



Porvoon kaupunki
Borgå stad

LÅNGHOLMEN, SONDBY
Ranta-asemakaavan muutos
Ändring av stranddetaljplan

Sonby, kiinteistö 638-464-3-140
Sonby, fastigheten 638-464-3-140

Ranta-asemakaavan muutos koskee korttelia 2 sekä osaa vesialueista, kaavateista 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 STRANDDETALJPLAN**

- RM** Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Kvarteretsområde för byggnader som betjänar turism.
- MU** Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet.
- W** 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 numero. Nummer på riktgivande tomt.
- LANGHOLMINPOLKU** Tien nimi. Namn på väg.
- 200** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
- I** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. En romersk siffra anger största tillåtna våningstal för byggnaderna, byggnaden eller en del av den.
- I u/1/2** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ett bråketal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
- [t]** Rakennusala. Byggnadsyta.
- [k]** Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen. Byggnadsyta på vilken man får placera ett skärmtak.

- [t]** Rakennusala, jolle saa sijoittaa vähäisen rakennelman tai katoksen, kuten laavun, kesäkeittiön halkovaraston. Byggnadsyta på vilken man får placera en mindre konstruktion såsom ett vindskydd, sommark eller vedlida.
- [s]** Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan. Byggnadsyta på vilken man får placera en bastu.
- Kaavatie.
- Planväg.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Kortteliin saadaan muodostaa enintään ohjeellisen tonttijaan mukainen määrä tontteja. Yhdelle rakennuslalle osoitettu 200 k-m2 suuruinen 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. Saunarakennukset voivat sisältää ainoastaan sauna-, puku- ja vilvoittelutiloja. Korttelin kohdalle saa toteuttaa 15 metriä pitkän betoniponttonilaiturin. Vesikäymälä on sallittu ainoastaan niissä rakennuksissa, jotka voidaan liittää vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon tai ympärivuoden toimintavarmaan puhdistamoon. Jätevesijärjestelmän mukainen käsiteltyn vesikäymälävesien ja harmaiden jätevesien purkupaikka ei saa sijaita lähempänä kuin 100 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Jätevesijärjestelmän sijoituksessa tulee huomioida tulvariskikorkeus (alin rakentamiskorkeus N2000 +4,0 metriä) siten, etteivät jätevedet mahdollisen vedenpinnan vaihtelun seurauksena pääse sekoittumaan meriveteen. Jätevesien käsittelyjärjestelmää koskevat suunnitelmat on hyväksyttävä kunnassa. Kiinteistön maa- ja metsätalousalueelle saa rakentaa kaksi erillistä tulipaikkaa ilman rakennelmia. Tulipaikkojen tulee olla vähintään 20 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Meren rannalla muun rakennuksen kuin venevajan alimman rakentamiskorkeuden on aaltoiluvasta johtuva lisäkorkeus huomioituna oltava vähintään +4,0 metriä N2000 -korkeusjärjestelmässä. Alinta rakentamiskorkeutta määritettäessä on tulvavaara otettava siten huomioon, että rakenteet eivät vaurioidu veden noustessa. Rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen radonhaitta. Maa- ja metsätalousalueilla sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella rantapuusto on säilytettävä. Kaava-alueen metsien avohakkuu on kielletty. Alueella tehtävä rakentaminen ja muut toimenpiteet on sovittava maiseman, luonnon sekä vesistön ominaispiirteisiin.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

I kvarteret får bildas högst det antal tomter som anges i den riktgivande tomtindelningen. Byggrätten på 200 m²-vy som anvisas för en byggyta 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. Bastubyggnaderna kan innehålla endast bastu-, omklädnings- och svalkningsutrymmen. Vid kvarteret får en 15 meter lång brygga på betongpontoner förverkligas. Vattenklosett är tillåtet endast i de byggnader som kan anslutas till vattenreningsverkets avloppsnät eller till ett funktionssäkert reningsverk som fungerar året om. Utsläppet av vattnen från vattenklosetter och grått vatten som renats genom avloppsvattensystemet får inte ligga närmare än 100 meter från strandlinjen enligt medelvattenståndet. Vid placeringen av avloppsvattens reningsverk skall man beakta översvämningens risk (lågsta bygghöjd enligt N2000 är +4,0 meter) så att avloppsvattnen inte kan blandas med havsvattnet på grund av möjliga variationer av vattennivån. Planerna angående avloppsvattens behandlingssystem skall godkännas av kommunen.

På fastighetens jord- och skogsbruksområde får två separata eldstäder utan konstruktioner byggas. Eldplatserna skall ligga på minst 20 meters avstånd från strandlinjen. Vid havsstranden skall andra byggnaders än båtskjuls lägsta bygghöjd på grund av tillägghöjden för vågsvall vara minst +4,0 meter enligt N2000- höjdsystemet. Vid bestämmandet av bygghöjd skall översvämningshotet beaktas så att konstruktionerna inte skadas ifall vattenytan höjs. Vid byggandet skall möjlig radonolägenhet beaktas. På jord- och skogsbruksområdena samt inom kvartersområdena för byggnader för turismens behov skall strändernas trädbestånd bevaras. Kalhyggen av planområdets skogar är förbjudet. Byggandet och andra åtgärder som företas på området skall anpassas till landskapet, naturen och vattendragets särdrag.

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
Porvoon kaupunki Kaupungingeodeetti
Borgå stad Stadsgeodet Terhi Pöllänen

kaupunkikehityslautakunta / stadsutvecklingsnämnden	xx.xx.2022 § xx	
ehdotus nähtävillä / förslag framlagt	31.5.-30.6.2023	
kaupunkikehityslautakunta / stadsutvecklingsnämnden	2.5.2023 § 70	
luonnos nähtävillä / utkast framlagt	11.8.2021 - 10.9.2021	
vireilletulo / anhängighet	2.3.2021 § 28	
Kohde Porvoon kaupunki Borgå stad SONDBY, LÅNGHOLMEN Ranta-asemakaavan muutos Ändring av stranddetaljplan	Sisältö Ehdotus Förslag	Mittakaava 1:2 000
TENGBOM OY 	TYÖNUMERO 1060-02	PIIRROSNUMERO 02
Salomonkatu 17 A 00100 HELSINKI TEL +358 29 170 5880 www.tengbom.fi	PÄIVÄYS 11.4.2023	YHTEYSHENKILÖ Enni Wiljanen