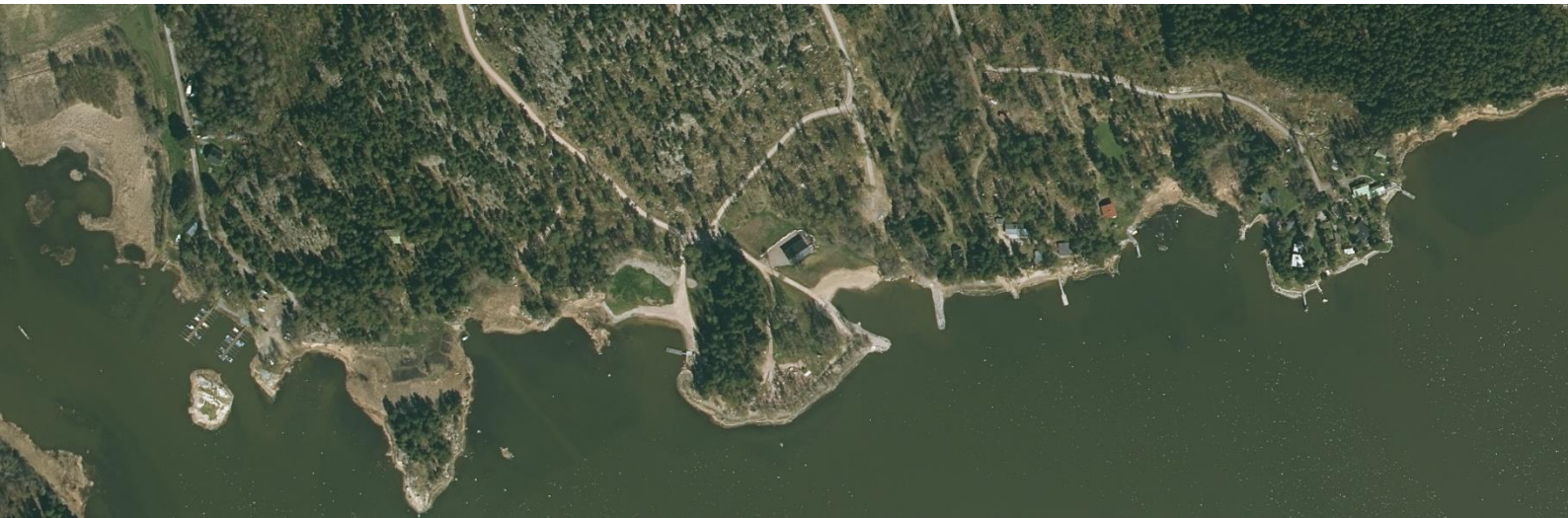




BORGÅ STAD



VIRVIK, RÅNÄS II UTVIDGNING AV STRANDDETALJPLAN

Virvik by, fastighet 638-479-4-1

Utvidgningen av stranddetaljplan gäller fastigheten 638-479-4-1

Med utvidgningen av stranddetaljplanen bildas kvarter 4.

Beskrivning 9.5.2022

Planläggare	Tengbom Ab Maarit Suomenkorpi, landskapsarkitekt, YKS-359 Salomonsgatan 17 A, 00100 Helsingfors Tel: 050 415 3009
Anhängiggjord	stadsutvecklingsnämnden 24.5.2022 § xx
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning (PDB)</u> stadsutvecklingsnämnden 24.5.2022 § xx till påseende xx.xx.xxxx - xx.xx.xxxx <u>Detaljiplaneutkast</u> till påseende xx.xx.xxxx - xx.xx.xxxx <u>Detaljiplaneförslag</u> stadsutvecklingsnämnden xx.xx.xxxx till påseende xx.xx.xxxx - xx.xx.xxxx <u>Godkännande av detaljplan</u> stadsutvecklingsnämnden xx.xx.xxxx



1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

Se pärmen.

1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE

Strandidetaljplaneområdet ligger i Borgå stad i Virvik by på Rånäs område ca 15 km från Borgå. Området gränsar till skogsområden och havet. Runt omkring området finns en del fritidsbebyggelse. Planeringsområdets markyta är ca 0,5 ha och till fastigheten hör dessutom ett vattenområde på ca 0,2 ha.



Bild: Planområdets läge.

1.3 PLANENS NAMN OCH SYFTE

Planens namn:	Virvik, Rånäs II utvidgning av strandidetaljplan
Huvudsyfte:	Målet med strandidetaljplanen är att konstatera den tidigare byggnadsplatsen inom området samt att möjliggöra en ny fritidsbyggnad och att bestämma en byggnadsplats på området samt den maximala byggnadsrätten
Planområdets areal:	n. 0,5 ha
Totala byggnadsrätten:	170 m ² - vy
Planbeskrivningen avser:	den 9.5.2022 daterade detaljplanekartan

Pärmbild: Flygbild, LMV öppna data 02/2022



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	7
3.1.4 Markägande.....	8
3.2 PLANERINGSSITUATIONEN	8
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.....	8
4. SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	11
4.1 BEHOVET AV DETALJPLNERING	11
4.2 PLANERINGSSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DETTA	11
4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE	11
4.3.1 Förfaranden för deltagande och växelverkan	11
4.3.2 Myndighetssamarbete	12
4.4 MÅL FÖR DETALJPLANEN.....	12
4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet	12
5. DETALJPLANENS BESKRIVNING	13
5.1 PLANENS STRUKTUR	13
5.1.1 Måttställning.....	13
5.2 FÖRVERKLIGANDET AV MÅLEN FÖR MILJÖNS KVALITET.....	13
5.3 OMRÅDESRESERVERINGAR	13
5.3.1 Kvartersområden.....	13
5.4 PLANENS INVERKAN	14
5.4.1 Inverkan på den bebyggda miljön	14
5.4.2 Inverkan på naturen och naturmiljön.....	15
5.5 MILJÖOLÄGENHETR.....	16
5.6 PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER.....	16
5.7 NAMNSKICK	16



5.8	PLANENS FÖRHÅLLANDE TILL DEN GÄLLANDE GENERALPLANEN OCH DE UPP-STÄLLDA MÅLEN	16
5.9	FÖRHÅLLANDE TILL LANSKAPSPLANEN	16
5.10	PLANENS FÖRHÅLLANDE TILL DE RIKSOMFATTANDE MARKANVÄNDNINGSMÅLSÄTTNINGARNA	16
6.	FÖRVERKLIGANDET AV DETALJPLANEN.....	16
6.1	FÖRVERKLIGANDET OCH TIDSPLANEN	16
6.2	UPPFÖLJNING AV FÖRVERKLIGANDET.....	17

1.5 FÖRTECKNING ÖVER BESKRIVNINGENS BILAGOR

1. Uppföljningsblankett för detaljplanen (fylls i för den godkända planen)
2. Program för deltagande och bedömning
3. Stranddetaljplanekartan och bestämmelserna
4. Illustration

1.6 FÖRTECKNING ÖVER ÖVRIGA DOCUMENT, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL GÄLLANDE PLANEN

- Nylandsplanen 2050
- Landskapstyper i östra Nyland, Östra Nylands förbund 2007
- Program för bystrukturen, Borgå, SF 11.6.2014 § 37



2. SAMMANDRAG

2.1 PLANPROCESSENS SKEDEN

Planläggningen har inletts på markägarens initiativ i början av år 2022.

Stadsutvecklingsnämnden behandlade anhängiggörandet av stranddetaljplanen 24.5.2022 § xx. Angående detaljplanens anhängiggörande har det kungjorts xx.xx.2022.

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 stadsutvecklingsnämnd.

2.2 DETALJPLAN

För området uppgörs en stranddetaljplan för att bestämma en byggnadsplats. De gamla byggnaderna som fanns på fastigheten har rivits. Fastigheten är för tillfället obebyggd och ett byggnadslov för en ny fritidsfastighet med ekonomibyggnader har beviljats. Med planen möjliggörs förverkligandet av ett nytt fritidshus och en bastu. Byggandet bestäms så att det motsvarar markägarens behov och den anpassas till miljön.

Planområdets areal är ca 0,5 ha. Med den riktgivande tomtindelningen bildas tomt 1 på området. Den totala byggnadsrätten är 170 m² – vy och områdeseffektiviteten blir 0,03.

På området har ett nytt kvarter för fritidsbostäder (RA) anvisats. I kvarter 4 har med riktgivande tomtindelning anvisats tomt 1. På området har en byggnadsyta för ett fritidshus samt en bastu anvisats. Den totala anvisade byggnadsrätten är 170 m² - vy och det största tillåtna våningstalet är I. Infarten till tomt sker via Rånäs strandväg. Med stranddetaljplanen konstateras den byggnadsplats för fritidshus som funnits och det nya beviljade byggnadslovet byggnadsplats för fritidshus.

Planeringsområdet gränsar i söder till Natura-området. Natura-området har avgränsats längs strandlinjen.

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

Planeringsområdet ligger i Virvik by vid havet ca 15 km sydost från Borgå centrum. Från Borgå till området leder Ebbovägen (förbindelseväg 1552) som fortsätter som privatväg till stranden inom Rånäs område.

Området är för tillfället obebyggt eftersom de gamla byggnaderna som fanns på området har rivits.

Planeringsområdet omringas av fullväxta talldominerade bergsskogar samt havet. I området runt omkring, vid stranden, finns en del fritidsbebyggelse.

3.1.2 Naturmiljön

Landskapsstrukturen, landskapsbilden

Planeringsområdet ligger vid havet. Stranden är trädbevuxen och låglänt. Markytan höjs i fastighetens nordvästra del där de nu rivna fritidshusen fanns.

Miljön runt området är till sin topografi mycket varierande och landskapet domineras av skogsbruksområden samt för backkrönens del av klippor.

På fastigheten och i dess omnejd växer talldominerad blandskog. Landskapet utgörs av skogiga bergs- och moränåsar samt ler- och torvsänkor där emellan. Vägarna har i huvudsak byggts så att de följer berggrundens dalar. Längs stränderna finn fritidsbebyggelse.

Naturmiljön

Områdets jordmån utgörs av berg, lera och sandmorän.

Planeringsområdet är relativt jämnt. Markytan höjer sig i fastighetens nordvästra del och är som högst ca 6 meter ovan havsytan och sjunker långsamt mot söder och havet.

Klimatet är maritimt. Vid fastigheten är vattendjupet lågt. Stranden är område med risk för översvämning. Enligt miljöministeriets handbok om hur man skall förbereda sig för översvämningar 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.

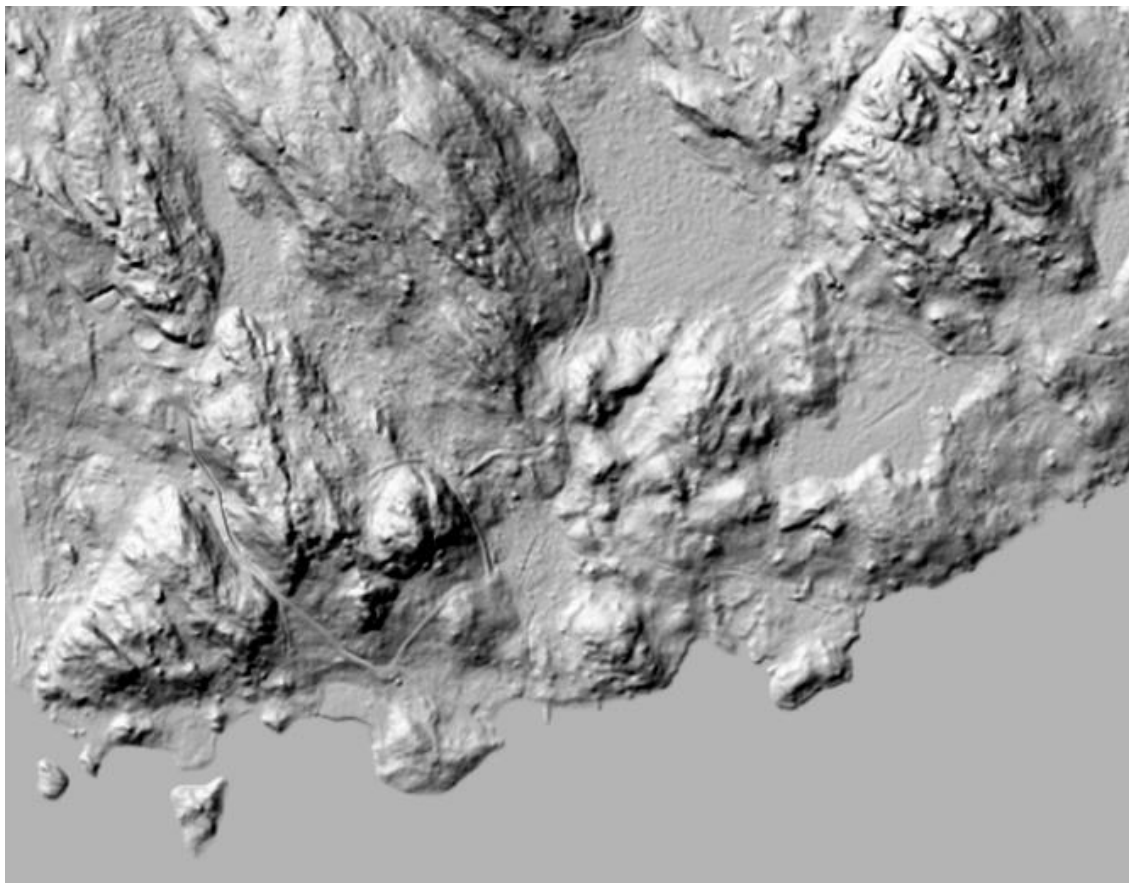


Bild: Rånäsområdets terrängformer. Lantmäteriverkets terrängskuggning.

Vattendrag och vattenhushållning

Området gränsar till havet dit även ytvattnen rinner.

Jord- och skogsbruk

Skogar runt omkring är ekonomiskogar.

Naturskydd

Planeringsområdet gränsar i söder till Natura-området. Natura-området har avgränsats längs strandlinjen och Natura-området innehåller till största delen vattenområden.

3.1.3 Bebyggd miljö

Samhällsstruktur

Fastigheten är för tillfället obebyggd. Bastubyggnaden och lidret som fanns på området har rivits. I omgivningen längs kusten finns en del fritidsbebyggelse. Borgå centrum ligger på ca 15 avstånd.

Service

I Ebbo på ca 5 km avstånd finns daghem och skola. I Virviks golfcenter finns sommartid service men i huvudsak hittas den närmaste kommersiella och kommunala servicen i Borgå centrum på ca 15 km avstånd.



Rekreation

I området och dess närhet finns goda förhållanden för mångsidiga utomhusaktiviteter och rekreation. Områdets natur erbjuder goda förutsättningar för motion och utomhusaktivitet. I planeringsområdets omedelbara närhet finns omfattande rekreationsområden i stadens ägo, naturstig, golfbana samt badstrand.

Trafik

Från Borgåhålet anländer man till området längs förbindelseväg 1552. Ända fram till fastigheten leder Rånäs strandväg som korsar Virviksvägen. Dessutom kan man anlända till området med båt

Den bebyggda kulturmiljön och fornlämningar

De byggnader som fanns på fastigheten har rivits. Ett byggnadstillstånd för en ny fritidsbyggnad har beviljats för området.

På området finns / har funnits ett separat fynd som upptecknats i Fornlämningsregistret (1000003863).

Teknisk service

På området finns kommunalt vatten- och avlopps nät.

3.1.4 Markägande

Planeringsområdet är i privat ägo.

3.2 PLANERINGSSITUATIONEN

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplan

Nylandsplanen 2050 har förberetts etappvis under åren 2016-2020 och ersätter vid sitt ikraftträdande de nu i Nyland gällande landskapsplanerna. Landskapsfullmäktige godkände planhelheten 25.8.2020 och landskapsstyrelsen beslöt om planernas ikraftträdande 7.12.2020. Enligt Förvaltningsdomstolens beslut 24.9.2021 angående klagomålen har planhelheten trätt i kraft till de delar där klagomålen avsågs.

Förvaltningsdomstolen avsåg på grund av naturskyddsföreningarnas klagomål de beslut gällande landskapsplanen med vilka man hade upphävt de beteckningar som fanns i de tidigare landskapsplanerna gällande Natura 2000 – områdena och naturskyddsområdena. Skyddsbeteckningarna som anvisats i de ovan nämnda tidigare landskapsplanerna fortsatte således att gälla.

För stranddetaljplaneområdet har ingen verksamhet anvisats i Nylandsplanen 2050. I Nylandsplanen har man dock identifierat betydelsen av områden även utanför landskapsplanens beteckningar som en del av landskapets helhet. Betydande riksomfattande, landskapliga och regionala intressen är förbundna med användningen av dessa områden, samt mål uppsatta för Nylandsplanen, speciellt gällande behärskaandet 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.

Vattenområdet framför fastigheten hör till Natura 2000 – området. Enligt planeringsbestämmelsen i landskapsplanens allmänna planeringsbestämmelser för Natura 2000 – områden: *I den mer detaljerade planeringen ska man ta i beaktande områden som hör eller har föreslagits till nätverket Natura 2000, trygga områdenas integritet, bedöma vilka konsekvenser planen har för området och se till att de naturvärden hos området vilkas skydd ligger till grund för att området har tagits med i eller är avsett att tas med i nätverket Natura 2000 inte avsevärt försämrats. Planens konsekvenser och krav för godkännande utvärderas på det sätt som föreskrivs i naturvårdslagen. Vid konsekvensbedömningen ska eventuella samkonsekvenser med andra planer och projekt tas i beaktande. I planeringen ska användas de områdesgränser som ingår i Statsrådets beslut om Naturaområden samt de senaste Natura-datablanketterna.*

Genom området har ett behov för överföringsförbindelse för fjärrvärme (kl) anvisats. Med beteckningen visas Sköldviks och Lovisa kärnkraftverks områdes behov för överföringsförbindelse för utnyttjandet av spillvärmens och tekniska servicens gemensamma tunnel till huvudstadsregionen.

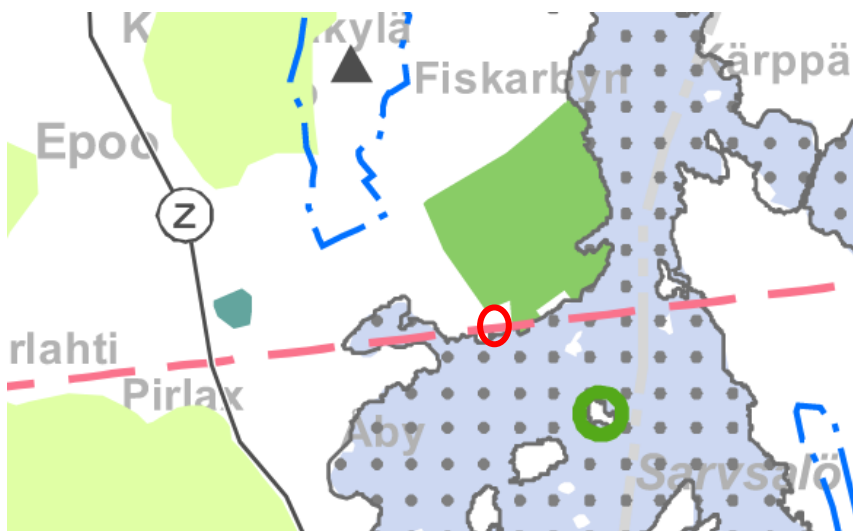


Bild: Utdrag ur Nylandsplanen 2050. Planeringsområdets läge har markerats med en cirkel.

Generalplan

För området gäller en 22.4.1996 godkänd delgeneralplan för Borgå landskommuns byar och landsbygd utan rättsverkan. Området har i planen anvisats som jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet (MU).

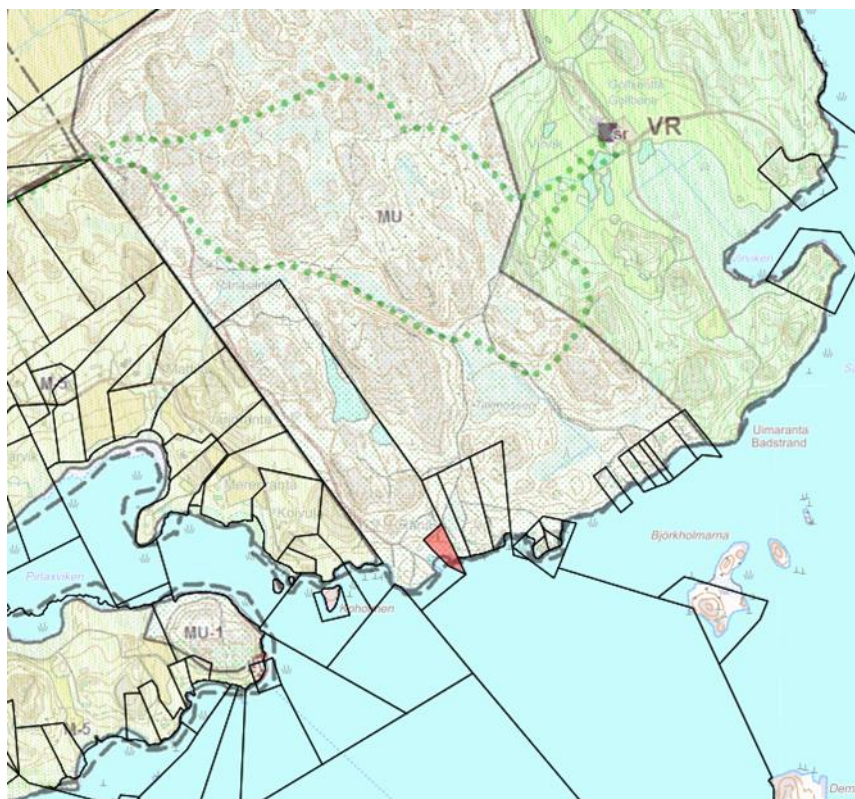


Bild: Utdrag ur den godkända delgeneralplanen för Borgå landskommuns byar och landsbygd (inofficiellt utdrag).

Detaljplan

För området finns ingen gällande detaljplan. Området gränsar till Rånäs strandgeneralplan som godkännts 19.8.2010. I norr gränsar området till jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden (MY), i väst till park (VP-1) och en småbåtshamn (LV).

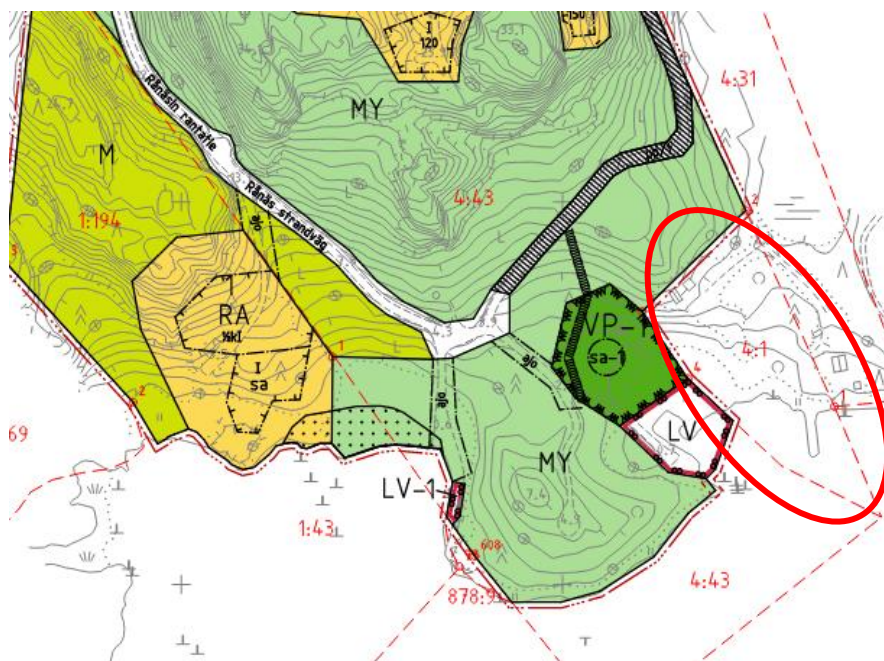


Bild: Planeringsområdets läge i förhållande till Rånäs stranddetaljplan (19.8.2010).



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.2022 kontrollerade grundkartan använts.

Övriga beslut, planer och program som gäller för området

Byggnadslov för ett nytt fritidshus på området har beviljats (638-2018-0133, förlängning 638-2021-0200), för bastu (638-2018-0135, förlängning 638-2021-0312) och för gäststuga (638-2018-0134, förlängning 638-2021-0311).

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 förutsättningar för en tätare stadsstruktur, minskade utsläpp av växthusgaser och en sundare ekonomi för staden. Planeringsområdet har i programmet för bystrukturen markerats som landsbygd i gott skick och område med lugn utveckling. Staden erbjuder mobil service och rekreations-service för byarna alla stadens invånare.

4. SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 BEHOVET AV DETALJPLNERING

För området uppgörs en stranddetaljplan för att bestämma en byggnadsplats. De gamla byggnaderna som fanns på fastigheten har rivits. Fastigheten är för tillfället obebyggd och man planerar byggandet av en ny fritidsbyggnad. Med planen möjliggörs förverkligandet av ett nytt fritidshus och en bastu. Byggandet bestäms så att det motsvarar markägarens behov och den anpassas till miljön.

4.2 PLANERINGSSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DETTA

Uppgörandet av detaljplanen har inletts på markägarens initiativ i början av år 2022.

Stadsutvecklingsnämnden behandlade anhängiggörandet av stranddetaljplanen 24.5.2022 § xx.

4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE

4.3.1 Förfaranden för deltagande och växelverkan

Planläggningsarbetet 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 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 om-beds om utlåtanden i planens utkast- och förslagsskeden.

4.4 MÅL FÖR DETALJPLANEN

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål uppsatta av staden

Att möjliggöra fritidsbyggande i området.

Markägarens mål

Markägarens mål är att med detaljplaneändringen möjliggöra fritidsbyggande inom området och att bestämma mängden och placeringen av byggnationen.

Mål enligt generalplanen

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

Mål enligt landskapsplanen

I Nylandsplanen 2050 betonas hållbarhet angående markanvändningen. 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.

Planeringsbestämmelse som gäller Natura 2000 -området: *I den mer detaljerade planeringen ska man ta i beaktande områden som hör eller har föreslagits till programmet Natura 2000, trygga områdenas enhetliga karaktär, bedöma vilka konsekvenser planen har för området och se till att de naturvärden hos området som ligger som grund för att området har föreslagits till eller tagits med i nätverket Natura 2000 inte avsevärt försämrats. Planens konsekvenser och krav för godkännande ska utvärderas på det sätt som föreskrivs i naturvårdslagen. Vid konsekvensbedömningen ska eventuella samkonsekvenser med andra planer och projekt tas i beaktande. I planeringen ska användas de områdesgränser som ingår i Statsrådets beslut om Naturaområden samt de senaste Natura-data-blanketterna.*

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:

Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningssrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningssriskerna 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

Ett nytt kvarter för fritidsbostäder (RA) har anvisats för området. I kvarter 4 har med riktgivande tomtindelning anvisats tomt 1. Inom området har en byggplats för fritidshus samt bastu anvisats. Den totala anvisade byggnadsrätten är 170 m²-vy och det största tillåtna våningstalet är I. Infarten till tomten sker längs Rånäs strandväg. Med stranddetaljplanen konstateras den byggnadsplats för fritidshus som funnits och det nya beviljade byggnadslovens byggnadsplats för fritidshus.

Planeringsområdet gränsar i söder till Natura-området. Natura-området har avgränsats längs strandlinjen och Natura-området innehåller i huvudsak vattenområde.

Fastigheten 4:1 har rätt till väg via fastighet 4:43.

5.1.1 Måttsättning

Planområdets areal är ca 0,5 ha. Med den riktgivande tomtindelningen bildas tomt 1 på området. Den totala byggnadsrätten är 170 m²-vy och områdeeffektiviteten blir 0,03.

Arealer enligt planreservationer:

Användningsändamål	areal (m ²)	byggnadsrätt (km ²)
RA	5 690	170
Sammanlagt	5 690	170

Fastighetens naturliga strandlinje vid kvartersområdet är ca 100 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 fasad- och takmaterial har angivits i planen. Dessutom förutsätts att stranden bevaras möjligast naturenlig.

5.3 OMRÅDESRESERVERINGAR

5.3.1 Kvartersområden

RA Kvartersområde för fritidsbostäder

I stranddetaljplanen har kvarter 4 för fritidsbostad anvisats och på den tomt 1.

Det riktgivande antalet tomter för området får inte överskridas. På en tomt får en fritidsbostad byggas vars storlek är högst 110 m²-vy, en gäststuga på högst 35 m²-vy och en bastu på högst 25 m²-vy. Dessutom är det största tillåtna våningstalet I.



Enligt planbestämmelserna:

Tomternas obebyggda del, speciellt områden mellan den i planen markerade byggandsytan och stranden skall bevaras möjligast naturenlig.

Byggnad av vattenklosett är inte tillåtet om inte byggnaderna ansluts till ett gemensamt eller allmänt vattenreningsverks avloppsnät eller till ett annat av staden godkänt system.

På området skall enhetligt byggnadssätt och färgsättning följas. Byggnaderna skall ha sadeltak. Det huvudsakliga byggnadsmaterialet skall vara trä. Byggnaderna skall anpassas till områdets miljöomständigheter och landskapet speciellt med hänseende till byggnadsmassorna och färgsättningen.

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

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 översvämningshotet beaktas så att konstruktionerna inte skadas ifall vattenytan höjs.

Vid byggnad skall möjlig radonolägenhet beaktas.

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 planeringen bedöms planens 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

Planen inverkar inte på invånarna eller boendet. En fritidsbyggnad har funnits på området och med planen bildas en byggnadsplats för fritidsbyggnad.

Samhällsstruktur

Planen inverkar inte på samhällsstrukturen. På området har tidigare funnits en fritidsbyggnad som har rivits. En fritidsbyggnad förverkligas på området.

Service, arbetsplatser och näringsverksamhet

Stranddetaljplanen har ingen betydande inverkan på servicen, arbetsplatserna eller näringsverksamheten.

Rekreation

Stranddetaljplanen har ingen inverkan på rekreationen.



Trafik

Trafiken stöder sig på det befintliga vägnätet och ökar inte. Normal trafik kopplad med fritidsboende består i området.

Bebyggd kulturmiljö och fornminnen

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

Teknisk service

Byggnaderna kopplas till det befintliga vatten- och avloppsnätet.

Miljöskydd och miljöolägenheter

Förverkligandet av stranddetaljplanen medför ingen inverkan på vattendragen eller jordmånen. Områdets användning för fritidsboende förblir oförändrad.

Ekonomisk inverkan

Planen förorsakar inga kostnader för staden. Markägaren svarar för kostnaderna för förverkligandet av stranddetaljplanen.

Sociala och kulturella inverknings

Förverkligandet av planen har inga väsentliga sociala eller kulturella inverknings.

5.4.2 Inverkan på naturen och naturmiljön

Landskapsstrukturen, landskapsbilden

Fritidsbyggnadens byggyta har i enlighet med byggnadslovet placerats i närheten av den byggplats som funnits på området i fastighetens nordvästra del, varvid inverkan på landskapet riktar sig till det område dit det redan tidigare riktats förändringar i och med byggandet. I planen har en skild byggyta, aningen närmare stranden, för en bastu markerats. Med planen bestäms tomtens totala byggnadsrätt och byggnadssättet som lämpar sig för området. I planen förutsätts det att ett enhetligt byggnadssätt och färgsättning tillämpas på området. Dessutom förutsätts det att stranden bevaras i ett så naturenligt skick som möjligt.

Inverkan på landskapet är närmast lokal. Fastigheten 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

På fastigheten har man inte observerat betydande naturvärden som stranddetaljplanen skulle äventyra. Området gränsar till Natura-området som i huvudsak innehåller vattenområden. Byggandet ligger i fastighetens norra / nordvästra del ca 50 meter från stranden. För bastubyggnaden har det reserverats en byggyta en aning närmare stranden. Områdets ringa storlek och beaktande den fritidsbyggnadsplats som funnits på området så har projektet sannolikt ingen inverkan på Natura-området.

Vattendrag och vattenförsörjning

Byggnaderna kopplas till avloppsnätet varvid förverkligandet av planändringen inte inverkar på vattendragen eller jordmånen. Dagvattnen leds naturligt på området till havet. Ingen verksamhet med miljöolägenhet har anvisats för området.



5.5 MILJÖOLÄGENHETR

Vid byggandet skall möjlig radonolägenhet beaktas. Översvämningsrisken 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

Med stranddetaljplanen konstateras byggnadsplatsen för den tidigare och nya byggnadsplatsen som fått byggnadslov.

I delgeneralplanen för Borgå landskommuns byar och landsbygd har man granskat markanvändningen i större helheter, och i denna har man varken anvisat byggnadsplatserna för glesbygden eller för fritidbyggnader. Den i stranddetaljplanen konstaterade byggnadsplatsen för fritidbyggnad är inte oförenlig med delgeneralplanens mål att bevara närområdets skogar huvudsakligen i skogsbruksanvändning och till att styra friluftslivet på ett hållbart sätt.

En befintlig privat väg leder till området. Med verksamhet som följer planbestämmelserna och förordningar riktas ingen risk för förorening av miljön. man slår vakt om landskapet och naturen genom att placera byggnaderna så att byggandet inte riskerar områdets naturvärden.

5.9 FÖRHÅLLANDE TILL LANSKAPSPLANEN

Planändringen säkerställer områdets utveckling genom att stöda sig på den befintliga strukturen. Områdets naturvärden 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.

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 9.5.2022

TENGBOM AB

Maarit Suomenkorpi

Landskapsarkitekt, YKS 359

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

RÅNÄS, utvidgning av stranddetaljplan

BORGÅ RÅNÄS, RNr 4:1, utvidgning av stranddetaljplan för bestämmande av byggnadsplats för fritidshus

Nr	UTVIDGNING AV STRANDETALJPLAN
1. Planeringsområde	Planeringsområdet omfattar fastighetens RNr 4:1 i byn Virvik i Borgå. Planområdets jordareal är ca 0,5 ha med tillhörande vattenområde på 0,2 ha.  <i>Bild: Stranddetaljplaneområdets läge.</i>
2. Projektets bakgrund	Fastighetens gamla byggnader har rivits och ett byggnadslov för ett nytt fritidshus på området har beviljats. För fritidshus (638-2018-0133, förlängning 638-2021-0200), för bastu (638-2018-0135, förlängning 638-2021-0312) och för gäststuga (638-2018-0134, förlängning 638-2021-0311). Det finns ingen gällande detaljplan för området. En stranddetaljplan uppgörs för att specificera byggnadsplatsen.
3. Planeringens mål	Målet är att med utvidgningen av detaljplanen konstatera den tidigare byggnadsplatsen samt att möjliggöra en ny fritidsbyggnad och att bestämma en byggnadsplats på området samt den maximala byggnadsrätten. På området anvisas en byggnadsplats på kvarteretsområde för fritidshus.
4. Underlag	Nylandsplanen 2050 har förberetts etappvis under åren 2016-2020 och ersätter vid sitt ikraftträdande de nu i Nyland gällande landskapsplanerna. Landskapsfullmäktige godkände planhelheten 25.8.2020 och landskapsstyrelsen beslöt om planernas ikraftträdande 7.12.2020. Enligt Förvaltningsdomstolens beslut 24.9.2021 angående klagomålen har planhelheten trätt i kraft till de delar där klagomålen avslogs. Förvaltningsdomstolen avslag på grund av naturskyddsföreningens klagomål de beslut gällande landskapsplanen med vilka man hade upphävt de beteckningar som fanns i de tidigare landskapsplanerna gällande Natura 2000 – områdena och naturskyddsområdena. Skydds-beteckningarna som anvisats i de ovan nämnda tidigare landskapsplanerna fortsatte således att gälla.

För stranddetaljplaneområdet har ingen verksamhet anvisats i Nylandsplanen 2050. I Nylandsplanen har man dock identifierat betydelsen av områden även utanför landskapsplanens beteckningar som en del av landskapets helhet. Betydande riksomfattande, landskapliga och regionala intressen är förbundna med användningen av dessa områden, samt mål uppsatta 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.

Vattenområdet framför fastigheten hör till Natura 2000 – området. Enligt planeringsbestämmelsen i landskapsplanens allmänna planeringsbestämmelser för Natura 2000 – områden: *I den mer detaljerade planeringen ska man ta i beaktande områden som hör eller har föreslagits till nätverket Natura 2000, trygga områdenas integritet, bedöma vilka konsekvenser planen har för området och se till att de naturvärden hos området vilkas skydd ligger till grund för att området har tagits med i eller är avsett att tas med i nätverket Natura 2000 inte avsevärt försämras. Planens konsekvenser och krav för godkännande utvärderas på det sätt som föreskrivs i naturvårdslagen. Vid konsekvensbedömningen ska eventuella samkonsekvenser med andra planer och projekt tas i beaktande. I planeringen ska användas de områdesgränser som ingår i Statsrådets beslut om Naturaområden samt de senaste Natura-datablanketterna.*

Genom området har ett behov för överföringsförbindelse för fjärrvärme (kl) anvisats. Med beteckningen visas Sköldviks och Lovisa kärnkraftverks områdes behov för överföringsförbindelse för utnyttjandet av spillvärmen och tekniska servicens gemensamma tunnel till huvudstadsregionen.

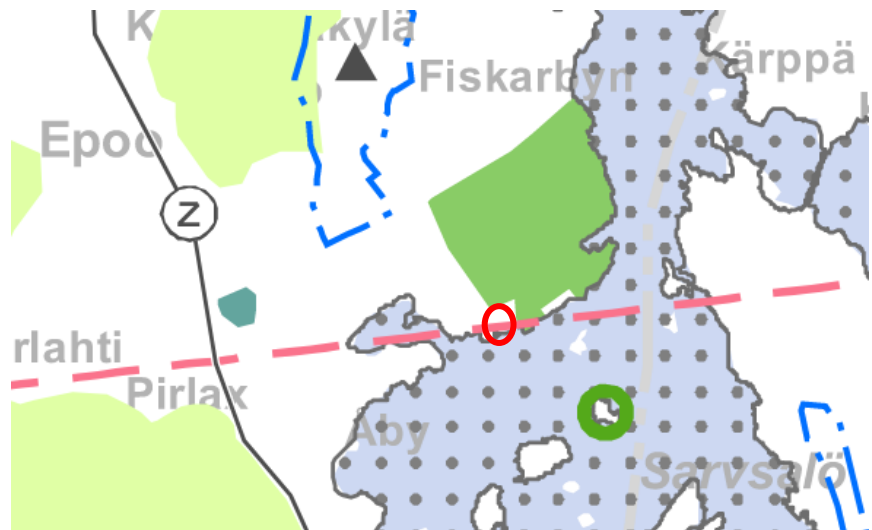


Bild: Utdrag ur Nylandsplanen 2050.

För området gäller en 22.4.1996 godkänd delgeneralplan för Borgå landskommuns byar och landsbygd utan rättsverkan. Området har i planen använts som jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet (MU).

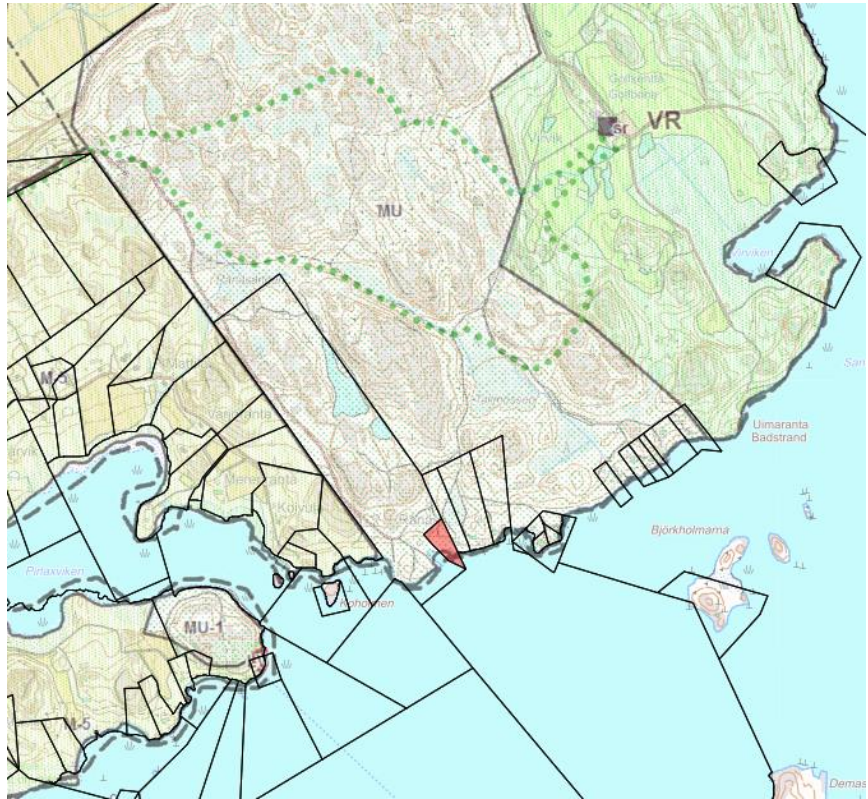


Bild: Utdrag ur den godkända delgeneralplanen för Borgå landskommuns byar och landsbygd (inofficiellt utdrag).

För området finns ingen gällande detaljplan. Området gränsar till Rånäs strandgeneralplan som godkänns 19.8.2010. I norr gränsar området till jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden (MY), i väst till park (VP-1) och en Småbåtshamn (LV).

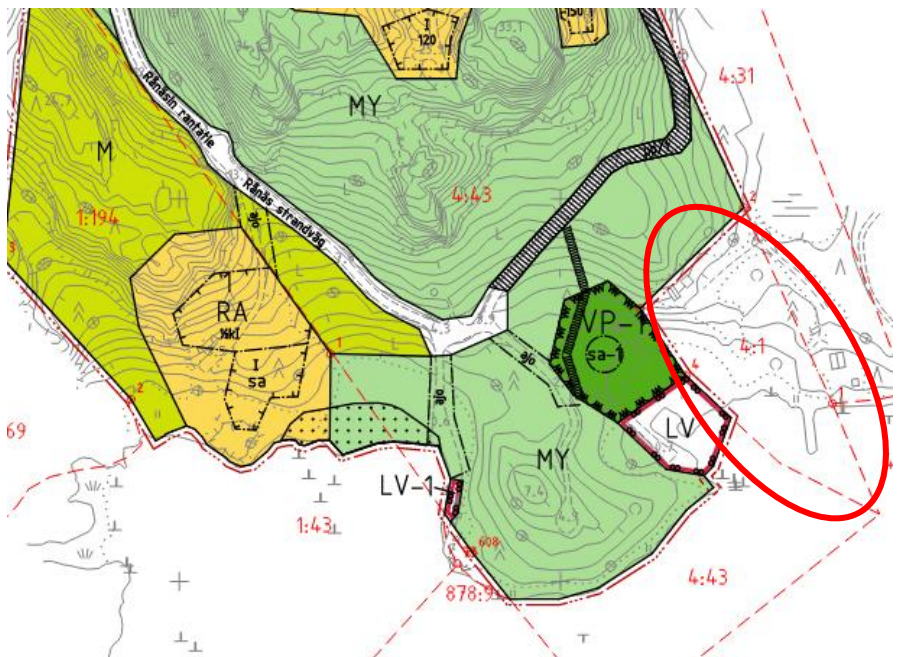
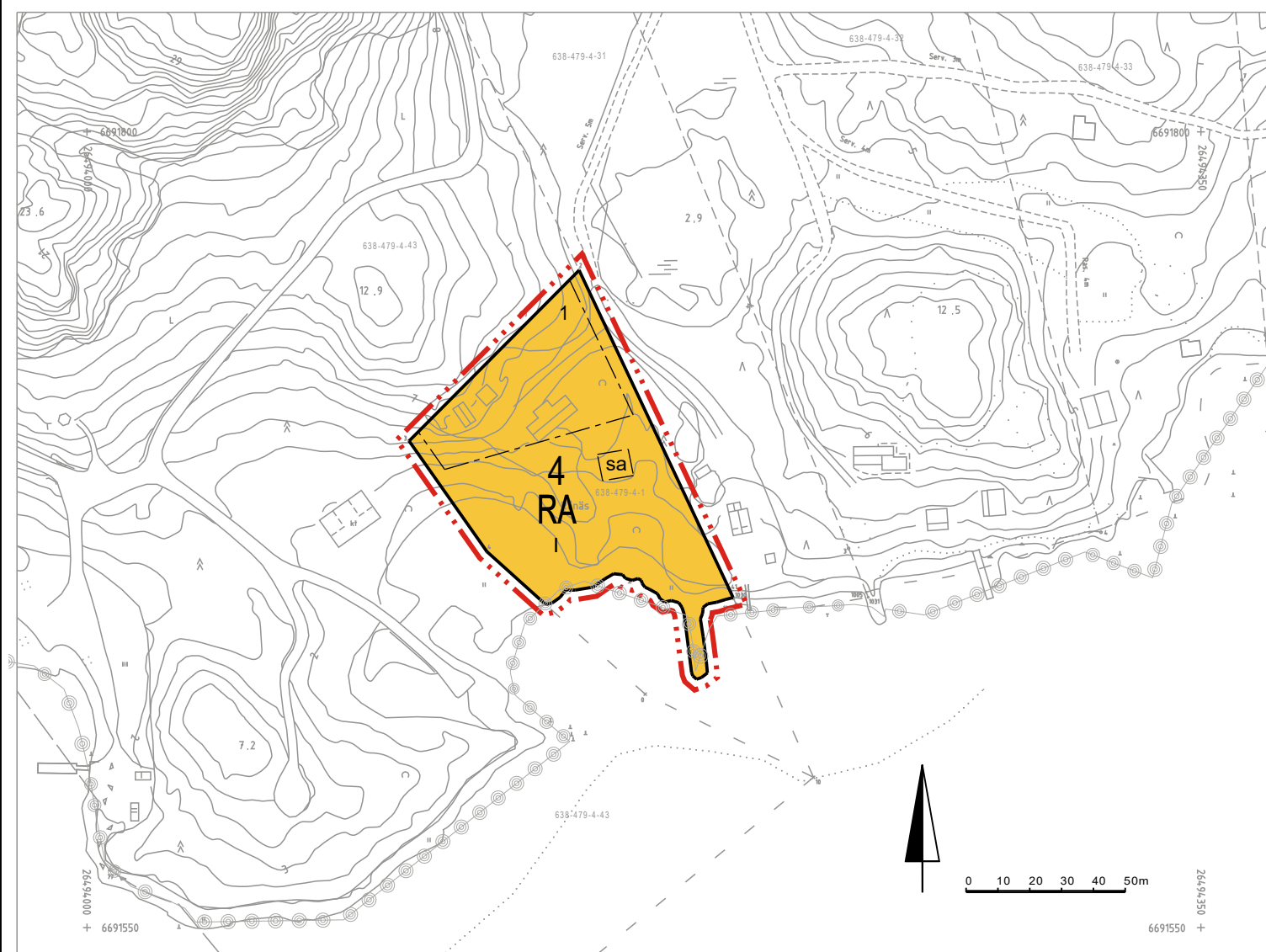


Bild: Området gränsar till Rånäs strandgeneralplan som godkänns år 2010.

	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. 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 man med planen definierar byggnadsplatsen och – mängden. Byggandet kan dock styras med planbestämmelser varvid planens 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 Borgå museum, Museet med regionalt ansvar i östra Nyland
7. Ordnandet av deltagande 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. - Angående framläggandet av planutkastet informeras markägarna/-innehavarna medelst brev, dessutom kungörs ärendet i tidningarna Uusi-maa, 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 plandokumenterna 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. - Angående framläggandet av planförslaget kungörs ärendet i

	tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävymlä samt på Borgå stads hemsidor www.borga.fi. <u>Officiella utlåanden: (MBF 28 §)</u> NMT-centralen i Nyland Nylands förbund Borgå museum, Museet med regionalt ansvar i östra Nyland Miljövården Hälsoskyddstillsynen Räddningsverket i Östra Nyland Utlåanden begärs icke om givaren av utlåande har meddelat att det inte är nödvändigt att be om utlåande. <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 2022. Målet är att stadutvecklingsnämnden godkänner planen år 2022.
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 VIRVIK, RÅNÄS II Ranta-asemaakaavan laajennus Utvidgning 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 1079-01 PÄIVÄYS 9.5.2022 PIIRROSNUMERO 01 YHTEYSHENKILÖ Maarit Suomenkorpi

Porvoon kaupunki

Borgå stad

VIRVIK, RÅNÄS II

Ranta-asemakaavan laajennus

Utvidgning av stranddetaljplan

Virvikin kylä, kiinteistö 638-479-4-1

Virvik by, fastigheten 638-479-4-1

Ranta-asemakaavan laajennus koskee kiinteistöä 638-479-4-1

Ranta-asemakaavan laajennuksella muodostuu kortteli 4.

Utvidgning av stranddetaljplanen berör fastigheten 638-479-4-1.

Med utvidgning av stranddetaljplanen bildas kvarter 4.

RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I STRANDDETALJPLAN

RA

Loma-asuntojen korttelialue.

Alueelle esitettyä ohjeellista tonttimäärää ei saa ylittää. Yhdelle tontille saadaan rakentaa yksi loma-asunto, kooltaan enintään 110 k-m², yksi vierasmaja, kooltaan enintään 35 k-m² ja yksi saunarakennus, kooltaan enintään 25 k-m².

Kvartersområde för fritidsbostäder.

Det riktgivande antalet tomter som angetts för området får inte överskridas. På en tomt får byggas en fritidsbostad, vars våningsyta får vara högst 110 m²vy, en gäststuga på högst 35 m²vy och en bastubyggnad på högst 25 m²vy.



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.

4

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

1

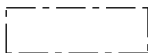
Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

Nummer på riktgivande tomt-/byggnadsplats.

1

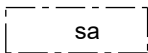
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



Rakennusala.

Byggnadsyta.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan.

Byggnadsyta på vilken man får placera en bastu.



Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.

Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Tonttien rakentamaton osa, erityisesti kaavaan merkityn rakennusalan ja rannan välinen alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena.

Vesikäymälän rakentaminen ei ole sallittua, mikäli rakennuksia ei liitetä yhteisen tai yleisen vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon tai muuhun kaupungin hyväksymään järjestelmään.

Alueella on noudatettava yhtenäistä rakentamistapaa ja väritystä. Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Pääasiallinen rakennusmateriaali tulee olla puu. Rakennukset tulee sopeuttaa alueen ympäristöolosuhteisiin ja maisemakuvaan erityisesti massoitte- lun ja väri- tyksen ja sijainnin osalta.

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

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

Tomternas obebyggda del, speciellt området som har anvisats i planen mellan byggnadsytan och stranden, skall bevars i så naturligt tillstånd som möjligt.

Det är förbjudet att bygga vattentoalet ifall byggnaderna inte ansluts till et gemensamt eller ett allmänt vattentjänstverks avloppsnät eller till ett annat av staden godkänt system.

xx bör ett enhetligt byggnadssätt och en enhetlig färgsättning iakttas. Byggnaderna bör ha sadeltag. Det huvudsakliga byggnadsmaterialet skall vara trä. Byggnaderna bör anpassas till områdets miljöförhållanden och landskapsbild, speciellt då det gäller byggnadsmassorna, färgsättningen och läget.

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

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

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.2022 § xx	
ehdotus nähtävillä /förslag framlagt	x.x.2022 - xx.xx.2022	
kaupunkikehityslautakunta / stadsutvecklingsnämnden	x.xx.2022 § xx	
luonnos nähtävillä / utkast framlagt	xx.xx.2022 - xx.xx.2022	
vireilletulo / anhängighet	24.5.2022 § xx	
Kohde Porvoon kaupunki Borgå stad VIRVIK, RÅNÄS II Ranta-asemaakaavan laajennus Utvidgning 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 1079-01 PÄIVÄYS 9.5.2022	PIIRROSNUMERO 01 YHTEYSHENKILÖ Maarit Suomenkorpi



TENGBOM OY

Salomonkatu 17 A 00100 HELSINKI
puh 029 170 5880 www.tengbom.fi

HAVAINNEKUVA
Rånäs II ranta-asetmakaava

Mittakaava
1:1 000

Päiväys
9.5.2022