

Stranddetaljplan, Sandholmen, Pellinge, R71

Stadsutvecklingsnämnden 17.12.2024 § 207
2806/10.02.03/2024

Beredning och tilläggsuppgifter:
stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen, planläggare Camilla Stenberg,
fornamn.efternam@porvoo.f.

Markägarna har inlett utarbetandet av en stranddetaljplan för en del av ett outbrutet område av fastigheten [REDACTED] i Pellinge. Planeringsområdet är ca 1,7 ha stort och ligger väster om Sandholmsvägen. Stranddetaljplanen utarbetas av arkitekt Johan Pfeifer.

Plansituation:

För planeringsområdet gäller delgeneralplanen för Pellinge skärgård som godkändes 30.3.2016 och trädde i kraft 20.9.2017. I delgeneralplanen har planeringsområdet anvisats som ett område för turistservice, RM-91 (780).

En del av RM-91-området är i en annan markägares ägo och den delen av RM-91-området planläggs inte nu. RM-91-området utgör däremot en helhet och vid utarbetande av stranddetaljplanen måste säkerställas att målen i delgeneralplanen uppfylls för RM-91-områdets del och att RM-91-området kan planeras till en ändamålsenlig helhet.

I planbestämmelserna för RM-91-området föreskrivs enligt följande: "Avsikten är att området ska stranddetaljplanläggas. Talet inom parentes anger områdets totala byggrätt i kvadratmeter våningsyta. Dessutom får byggas bastubyggnader och ekonomibyggnader, som inte hör till den totala byggrätten, omfattande 10 % av den totala byggrätten. Området ska planeras så att byggnationen blir särpräglad, tät och passar in i Pellinge skärgårdsmiljö. "

Enligt delgeneralplanens allmänna bestämmelser ska på havsstranden den lägsta byggnadshöjden för andra byggnader än båthus vara minst +3,0 meter enligt höjdsystemet N2000. Dessutom ska vågsvallet beaktas. Vid bestämning av lägsta byggnadshöjd ska översvämningsrisken beaktas så att konstruktionerna inte tar skada när vattnet stiger.

I delgeneralplanen allmänna bestämmelser fastslås också att byggnadens avstånd från strandlinjen och placering på byggplatsen ska vara sådan att landskapets naturliga karaktär i mån av möjlighet bevaras. Andra byggnaders än båthus avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet ska emellertid, om inte annat följer av bestämmelsen ovan, vara minst 50 meter. Beträffande byggplatser för åretruntbostäder ska det påvisas att det finns tillräcklig tillgång till rent drickbart vatten.

En del av det outbrutna området har i delgeneralplanen anvisats som område för närrekreation (VL). Det området ligger öster om

Sandholmsvägen och ingår inte i planeringsområdet som nu planläggs.

I den gällande etapplandskapsplanen för Östra Nyland (Nylandsplanen 2050), som trädde i kraft 13.3.2023, anvisas Sandholmen som ett målområde för rekreation (grön cirkel). Även landskapsplanens allmänna planeringsbestämmelser gäller för området.

Planeringsområdets nuläge:

I planeringsområdets norra del finns ett campingområde (Pellinge Caravan), för vilket beviljats ett tidsbundet tillstånd för 18 husvagnar/husbilar. Lovet är i kraft till 30.1.2028. För utvidning av verksamheten har anhållits om ett nytt tidsbundet tillstånd på fem år. Enligt ansökan är avsikten att placera sammanlagt 25 husvagnar/husbilar på platsen. Ansökan har inte behandlats ännu.

I mitten av planeringsområde finns fyra små byggnader: två bastubyggnader (10 m²-vy/bastu), en receptionsbyggnad (6 m²-vy) och ett grillhus (6 m²-vy). För dessa har Nylands miljöcentral beviljat undantagsbeslut år 2003, varefter bygglov har beviljats år 2004. Planeringsområdets södra del är obebyggd gallrad talldominerad skogsmark.

Planeringsområdet angränsar i norr och öster till rekreationsområde och i väster till ett samfällt vattenområde, som är igenvuxet och utgörs delvis av tillandningsområde. Söder om planeringsområdet och RM-91- området finns en fritidsbostadsbyggplats.

Mål och referensplan:

Målet med stranddetaljplanen är att skapa en modern skärgårdsby som tjänar turismen. Grundtanken är att byggandet koncentrerar sig på en tät liten byaktig helhet. Byggandets karaktär och byggnadssättet styrs noggrant med planbestämmelser och bygganvisningar. Syftet är att bilda ett likadant utrymme och en angenäm varierande byaktig helhet som i gamla traditionella skärgårdsbyar. Den byggda helheten bildar en angenäm miljö när byggnaderna anpassas till varandra och den omgivande naturen. Som syfte är att så många byggnader som möjligt har utsikt till stranden och vattnet, även om alla inte är belägna vid vattnet.

I referensplanen har den moderna skärgårdsbyn skissats upp i planeringsområdets södra och östra del. Byggnaderna är placerade längs en bystig som slingrar sig upp för sluttningen mellan stugorna som placerats på båda sidorna av bystigen. I referensplanen har anvisats 18 semesterbyggnader på 35–40 k-m² och en personalbostad på mindre än 100 k-m² i den byaktiga helheten.

Motiveringar:

Utarbetandet av en stranddetaljplan stämmer överens med bestämmelserna i områdets delgeneralplan för Pellinge skärgård. Planeringsområdet omfattar dock inte hela det anvisade RM-91- området. Enligt markanvändnings- och bygglagens 74 § ska området för en stranddetaljplan som utarbetas genom markägarens

försorg utgöra en ändamålsenlig helhet. För att säkerställa att RM-91-området kan förverkligas som en enhetlig ändamålsenlig helhet, måste man i planeringen även ta i beaktande den del av RM-91 -området som är utanför planeringsområdet.

Utarbetande av en stranddetaljplan skapar förutsättningar för att främja dragningskraften och utvecklingen av Borgå skärgård samt utveckla året om turismen i enlighet med principerna i strategin Drömmarnas Borgå 2022–2025.

Delgeneralplanen för Pellinge skärgård utgör utgångspunkt för byggandets volym. I delgeneralplanen finns angivet RM-91-områdets totala byggrätt. Vid utarbetande av stranddetaljplanen ska beaktas att en del av RM-91-området inte planläggs och RM-91-områdets byggrätt fördelas mellan de två markägarna enligt ett avtal mellan dem.

Under planeringsprocessen ska speciellt beaktas utformningen av byggnadsmassan, anpassning till stranden och områdets kommunaltekniska service.

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

Kaupunkikehitysjohtaja

Stadsutvecklingsnämnden godkänner det föreslagna programmet för deltagande och bedömning. Stadsutvecklingsnämnden anser att utarbetande av stranddetaljplanen kan fortsätta på basen av de mål som anges i referensplanen.

I den fortsatta planeringen ska innehållskraven enligt 73 § i MarkByggL beaktas till alla delar. Speciellt följande omständigheter ska tas i beaktande:

- Planeringsområdets naturvärden ska inventeras och beaktas vid utarbetande av stranddetaljplanen.
- Till planhandlingarna ska bifogas en plan för områdets kommunaltekniska service (vatten- och avloppsvattenhantering). Lösningen ska fylla kraven i MarkByggL.
- Utformningen av byggnadsmassorna och anpassningen till stranden ska garanteras genom planbestämmelser, illustrationer som bifogas planhandlingarna och tillräckliga bygganvisningar.
- Alla funktioner som hänför sig till den planerade skärgårdsbyn, såsom t ex parkeringsplatser, väganslutningar, funktioner som hänför sig till kommunaltekniska servicen, ska placeras inom stranddetaljplaneområdet. Riskerna för översvämning ska beaktas.

I den fortsatta planeringen ska dessutom undersökas hur hela RM-91-området kan planeras och förverkligas som en helhet, så att det uppstår en ändamålsenlig enhet av hela RM-91-området i enlighet med MarkByggL 74 §. Samtliga markägare inom RM-91 -området ska komma överens om fördelningen av RM-91 -områdets byggrätt innan utkastet till stranddetaljplan färdigställs. En utredning om detta ska bifogas till planhandlingarna.

Behandling

När behandlingen inleddes gjorde föredraganden följande ändring; i presentationstexten ändras planeringsområdets storlek till 1,7 ha som en teknisk rättelse.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden godkände det föreslagna programmet för deltagande och bedömning. Stadsutvecklingsnämnden ansåg att utarbetande av stranddetaljplanen kan fortsätta på basen av de mål som anges i referensplanen.

I den fortsatta planeringen ska innehållskraven enligt 73 § i MarkByggL beaktas till alla delar. Speciellt följande omständigheter ska tas i beaktande:

- Planeringsområdets naturvärden ska inventeras och beaktas vid utarbetande av stranddetaljplanen.
- Till planhandlingarna ska bifogas en plan för områdets kommunaltekniska service (vatten- och avloppsvattenhantering). Lösningen ska fylla kraven i MarkByggL.
- Utformningen av byggnadsmassorna och anpassningen till stranden ska garanteras genom planbestämmelser, illustrationer som bifogas planhandlingarna och tillräckliga bygganvisningar.
- Alla funktioner som hänför sig till den planerade skärgårdsbyn, såsom t ex parkeringsplatser, väganslutningar, funktioner som hänför sig till kommunaltekniska servicen, ska placeras inom stranddetaljplaneområdet. Riskerna för översvämning ska beaktas.

I den fortsatta planeringen ska dessutom undersökas hur hela RM-91-området kan planeras och förverkligas som en helhet, så att det uppstår en ändamålsenlig enhet av hela RM-91-området i enlighet med MarkByggL 74 §. Samtliga markägare inom RM-91 -området ska komma överens om fördelningen av RM-91 -områdets byggrätt innan utkastet till stranddetaljplan färdigställs. En utredning om detta ska bifogas till planhandlingarna.

Generalplanechef Maija-Riitta Kontio lämnade möter efter behandlingen av § 107 kl. 18.00.