



**PORVOON KAUPUNKI**



**VIRVIK, RÄNÄS II  
RANTA-ASEMAKAAVAN LAAJENNUS**

Virvikin kylä, kiinteistö 638-479-4-1

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

Ranta-asemakaavan laajennuksella muodostuu kortteli 4.

Selostus  
11.4.2023

Laatija	Tengbom Oy Enni Wiljanen, arkkitehti, YKS-645 Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki Puh: 040 563 4414
Vireille tulo	kaupunkikehityslautakunta 24.5.2022 § 95
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)</u> kaupunkikehityslautakunta 24.5.2022 § 95 nähtävillä 2.11.2022 – 25.11.2022 <u>Asemakaavaluonnos</u> nähtävillä 2.11.2022 – 25.11.2022 <u>Asemakaavaehdotus</u> kaupunkikehityslautakunta 2.5.2023 § 69 nähtävillä 31.5.-30.6.2023 <u>Asemakaavan hyväksyminen</u> kaupunkikehityslautakunta xx.xx.xxxx



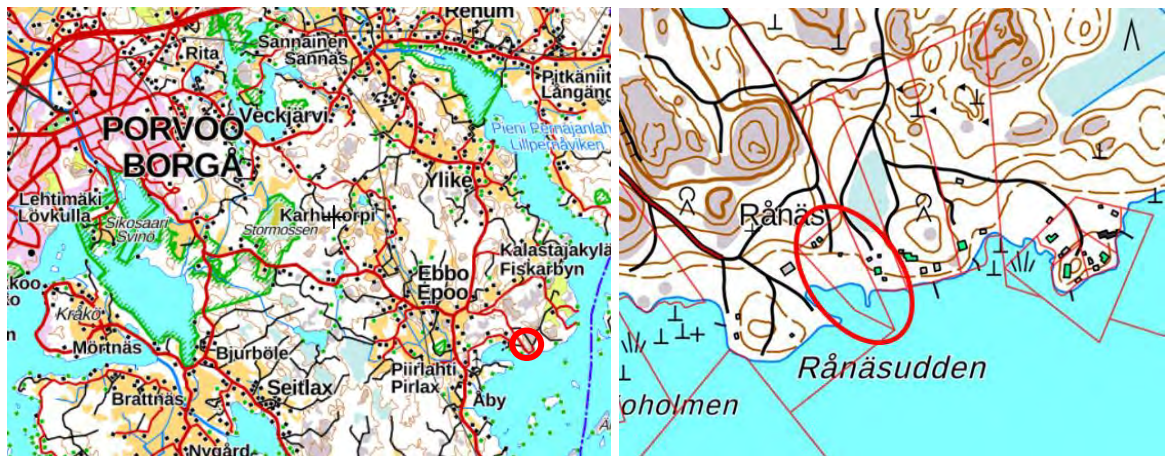
## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 TUNNISTETIEDOT

Ks. kansilehti.

### 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Ranta-asemakaava-alue sijaitsee Porvoon kaupungissa Virvikin kylässä Rånäsin alueella noin 15 km päässä Porvoosta. Alue rajautuu metsäalueisiin sekä mereen. Alueen ympäristössä on jonkin verran loma-asutusta. Suunnittelualan maapinta-ala on n. 0,5 ha, kiinteistöllä on vesipinta-alaa lisäksi n. 0,2 ha.



Kuva: Kaava-alueen sijainti.

### 1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi:	Virvik, Rånäs II ranta-asemakaavan laajennus
Päätarkoitus:	Ranta-asemakaavalla todetaan alueella sijainnut rakennuspaikka sekä mahdollistetaan uusi lomarakennus ja määritetään alueelle rakennuspaikka sekä enimmäisrakennusoikeus.
Kaava-alueen pinta-ala:	n. 0,5 ha
Kokonaisrakennusoikeus:	170 k-m <sup>2</sup>
Kaavaseloitus koskee:	11.4.2023 päivättyä asemakaavakarttaa

Kannen kuva: Ilmakuva, MML avoimet aineistot 02/2022



## 1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>2</b>
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
<b>2. TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>5</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	5
2.2 Asemakaava .....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	5
<b>3. LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	6
3.1.2 Luonnonympäristö .....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus.....	8
3.2 Suunnittelutilanne .....	8
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	8
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>11</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	11
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
4.3.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	11
4.3.2 Viranomaisyhteistyö.....	12
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	12
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	12
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>13</b>
5.1 Kaavan rakenne.....	13
5.1.1 Mitoitus .....	13
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	13
5.3 Aluevaraukset.....	13
5.3.1 Korttelialueet.....	13
5.4 Kaavan vaikutukset .....	14
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	14
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	15
5.5 Ympäristön häiriötekijät .....	16
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	16
5.7 Nimistö .....	16
5.8 Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ja asetettuihin tavoitteisiin .....	16



5.9	Suhde maakuntakaavaan .....	16
5.10	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	16
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>17</b>
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus .....	17
6.2	Toteutuksen seuranta .....	17

## 1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

1. Asemakaavan seurantalomake (täytetään hyväksytystä kaavasta)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Ranta-asemakaavakartta ja määräykset
4. Havainnekuva
5. Vastineet (luonnosvaihe)

## 1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Uusimaa-kaava 2050
- Itä-Uudenmaan maisematyypit, Itä-Uudenmaan liitto 2007
- Kylärakenneohjelma, Porvoo, KV 11.6.2014 § 37



## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta alkuvuodesta 2022.

Kaupunkikehityslautakunta käsitteli ranta-asemakaavan vireille tuloa 24.5.2022 § 95. Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 2.11.2022.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 2.11.2022 – 25.11.2022 välisen ajan. Luonnoksesta pyydettiin viranomaislausunnot. Osalliset saivat jättää mielipiteensä.

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

Ranta-asemakaavan muutoksen hyväksyy Porvoon kaupunkikehityslautakunta.

Kaavanlaadinnasta ovat vastanneet luonnosvaiheen 6/2022 saakka maisema-arkkitehti YKS 359 Maarit Suomenkorpi ja siitä eteenpäin arkkitehti YKS 645 Enni Wiljanen.

### 2.2 ASEMAKAAVA

Alueelle laaditaan ranta-asemakaava rakennuspaikan määrittämiseksi. Kiinteistöllä sijainneet vanhat rakennukset on purettu. Kiinteistö on tällä hetkellä rakentamaton ja alueelle on myönnetty rakennuslupa uudelle lomarakennukselle talousrakennuksineen. Kaavalla mahdollistetaan alueelle uuden lomarakennuksen ja saunan toteuttaminen. Rakentaminen määritetään vastaamaan maanomistajan tarpeita ja sopeutetaan ympäristöön.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,5 ha. Tontteja alueelle muodostuu ohjeellisella tonttijaolla 1. Kokonaisrakennusoikeus on 170 k-m<sup>2</sup> ja aluetehokkuudeksi muodostuu 0,03.

Alueelle on osoitettu yksi uusi loma-asuntojen kortteli (RA). Kortteliin 4 on osoitettu ohjeellisella tonttijaolla tontti 1. Alueelle on osoitettu rakennusala lomarakennukselle sekä saunalle. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 170 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku on I. Ajo tontille tapahtuu Rånäsin rantatietä pitkin. Ranta-asemakaavalla todetaan alueella sijainnut ja uuden rakennusluvnan saanut lomarakennuspaikka.

Suunnittelualue rajoittuu etelässä Natura-alueeseen. Natura-alue on rajattu kulkemaan rantaviivaa pitkin.

### 2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutuksesta vastaa maanomistaja. Kaava-alueen toteutumisen seurannasta vastaa Porvoon kaupunki.



### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Virvikin kylässä meren äärellä noin 15 kilometriä Porvoon keskustasta kaakkoon. Alueelle johtaa Porvoon suunnasta Epoontie (yhdystie 1552), joka jatkuu yksityistienä rannikolle Ränäsin alueelle.

Alue on tällä hetkellä rakentamaton, kun kiinteistöllä sijainneet vanhat rakennukset on purettu.

Suunnittelualueita ympäröivät varttuneet mäntyvaltaiset kalliometsät sekä meri. Rannikolla alueen ympäristössä on jonkin verran loma-asuntoja.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

###### Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelualue sijaitsee meren äärellä. Ranta on puustoinen ja alava. Maan pinta kohoaa kiinteistön luoteisosassa, jossa sijainneet lomarakennukset on purettu.

Alueen ympäristö on topografialtaan hyvin vaihteleva ja maisemaa hallitsevat metsätalousalueet sekä mäkien lakialueiden osalta kalliot.

Kiinteistöllä ja sen ympäristössä kasvaa mäntyvaltaista sekametsää. Maisema muodostuu metsäisistä kallio- ja moreeniselänteistä ja niiden välisistä savikko- ja turvepaintyhteistä. Tiet on pääosin rakentuneet kallioperän laaksoja myötäillen. Rannoilla sijaitsee loma-asutusta.

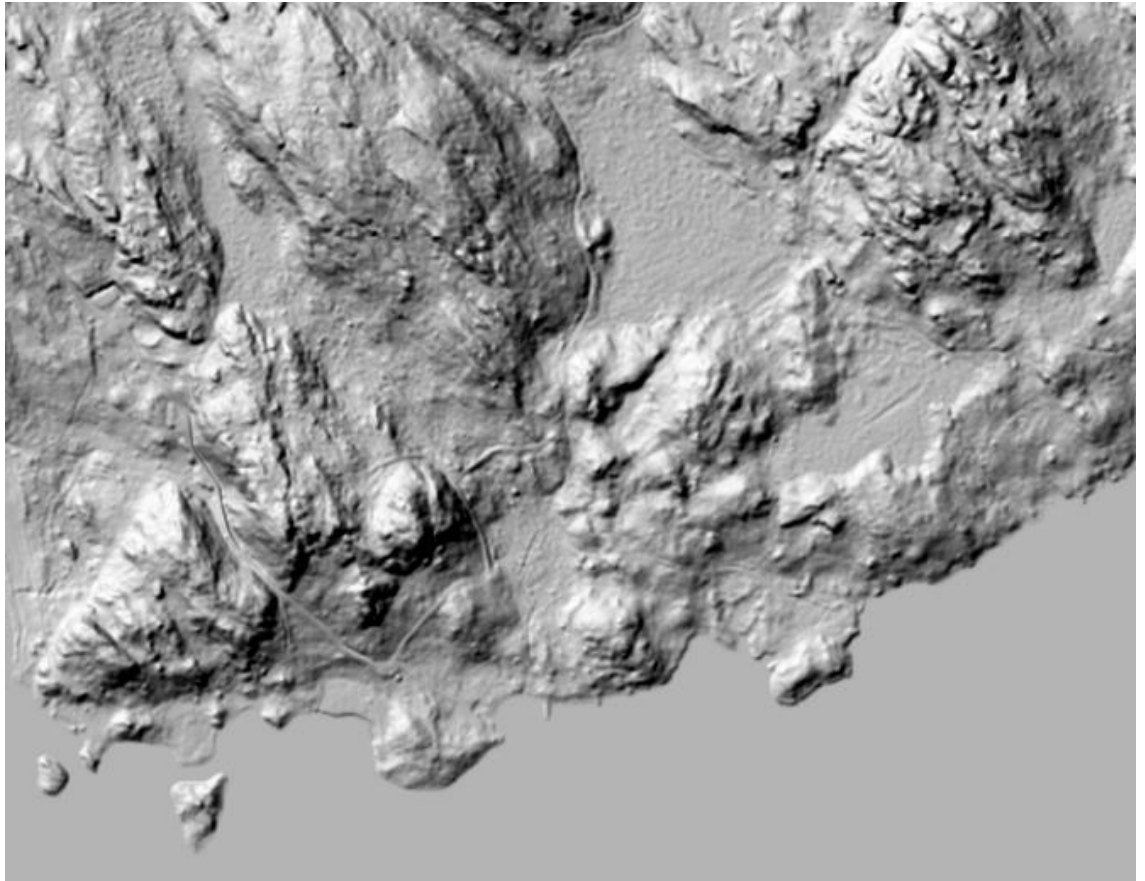
###### Luonnonolot

Alueen maaperä on kalliota, savea ja hiekkamoreenia.

Suunnittelualue on melko tasaista. Maanpinta kohoaa kiinteistön luoteisosassa korkeimmillaan noin 6 metriin meren pinnasta ja laskee loivasti kohti etelää ja merta.

Ilmasto on merellinen. Kiinteistön edustalla vedensyvyys on matalaa. Rannikko on tulva-vaara-alueita. Ympäristöministeriön oppaan, Tulviin varautuminen rakentamisessa, mukaan alin suositeltava rakentamiskorkeus on interpoloituna noin 2,94 metriä meren pinnasta.

Alue on kallioperän takia mahdollista radonalueita.



*Kuva: Rånäsän alueen pinnanmuotoja. Maanmittauslaitoksen vinovalovarjoste.*

#### **Vesistöt ja vesitalous**

Alue rajoittuu mereen, jonne myös pintavedet valuvat.

#### **Maa- ja metsätalous**

Alueen ympärillä olevat metsät ovat talouskäytössä.

#### **Luonnonsuojelu**

Suunnittelualue rajoittuu etelässä Natura-alueeseen. Natura-alue on rajattu kulkemaan rantaviivaa pitkin ja Natura-alue sisältää pääasiassa vesialuetta.

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

#### **Yhdyskuntarakenne**

Kiinteistö on tällä hetkellä rakentamaton. Alueella sijainneet saunarakennus ja liiteri on purettu. Suunnittelualueen ympäristössä rannikolla sijaitsee jonkin verran loma-asutusta. Porvoon keskusta sijaitsee noin 15 kilometrin päässä.

#### **Palvelut**

Noin 5 kilometrin päässä Epoossa sijaitsee päiväkotiki ja koulu. Virvikin golfkeskuksesta löytyy kesäaikaan palveluita, mutta pääasiassa lähimmät kaupalliset ja kunnalliset palvelut löytyvät Porvoon keskustasta noin 15 kilometrin päästä.



### **Virkistys**

Alueella ja sen lähistössä on hyvät puitteet monipuoliseen ulkoiluun ja virkistäytymiseen. Alueen luonto tarjoaa hyvät lähtökohdat liikkumiselle ja ulkoilulle. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee laajoja kaupungin omistamia virkistysalueita, luontopolku, golfkenttä sekä uimaranta.

### **Liikenne**

Porvoon suunnasta alueelle saavutaan yhdystietä 1552. Kiinteistölle asti johtaa Virvikintietä risteävä Ränäsin rantatie. Lisäksi alueelle on mahdollista saapua veneellä.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Kiinteistöllä sijainneet rakennukset on purettu. Alueelle on myönnetty rakennuslupa uudelle lomarakennukselle.

Alueella on/on ollut Muinaisjäännösrekisteriin merkitty irtolöydös (1000003863).

### **Tekninen huolto**

Alueella on kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto.

## **3.1.4 Maanomistus**

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

## **3.2 SUUNNITTELUTILANNE**

### **3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

#### **Maakuntakaava**

Uusimaa-kaavaa 2050 valmisteltiin vaiheittain vuosina 2016–2020 ja se korvasi tullessaan voimaan Uudellamaalla voimassa olleet maakuntakaavat. Uusimaa-kaava 2050 on nimi-kaavakokonaisuudelle, joka sisältää Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Korkein hallinto-oikeus antoi päätöksensä jatkovalituksista ja kaavakokonaisuuteen kuuluvat vaihemaakuntakaavat saivat lainvoiman 13.3.2023. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun myötä Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat jäivät kokonaisuudessaan valtuuston hyväksymispäätösten mukaisina voimaan.

Hallinto-oikeus kumosi luonnonsuojeluyhdistysten valitusten perusteella ne maakuntakaavoja koskevat päätökset, joilla oli kumottu aiemmissa maakuntakaavoissa olevia Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Edellä mainitut aiemmissa maakuntakaavoissa esitetyt suojelumerkinnät jäivät siten voimaan.

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.

Kiinteistön edustalla oleva vesialue kuuluu Natura 2000-alueeseen. Maakuntakaavan yleisissä suunnittelumääräyksissä Natura 2000-alueita koskevan suunnittelumääräyksen mukaan: *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvat tai siihen kuuluviksi ehdotetut alueet, turvattava alueiden yhtenäisyys, arvioitava suunnitelmasta alueelle kohdistuvat vaikutukset ja huolehdittava, ettei merkittävästi heikennetä niitä luonnonarvoja, joiden perusteella alue on ehdotettu tai sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Suunnitelman vaikutukset ja hyväksymisedellytykset tulee arvioida siten kuin luonnonsuojelulaissa on säädetty. Vaikutuksia arvioitaessa on otettava huomioon mahdolliset yhteisvaikutukset muiden suunnitelmien ja hankkeiden kanssa. Suunnittelussa tulee käyttää valtioneuvoston Natura-alueita koskeviin päätöksiin sisältyviä aluerajauksia sekä viimeisimpiä Natura-tietolomakkeita.*

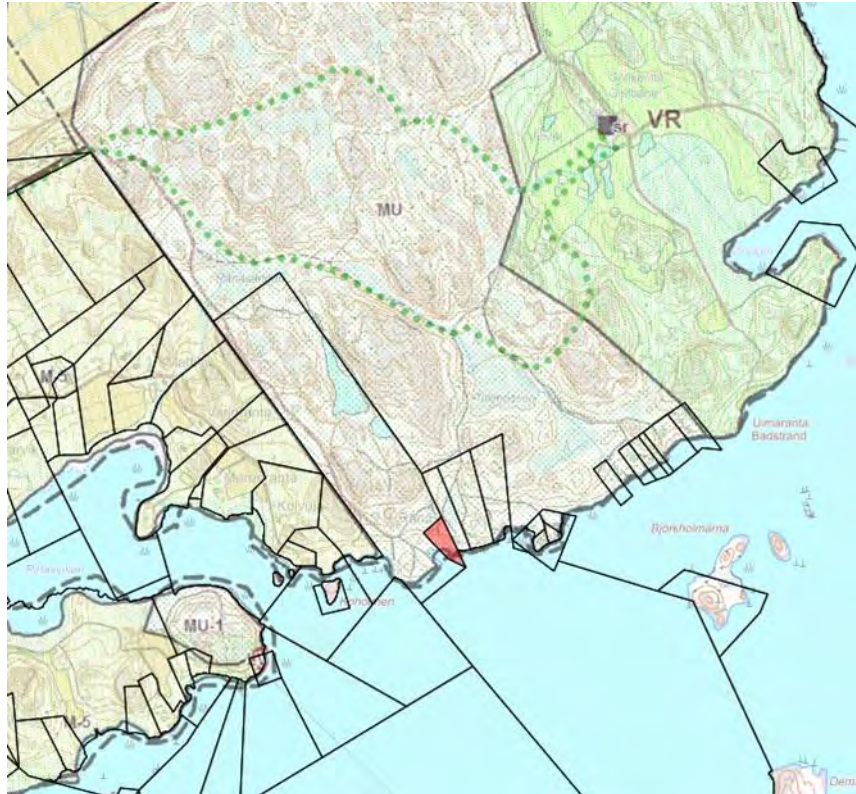
Alueen läpi on osoitettu kaukolämmön siirron yhteystarve (kl). Kehittämismerkinnällä osoitetaan Kilpilahden ja Loviisan ydinvoimalan alueen hukkalämpöjen hyödyntämiseen liittyvä siirtoyhteystarve ja teknisen huollon yhteiskäyttötunneli pääkaupunkiseudulle



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

### Yleiskaava

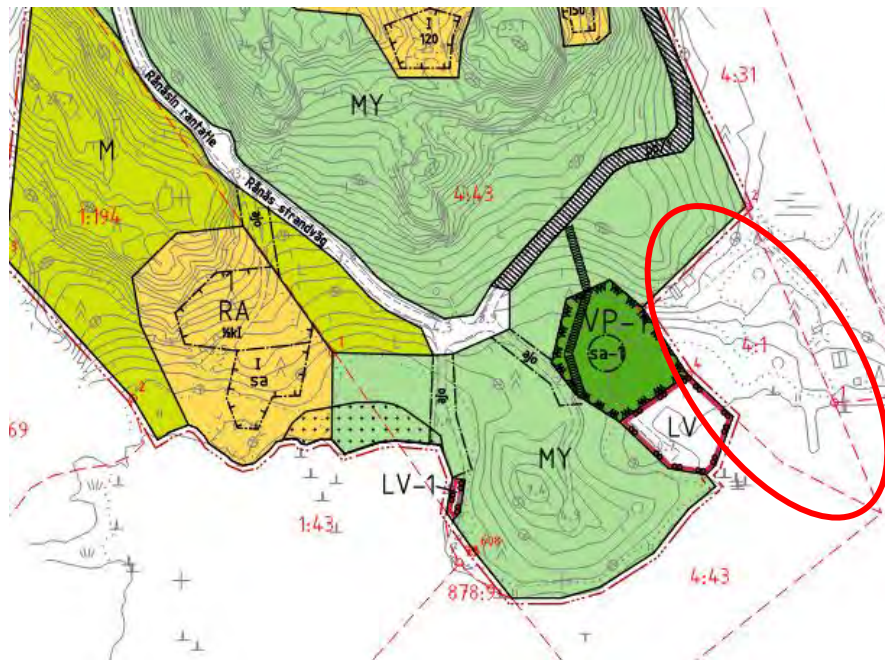
Alueella on voimassa oikeusvaikutuksen 22.4.1996 hyväksytty Porvoon maalaiskunnan kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaava. Alue on osoitettu kaavassa maa- ja metsätalouksialueeksi, jolla ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).



Kuva: Ote hyväksytty Porvoon maalaiskunnan kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaavasta (epävirallinen ote).

### Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alue rajautuu 19.8.2010 hyväksytyyn Ränäsin ranta-asemakaavaan. Pohjoisessa aluetta rajaa maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), lännessä puisto (VP-1) ja venevalkama (LV).



Kuva: Suunnittelualan sijainti suhteessa Ränäsin ranta-asemakaavaan (19.8.2010).



## Rakennusjärjestys

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

## Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty Porvoon kaupungin 10.6.2022 tarkistamaa pohjakarttaa.

## Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Alueelle on myönnetty rakennuslupa uudelle lomarakennukselle (638-2018-0133, jatkoaika 638-2021-0200), saunalle (638-2018-0135, jatkoaika 638-2021-0312) ja vierasmajalle (638-2018-0134, jatkoaika 638-2021-0311).

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. Suunnittelualue on kylärakenneohjelmassa merkitty hyväksi maaseuduksi ja rauhallisesti kehittyväksi alueeksi. Kaupunki tarjoaa liikkuvia palveluja ja virkistyspalveluja kylien ja koko kaupungin asukkaille.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Alueelle laaditaan ranta-asemakaava rakennuspaikan määrittämiseksi. Kiinteistöllä sijainneet vanhat rakennukset on purettu. Kiinteistö on tällä hetkellä rakentamaton ja alueella suunnitellaan uuden loma-asunnon rakentamista. Kaavalla mahdollistetaan alueelle uuden lomarakennuksen ja saunan toteuttaminen. Rakentaminen määritetään vastaamaan maanomistajan tarpeita ja sopeutetaan ympäristöön.

### 4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Ranta-asemakaavan laatiminen on käynnistetty maanomistajan aloitteesta alkuvuodesta 2022.

Kaupunkikehityslautakunta käsitteli ranta-asemakaavan vireille tuloa 24.5.2022 § 95.

### 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**

Mahdollistaa lomarakentaminen alueella.

#### **Maanomistajan tavoitteet**

Maanomistajan tavoitteena on ranta-asemakaavan muutoksella mahdollistaa alueelle lomarakentamista ja määritellä rakentamisen määrä ja sijoittuminen kiinteistöllä.

#### **Yleiskaavan tavoitteet**

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

#### **Maakuntakaavan tavoitteet**

Uusimaa-kaavassa 2050 alueiden 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.

Natura 2000 -aluetta koskee suunnittelumääräys: *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvat tai siihen kuuluviksi ehdotetut alueet, turvattava alueiden yhtenäisyys, arvioitava suunnitelmasta alueelle kohdistuvat vaikutukset ja huolehdittava, ettei merkittävästi heikennetä niitä luonnonarvoja, joiden perusteella alue on ehdotettu tai sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Suunnitelman vaikutukset ja hyväksymisedellytykset tulee arvioida siten kuin luonnonsuojelulaissa on säädetty. Vaikutuksia arviotaessa on otettava huomioon mahdolliset yhteisvaikutukset muiden suunnitelmien ja hankkeiden kanssa. Suunnittelussa tulee käyttää valtioneuvoston Natura-alueita koskeviin päätöksiin sisältyviä aluerajauksia sekä viimeisimpiä Natura-tietolomakkeita.*

#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. 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:

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokaiden alueiden



ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Alueelle on osoitettu yksi uusi loma-asuntojen kortteli (RA). Kortteliin 4 on osoitettu ohjeellisella tonttijaolla tontti 1. Alueelle on osoitettu rakennusala lomarakennukselle sekä saunalle. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 170 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku on I. Ajo tontille tapahtuu Rånäsin rantatietä pitkin. Ranta-asemakaavalla todetaan alueella sijainnut ja uuden rakennusluvan saanut lomarakennuspaikka.

Suunnittelualue rajoittuu etelässä Natura-alueeseen. Natura-alue on rajattu kulkemaan rantaviivaa pitkin ja Natura-alue sisältää pääasiassa vesialuetta.

Kiinteistöllä 4:1 on tieoikeus kiinteistön 4:43 kautta.

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,5 ha. Tontteja alueelle muodostuu ohjeellisella tonttijaolla 1. Kokonaisrakennusoikeus on 170 k-m<sup>2</sup> ja aluetehokkuudeksi muodostuu 0,03.

Pinta-alat kaavavarauksittain:

Käyttötarkoitus	pinta-ala (m <sup>2</sup> )	rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> )
RA	5 690	170
<b>Yhteensä</b>	<b>5 690</b>	<b>170</b>

Kiinteistöllä on luonnollista rantaviivaa korttelialueen edustalla noin 100 metriä.

### 5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamääräyksissä edellytetään rakennusten muodostavan yhtenäisen kokonaisuuden ja soveltuvan väritykseltään maisemaan. Kaavassa on annettu määräyksiä mm. rakennusten rakennusmateriaalista ja kattomuodoista. Lisäksi on edellytetty, että ranta säilytetään mahdollisimman luonnonmukaisena.

### 5.3 ALUEVARAUKSET

#### 5.3.1 Korttelialueet

##### RA Loma-asuntojen korttelialue

Ranta-asemakaavassa on osoitettu loma-asuntojen kortteli 4 ja sille tontti 1.

Alueelle esitettyä ohjeellista tonttimäärää ei saa ylittää. Yhdelle tontille saadaan rakentaa yksi loma-asunto, kooltaan enintään 110 k-m<sup>2</sup>, yksi vierasmaja, kooltaan enintään 35 k-m<sup>2</sup> ja yksi saunarakennus, kooltaan enintään 25 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi suurin sallittu kerrosluku on I.



Kaavamääräysten mukaan:

*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- lujen ja värityksen ja sijainnin osalta.*

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

*Meren rannalla muun rakennuksen kuin venevajan alimman rakentamiskorkeuden on oltava vähintään +3,3 metriä N2000 –korkeusjärjestelmässä. Alinta rakentamiskorkeutta määritettäessä on tulvavaara otettava siten huomioon, että rakenteet eivät vaurioidu veden noustessa. Myös harmaiden vesien käsittelylaitteiden sijoittelussa tulee huomioida tulvariskikorkeus, jolloin voidaan varmistaa, etteivät jätevedet mahdollisen vedenpinnan vaihtelun seurauksena pääse sekoittumaan meriveteen.*

*Rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen radonhaitta.*

## 5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### **Väestö ja asuminen**

Kaavalla ei ole vaikutusta väestöön tai asumiseen. Alueella on sijainnut lomarakennus ja kaavalla muodostuu yksi lomarakennuspaikka.

#### **Yhdyskuntarakenne**

Kaavalla ei ole vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Alueella on sijainnut aiemmin lomarakennus, joka on purettu. Alueelle toteutuu yksi uusi lomarakennus.

#### **Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Ranta-asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia palveluihin, työpaikkoihin tai elinkeinotoimintaan.

#### **Virkistys**

Ranta-asemakaavalla ei ole vaikutuksia virkistykseen.



### **Liikenne**

Liikenne tukeutuu olemassa olevaan tieverkkoon, eikä lisäännä. Alueella säilyy tavanomaiseen loma-asumiseen liittyvää liikennettä.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Tontilta on puutarhatöissä löytynyt vuonna 1956 rombikirves. Löytöpaikkaa ei kuitenkaan ole tarkastettu arkeologin toimesta, joten on mahdollista, että tontilla voisi sijaita muinaisjäännös. Museoviraston kanssa on sovittu koekaivauksista, jotka ajoittuvat kaavan ehdotusvaiheen käsittelyiden yhteyteen ja tieto mahdollisista löydöksistä saadaan huomioitua hyväksyttävässä kaavassa.

### **Tekninen huolto**

Rakennukset liitetään olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkostoon.

### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Ranta-asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu vaikutuksia vesistöön tai maaperään. Alueen käyttö loma-asumiseen säilyy ennallaan.

### **Taloudellisen vaikutukset**

Kaava ei aiheuta kaupungille kustannuksia. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisen kustannuksista.

### **Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset**

Kaavan toteuttamisella ei ole olennaisia sosiaalisia ja kulttuurisia vaikutuksia.

## **5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

### **Maisemarakenne, maisemakuva**

Lomarakennuksen rakennusala on sijoitettu rakennusluvan mukaisesti alueella sijainneen rakennuspaikan läheisyyteen kiinteistön luoteisosaan, jolloin maisemalliset vaikutukset kohdistuvat alueelle, jolle on jo aiemmin kohdistunut muutoksia rakentamisen myötä. Kaavassa on osoitettu erillinen saunan rakennusala hieman lähemmäs rantaa. Kaavalla määritetään tontin enimmäisrakennusoikeus ja rakentamistapa alueelle soveltuvaksi. Kaavassa on edellytetty, että alueella tulee noudattaa yhtenäistä rakentamista-paa ja väriä. Lisäksi on edellytetty, että ranta säilytetään mahdollisimman luonnonomukaisena.

Vaikutukset maisemaan ovat lähinnä paikallisia. Kiinteistö 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**

Kiinteistöllä ei ole havaittu merkittäviä luontoarvoja, joita ranta-asemakaava vaarantaisi. Alue rajoittuu Natura-alueeseen, joka pitää sisällään pääasiassa vesialuetta. Rakentaminen sijoittuu kiinteistön pohjois-/luoteisosaan, noin 50 metrin päähän rannasta. Saunarakennukselle on varattu rakennusala hieman lähemmäs. Alueen vähäinen koko ja alueella sijainnut lomarakennuspaikka huomioon ottaen hankkeella ei todennäköisesti ole vaikutuksia Natura-alueeseen.



### Vesistöt ja vesitalous

Rakennukset liitetään viemäriverkkoon, jolloin kaavan toteuttamisesta aiheutuva vaikutuksia vesistöön tai maaperään. Hulevedet johtuvat alueella luontaisesti mereen. Alueelle ei ole osoitettu ympäristöhaittaa aiheuttavaa toimintaa.

#### 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

Kaavalla ei ole vaikutuksia alueen nimistöön.

#### 5.8 KAAVAN SUHDE VOIMASSA OLEVAAN YLEISKAAVAAN JA ASETETTUIHIN TAVOITTEISIIN

Ranta-asemakaavalla todetaan alueella sijainnut ja uuden rakennusluvan saanut lomarakennuspaikka.

Porvoon maalaiskunnan kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaavassa on tarkasteltu maankäyttöä laajempina kokonaisuuksina, eikä siinä ole osoitettu alueen haja-asutus- tai lomarakennuspaikkoja. Ranta-asemakaavassa todettu rakennuspaikka ei ole ristiriidassa osayleiskaavan tavoitteiden kanssa säilyttää lähialueiden metsät pääosin metsätalouksikäytössä ja ohjata ulkoilua kestävästi.

Alueelle johtaa olemassa oleva yksityistie. Kaavamääräysten ja asetusten mukaisella toiminnalla ympäristöön ei kohdistu pilaantumiseriskiä. Maisemaa ja luontoa vaalitaan sijoittamalla rakennukset niin, ettei rakentaminen vaaranna alueen luontoarvoja.

#### 5.9 SUHDE MAAKUNTAKAAVAAN

Kaava turvaa 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. Rakennuspaikalle sijoitettuna rakennukset sijoittuvat riittävälle korkeudelle meren pinnasta tulvavaara-alueen huomioiden. Kaavassa on annettu määräyksiä jätevesien käsittelystä ja rakennukset liitetään vesi- ja viemäriverkostoon.





## **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 11.4.2023

TENGBOM OY


Enni Wiljanen

Arkkitehti, YKS 645

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## RÄNÄS, ranta-asemakaavan laajennus

PORVOO RÄNÄSIN, RN:o 4:1, ranta-asemakaavan laajennus lomarakennuspaikan määrittämiseksi.

Nro	RANTA-ASEMAKAAVAN LAAJENNUS
<p><b>1. Suunnittelualue</b></p>	<p>Suunnittelualue käsittää kiinteistön RN:o 4:1 Porvoon Virvikin kylässä. Kaava-alueen maapinta-ala on noin 0,5 ha, jonka lisäksi kiinteistölle kuuluu vesialuetta noin 0,2 ha.</p>  <p><i>Kuva: Ranta-asemakaava-alueen sijainti.</i></p>
<p><b>2. Hankkeen taustaa</b></p>	<p>Kiinteistöllä sijainneet vanhat rakennukset on purettu ja alueelle on myönnetty rakennuslupa uudelle lomarakennukselle (638-2018-0133, jatkoaika 638-2021-0200), saunalle (638-2018-0135, jatkoaika 638-2021-0312) ja vierasmajalle (638-2018-0134, jatkoaika 638-2021-0311). Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alueelle laaditaan ranta-asemakaava rakennuspaikan määrittämiseksi.</p>
<p><b>3. Suunnittelun tavoite</b></p>	<p>Tavoitteena on ranta-asemakaavan laajennuksella todeta alueella sijainnut rakennuspaikka sekä mahdollistaa uusi lomarakennus ja määrittää alueelle rakennuspaikka sekä enimmäisrakennusoikeus. Alueelle osoitetaan lomasuuntojen korttelialueelle yksi rakennuspaikka.</p>
<p><b>4. Lähtötiedot</b></p>	<p>Uusimaa-kaavaa 2050 valmisteltiin vaiheittain vuosina 2016–2020 ja se korvasi tullessaan voimaan Uudellamaalla voimassa olleet maakuntakaavat. Uusimaa-kaava 2050 on nimi kaavakokonaisuudelle, joka sisältää Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Korkein hallinto-oikeus antoi päätöksensä jatkovalituksista ja kaavakokonaisuuteen kuuluvat vaihemaakuntakaavat saivat lainvoiman 13.3.2023. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun myötä Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat jäävät kokonaisuudessaan valtuuston hyväksymispäätösten mukaisina voimaan.</p>

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.

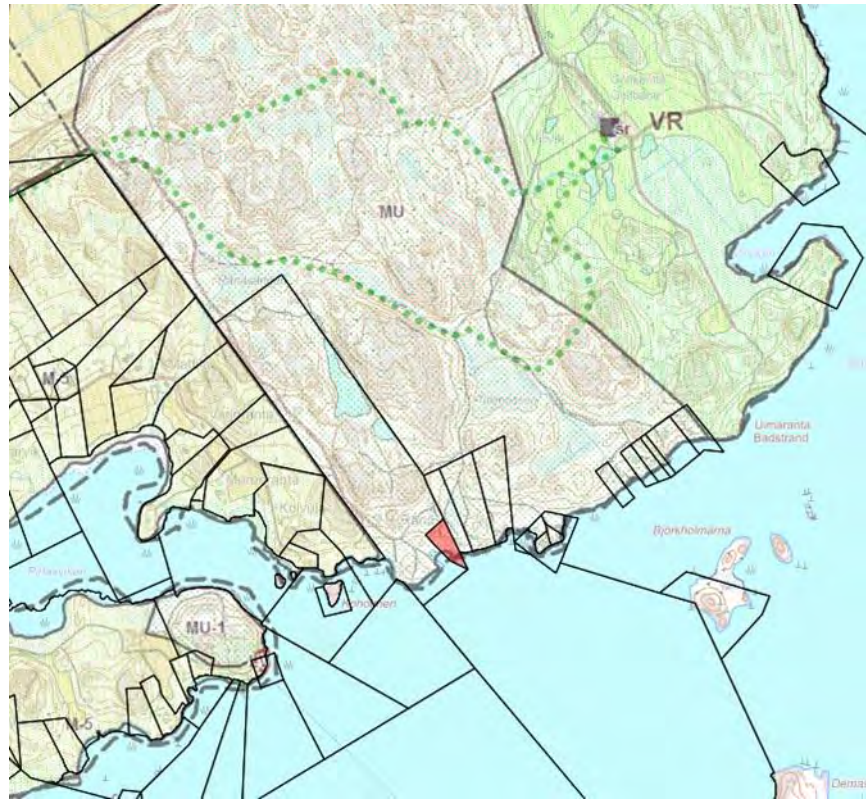
Kiinteistön edustalla oleva vesialue kuuluu Natura 2000 -alueeseen. Maakuntakaavan yleisissä suunnittelumääräyksissä Natura 2000 -alueita koskevan suunnittelumääräyksen mukaan: *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvat tai siihen kuuluviksi ehdotetut alueet, turvattava alueiden yhtenäisyys, arvioitava suunnitelmasta alueelle kohdistuvat vaikutukset ja huolehdittava, ettei merkittävästi heikennetä niitä luonnonarvoja, joiden perusteella alue on ehdotettu tai sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Suunnitelman vaikutukset ja hyväksymisedellytykset tulee arvioida siten kuin luonnonsuojelulaissa on säädetty. Vaikutuksia arvioitaessa on otettava huomioon mahdolliset yhteisvaikutukset muiden suunnitelmien ja hankkeiden kanssa. Suunnittelussa tulee käyttää valtioneuvoston Natura-alueita koskeviin päätöksiin sisältyviä aluerajauksia sekä viimeisimpiä Natura-tietolomakkeita.*

Alueen läpi on osoitettu kaukolämmön siirron yhteystarve (kl). Kehittämismerkinnällä osoitetaan Kilpilahden ja Loviisan ydinvoimalan alueen hukkalämpöjen hyödyntämiseen liittyvä siirtoyhteystarve ja teknisen huollon yhteiskäyttötunneli pääkaupunkiseudulle



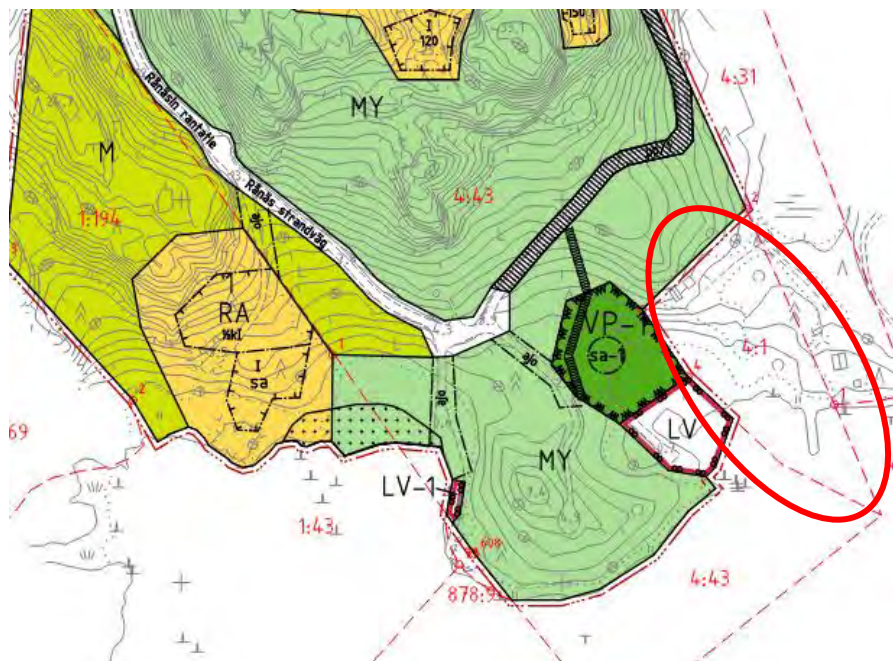
Kuva: Ote Uusimaa-kaavasta 2050.

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton 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 hyväksytystä Porvoon maalaiskunnan kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaavasta (epävirallinen ote).

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alue rajautuu 19.8.2010 hyväksytyyn Rånäsin ranta-asemakaavaan. Pohjoisessa aluetta rajaa maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), lännessä puisto (VP-1) ja venevalkama (LV).



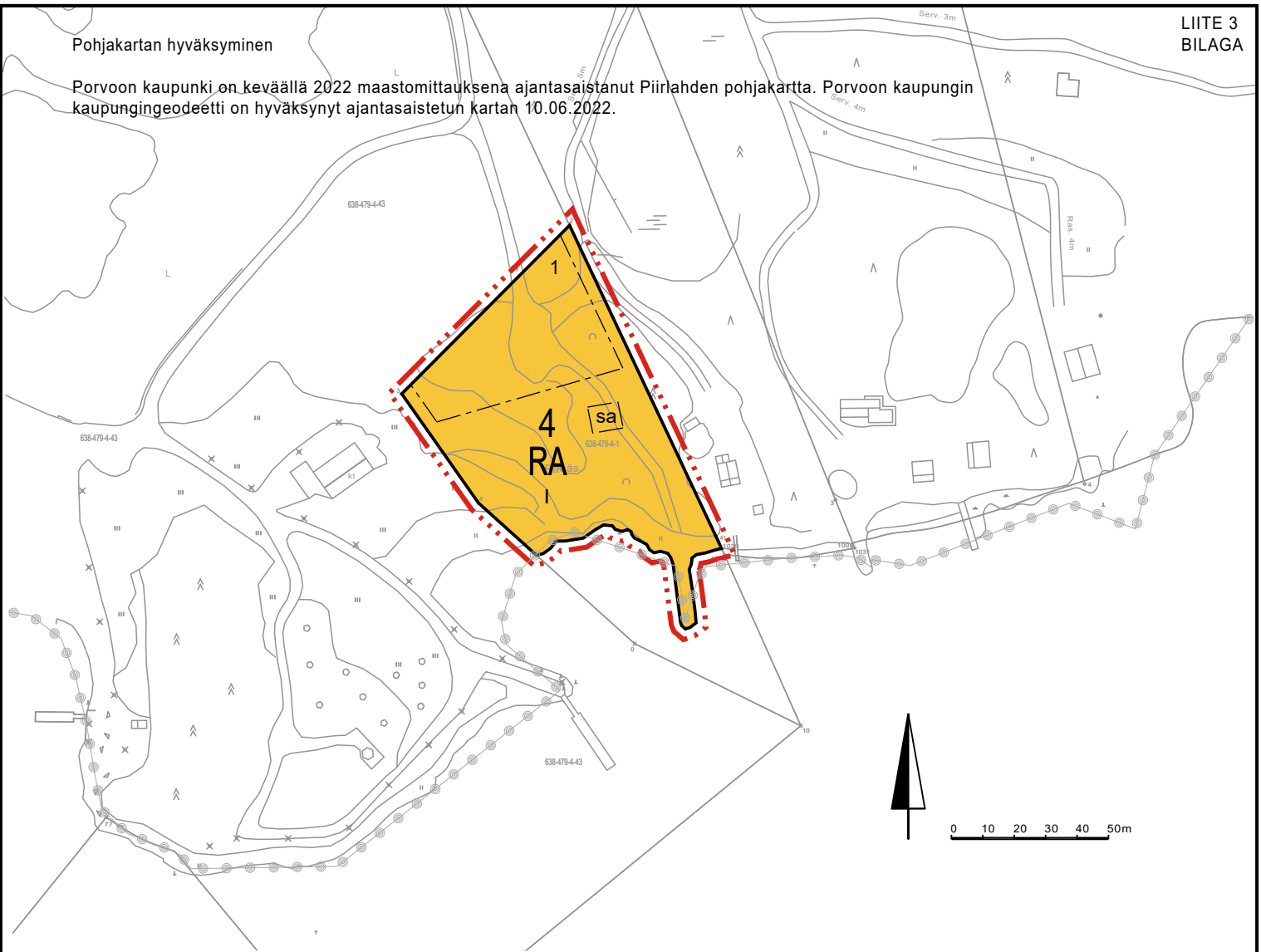
Kuva: Suunnittelualue rajautuu vuonna 2010 hyväksytyyn Rånäsin ranta-asemakaavaan.

	Kaupunginvaltuusto hyväksyi Porvoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.12.2007. Rakennusjärjestys tuli voimaan 20.2.2008.
<b>5. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset</b>	<p>Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen edellyttämällä tavalla. Kaavoitusta ja vaikutusarviointia varten laaditaan tarkoituksenmukaiset selvitykset.</p> <p>Kaavalla on vaikutuksia lähinnä asemakaava-alueella ja keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Suurimmat vaikutukset arvioidaan kohdistuvan maisemaan, sillä kaavalla määritellään alueelle rakentamisen sijainti ja määrä. Rakentamista voidaan kuitenkin ohjata kaavamääräyksin, jolloin kaavan vaikutukset rantamaisemaan pysyvät vähäisinä.</p>
<b>6. Osalliset</b>	<p>Maanomistajat Naapurimaanomistajat</p> <p>Kaavoituksen kuluessa kuultavat viranomais- ym. tahot: <i>Porvoon kaupungin seuraavat yksiköt:</i> Kaupunkimittaus Ympäristöterveydenhuolto Rakennusvalvonta Ympäristönsuojelu</p> <p>Uudenmaan liitto Itä-Uudenmaan pelastuslaitos</p> <p>Lautakunnat: Kaupunkikehityslautakunta Ympäristöterveysjaosto</p> <p>Uudenmaan ELY-keskus Porvoon museo, Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo</p>
<b>7. Osallistumisen ja vuorovaihtuksen järjestäminen</b>	<p><u>Vireilletulovaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- MRL 66 §:n viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa, muilta osin neuvottelut hoidetaan työkokouksina.</li> </ul> <p><u>Suunnitteluvaiheen kuuleminen: (MRL 62 §, MRA 30 §)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos</b> ja muu suunnittelumateriaali ovat esillä Palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B ja internetissä Porvoon kaupungin kotisivuilla, <a href="http://www.porvoo.fi">www.porvoo.fi</a>. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.</li> <li>- Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus Uusimaassa, Östnylandetissa ja Itäväylä-lehdissä sekä Porvoon kaupungin kotisivuilla <a href="http://www.porvoo.fi">www.porvoo.fi</a>.</li> <li>- <u>Laatimisvaiheen lausunnot:</u> Kommentit/alustavat lausunnot viranomaistahoilta.</li> </ul> <p><u>Neuvottelukierros:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri tahojen kanssa.</li> </ul> <p><u>Virallinen kuuleminen: (MRL 65 §, MRA 27 §)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Kaavaehdotus</b> ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä Palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, ja internetissä Porvoon kaupungin kotisivuilla, <a href="http://www.porvoo.fi">www.porvoo.fi</a>. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia.</li> <li>- Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutetaan sekä Uusimaassa, Östnylandetissa ja Itäväylä-lehdissä sekä Porvoon kaupungin kotisivuilla <a href="http://www.porvoo.fi">www.porvoo.fi</a>.</li> </ul>

	<p><u>Viralliset lausunnot: (MRA 28 §)</u>  Uudenmaan ELY-keskus  Uudenmaan liitto  Porvoon museo, Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo  Ympäristönsuojelu  Ympäristöterveysjaosto  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>  - Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta.</p> <p><u>Ilmoitus kaavan hyväksymisestä (MRL 67 §)</u>  - Kirjallinen ilmoitus Uudenmaan ELY-keskukselle, sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet. Ilmoitus kaupungin kotisivuilla <a href="http://www.porvoo.fi">www.porvoo.fi</a></p> <p><u>Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen:(MRA 93 §)</u>  - Ilmoitus kaupungin kotisivuilla <a href="http://www.porvoo.fi">www.porvoo.fi</a>.</p>
<p><b>8. Kaavoitus-hankkeen aikataulu</b></p>	<p>Ranta-asemakaavan laatiminen on käynnistynyt alkuvuodesta 2022. Tavoitteena on, että kaupunkikehityslautakunta hyväksyy kaavan keväällä 2023.</p>
<p><b>9. Kaavan laatija</b></p>	<p>Enni Wiljanen, arkkitehti YKS 645</p> <p>Tengbom Oy  Salomonkatu 17 A,  00100 Helsinki  puh: 040 563 4414  sähköposti: <a href="mailto:enni.wiljanen@tengbom.fi">enni.wiljanen@tengbom.fi</a></p>
<p><b>10. Kaavan hyväksymisen valmistelu</b></p>	<p>Porvoon kaupunki  Kaupunkisuunnittelu  PL 23  06101 PORVOO</p> <p>Käyntiosoite: Rihkamatori B, III krs</p>

Pohjakartan hyväksyminen

Porvoon kaupunki on keväällä 2022 maastomittauksena ajantasaistanut Piirlahden pohjakartta. Porvoon kaupungin kaupungingeodeetti on hyväksynyt ajantasaistetun kartan 10.06.2022.



Kohde  
Porvoon kaupunki Borgå stad  
**VIRVIK, RÅNÄS II**  
Ranta-asemaakaavan laajennus  
Utvidgning av stranddetaljplan

Sisältö  
**Ehdotus  
Förslag**

Mittakaava  
**1:2 000**

**TENGBOM OY**



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

TYÖNUMERO  
**1079-01**

PÄIVÄYS  
**11.4.2023**

PIIRROSNUMERO  
**01**

YHTEYSHENKILÖ  
**Enni Wiljanen**

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 STRANDETALJPLAN



Loma-asuntojen korttelialue.

Alueelle esitettyä ohjeellista tonttimäärää ei saa ylittää. Yhdelle tontille saadaan rakentaa yksi loma-asunto, kooltaan enintään 110 k-m<sup>2</sup>, yksi vierasmaja, kooltaan enintään 35 k-m<sup>2</sup> ja yksi saunarakennus, kooltaan enintään 25 k-m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>vy, en gäststuga på högst 35 m<sup>2</sup>vy och en bastubyggnad på högst 25 m<sup>2</sup>vy.



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

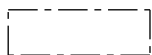
Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

Nummer på riktgivande tomt-/byggnadsplats.

1

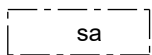
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

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 värytystä. Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Pääasiallinen rakennusmateriaali tulee olla puu. Rakennukset tulee sopeuttaa alueen ympäristöolosuhteisiin ja maisemakuvaan erityisesti massoittelemun ja värytyksen ja sijainnin osalta.

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

Meren rannalla muun rakennuksen kuin venevajan alimman rakentamiskorkeuden on oltava vähintään +3,3 metriä N2000 -korkeusjärjestelmässä. Alinta rakentamiskorkeutta määritettäessä on tulvavaara otettava siten huomioon, että rakenteet eivät vaurioidu veden noustessa. Myös harmaiden vesien käsittelylaitteiden sijoittelussa tulee huomioida tulvariskikorkeus, jolloin voidaan varmistaa, etteivät jätevedet mahdollisen vedenpinnan vaihtelun seurauksena pääse sekoittumaan meriveteen.

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.

Byggandet 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 bygghöjd på grund av tilläggshöjden för vågsvall vara minst +3,3 meter enligt N2000- höjdsystemet. Vid bestämmandet av bygghöjden skall översvämningshotet beaktas så att konstruktionerna inte skadas ifall vattenytan höjs. Även vid placeringen av gråvattnens behandlingsapparat skall man beakta höjden för översvämningshotet varvid man kan säkerställa att avloppsvattnen vid vattenhöjdens eventuella variation inte blandas med havsvattnet.

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	2.-25.11.2022	
vireilletulo / anhängighet	24.5.2022 § 95	
Kohde Porvoon kaupunki Borgå stad <b>VIRVIK, RÄNÄS II</b> Ranta-asemaakaavan laajennus Utvidgning av stranddetaljplan	Sisältö <b>Ehdotus</b> <b>Förslag</b>	Mittakaava <b>1:2 000</b>
<b>TENGBOM OY</b> 	TYÖNUMERO <b>1079-01</b> PÄIVÄYS <b>11.4.2023</b>	PIIRROSNUMERO <b>01</b> YHTEYSHENKILÖ <b>Enni Wiljanen</b>

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



LOMARAKENNUS 110 k-m2  
VIERASMAJA 35 k-m2  
SAUNA 25 k-m2

UUSI LOMARAKENNUS

UUSI VIERASMAJA

UUSI SAUNA

0 10 20 30 40 50m



**TENGBOM OY**

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

**HAVAINNEKUVA**  
**Rånäs II ranta-asemakaava**

Mittakaava  
1:1 000

Päiväys  
9.5.2022

**LITE 4**



## PORVOON KAUPUNKI

## RÅNÄS II Ranta-asemakaavan muutos

Kaavaluonnos nähtävillä (MRL 62 §, MRA 30 §) 2.-25.11.2022

## YHTEENVETO OSALLISTEN KUULEMISESTA SEKÄ KAAVOITTAJAN VASTINEET KAAVALUONNOKSESTA SAATUIHIN LAUSUNTOIHIN JA MIELIPITEISIIN

Huomauttaja	Lausunto	Vastine
1. ELY-keskus	<p>1.1. Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia kiinteitä rakenteita tai toimintoja ilman asianmukaista vesieristystä, on kiinteistön 638-479-4-1 (Rånäsintie 157 Porvoo) alueella N2000 +3,3 metriä. Suositus pitää sisällään mm. avoimen ulapan pituuden sekä rannan kaltevuuden, suunnan ja peitteisyyden perusteella määritettävän aaltoiluvaran +0,3...0,4 metriä. Suositus koskee kaikkea uutta rakentamista sekä siihen verrattavissa olevaa rakennusten täysimittaista uusimista ja se tulee ottaa huomioon myös yhdyskuntatekniikan laitteiden kohdalla (mm. vesihuolto, energianjakelu, tietoliikenne).</p> <p>Koska Rånäs II -ranta-asemakaava koskee vain yhtä kiinteistöä, jonka ranta-alue on verraten rajallinen, on tulvariskiä koskeva rakentamiskorkeus yksiselitteisyyden vuoksi syytä ilmoittaa aaltoiluvaran kanssa.</p>	<p><b>Esitys muutoksesta kaavaluonnokseen:</b> Muutetaan alin rakentamiskorkeus +3,0:sta +3,3:een.</p>
	<p>1.2. ELY-keskus pitää kaavassa esitettyä RA-kortteleiden vesikäymälä-kieltoa vesiensuojelun kannalta perusteltuna. ELY-keskus katsoo lisäksi, että on tarpeen antaa tarkemmat määräykset myös harmaiden jätevesien käsittelystä.</p>	<p><b>Esitys muutoksesta kaavaluonnokseen:</b> Lisätään yleismääräyksiin kohta harmaiden jätevesien käsittelystä.</p>



Huomauttaja	Lausunto	Vastine
	<p>Käsittelylaitteiden sijoittelussa tulee huomioida tulvariskikorkeus, jolloin voidaan varmistaa, etteivät jätevedet mahdollisen vedenpinnan vaihtelun seurauksena pääse sekoittumaan meriveteen. Tämä tarkoittaa käytännössä, että harmaiden jätevesien käsittelypaikat tulee sijoittaa niin kauas rantaviivasta, että jätevesien turvallinen käsittely tapahtuu tulvariskikorkeuden yläpuolella.</p>	
2. <b>Itä-Uudenmaan pelastuslaitos</b>	2.1. Ei lausuttavaa.	Merkitään tiedoksi. <b>Ei aiheuta muutosta kaavaluonnokseen.</b>
3. <b>Porvoon museo</b>	<p>3.1. Ei huomautettavaa kaavaratkaisusta maiseman tai rakennetun kulttuuriympäristön kannalta.</p> <p>3.2. Tontilta on puutarhatöissä löytynyt vuonna 1956 rombikivies (KM13916). Se on tuolloin määritelty kivikautiseksi, mutta tontin korkeus huomioon ottaen sen ajoitus on todennäköisemmin pronssikautinen. Löytöpaikkaa ei ole tarkastettu arkeologin toimesta. Mahdollinen muinaisjäänös, johon löytö voisi liittyä sijaisi todennäköisesti tontin pohjoisosissa, johon rakentamista suunnitellaan. On mahdollista, että aikaisempi rakentaminen on tuhonnut muinaisjäänöksen, mutta tämä tulee varmistaa pienellä arkeologisella koekaivauksella.</p> <p>Koska kaavan käynnistäjä on yksityinen henkilö, tutkimuksiin on mahdollista käyttää Museoviraston koekaivausryhmää. Tällöin koetutkimus, jolla selvitetään, onko tontilla muinaisjäänös, on maanomistajalle maksuton. Toimeksianto koekaivausryhmälle tulee kuitenkin tehdä hyvissä</p>	<p>Merkitään tiedoksi. <b>Ei aiheuta muutosta kaavaluonnokseen.</b></p> <p>Museoviraston kanssa on sovittu koekaivauksista, jotka ajoittuvat aikataulullisesti kaavan ehdotusvaiheen käsittelyiden yhteyteen. Tieto mahdollisista löydöksistä saadaan näin ollen ehdotusvaiheen palautteen mukana. <b>Ei aiheuta muutosta kaavaluonnokseen.</b></p>



Huomauttaja	Lausunto	Vastine
	ajoin (miehellään jo joulukuun aikana). Toimeksiantoa varten tulee olla yhteydessä Porvoon museon arkeologiin.	
4. <b>Porvoon kaupunki, Ympäristön-suojelu</b>	4.1. Kaava-alueella ja Natura 2000-alueella sijaitsevan aallonmurtajan/pengerlaiturin vesilain mukaisen luvan tarve tulee selvittää Uudenmaan ELY-keskuksesta, mikäli sitä ei ole aikaisemmin selvitetty. Ranta-asemakaavasta ei ole muuta huomautettavaa.	Uudenmaan ELY-keskus on todennut sähköpostitse (Ilppo Kajaste 20.12.2022), että aallonmurtajan pysyttämiseksi ei tarvitse hakea vesilain mukaista lupaa Etelä-Suomen aluehallintovirastolta. <b>Ei aiheuta muutosta kaavaluonnokseen.</b>
5. <b>Porvoon kaupunki, Ympäristöterveydenhuolto</b>	5.1. Ei lausuttavaa	Merkitään tiedoksi. <b>Ei aiheuta muutosta kaavaluonnokseen.</b>