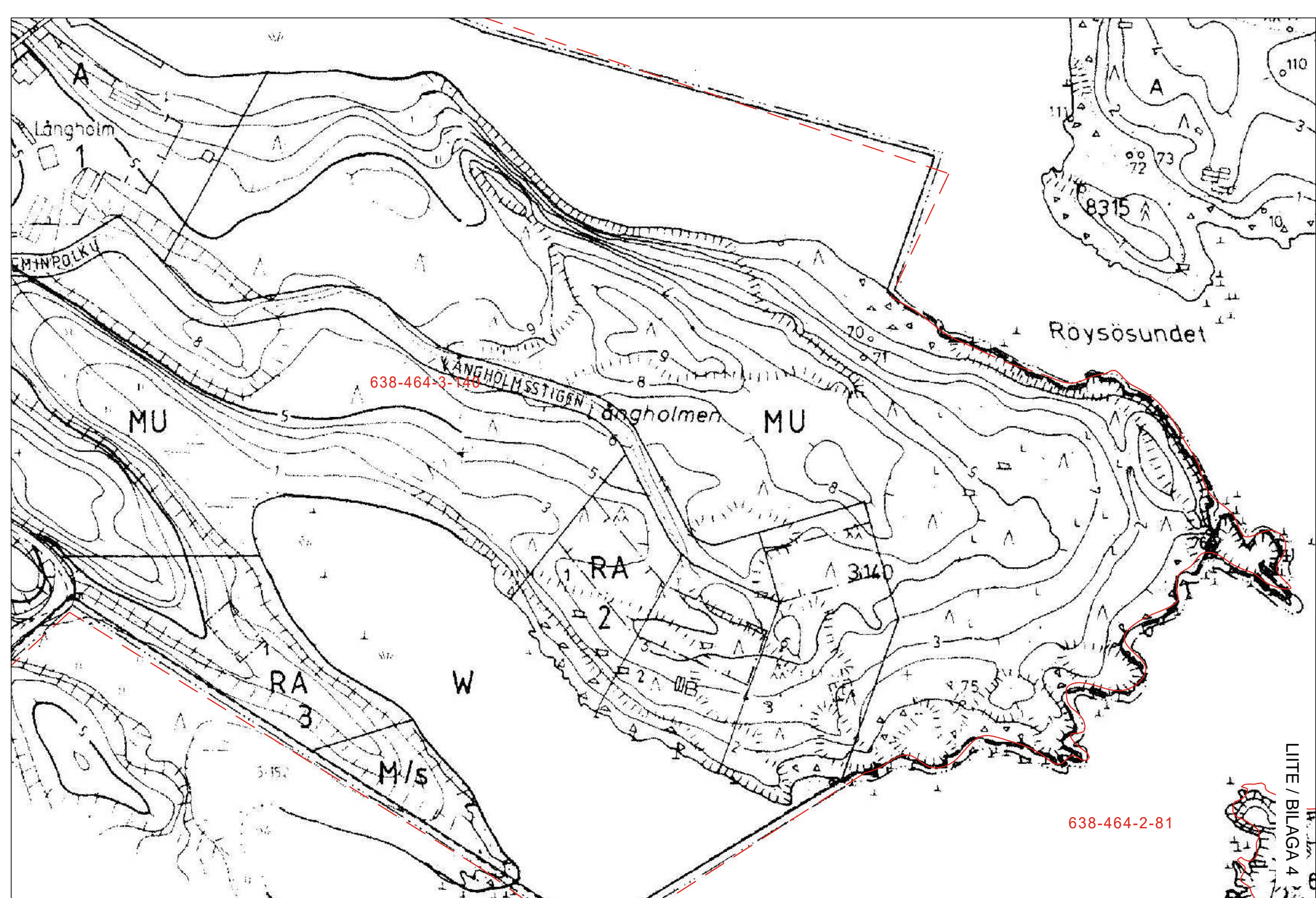
Viran puolesta / Ex officio

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-asemaakaavan muutos Ändring av stranddetaljplan	Sisältö Luonnos Utkast	Mittakaava 1:2 000
TENGBOM OY 	TYÖNUMERO 1060-02 PÄIVÄYS 12.5.2021	PIIRROSNUMERO 01 YHTEYSHENKILÖ Maarit Suomenkorpi

Salomonkatu 17 A 00100 HELSINKI
TEL +358 29 170 5880
www.tengbom.fi



Muutettava ranta-asemakaava / stranddetaljplan som skall ändras



NYKYINEN SAVUSAUNA



NYKYINEN MAJOITUS-/ KOKOUSRAKENNUS

UUSI MAJOITUSRAKENNUS
JA SAUNA

NYKYINEN SAVUSAUNA

NYKYINEN MAJOITUS-/
KOKOUSRAKENNUSUUSI MAJOITUSRAKENNUS
JA SAUNAT

Uudet majoitusrakennukset on sijoitettu nykyisen kokous- ja majoitusrakennuksen sekä savusaunan taakse kauemmas rantaviivasta. Pieni rantsauna 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.

