

**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

10.10.2023

Planläggare      Tengbom Ab  
                         Laura Poutamo  
                         Salomonsgatan 17 A, 00100 Helsingfors  
                         Tel: 040 752 3907

Anhängiggjord      stadsutvecklingsnämnden 24.5.2022 § 95

Behandling      Program för deltagande och bedömning (PDB)  
                         stadsutvecklingsnämnden 24.5.2022 § 95  
                         till påseende 2.11.2022 – 25.11.2022  
                         Detaljplaneutkast  
                         till påseende 2.11.2022 – 25.11.2022  
                         Detaljplaneförslag  
                         stadsutvecklingsnämnden 2.5.2023 § 69  
                         till påseende 31.5.-30.6.2023  
                         Godkännande av detaljplan  
                         stadsutvecklingsnämnden 10.10.2023 § 135  
                         trätt i kraft 18.12.2023



## 1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

### 1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

Se pärmen.

### 1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE

Stranddetaljplaneområdet 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 stranddetaljplan

Huvudsyfte: Målet med stranddetaljplanen är att konstatera den tidigare byggplatsen inom området samt att möjliggöra en ny fritidsbyggnad och att bestämma en byggplats på området samt den maximala byggrätten.

Planområdets areal: n. 0,5 ha

Totala byggrätten: 170 m<sup>2</sup> - vy

Planbeskrivningen avser: den 10.10.2023 daterade detaljplanekartan

*Pärmbild: Flygbild, LMV öppna data 02/2022*



## 1.4 BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER .....</b>	<b>2</b>
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
<b>2. SAMMANDRAG .....</b>	<b>5</b>
2.1 PLANPROCESSENS SKEDEN .....	5
2.2 DETALJPLAN.....	5
2.3 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN .....	5
<b>3. utgångspunkter.....</b>	<b>6</b>
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
<b>4. SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN .....</b>	<b>11</b>
4.1 BEHOVET AV DETALJPLANERING.....	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
<b>5. DETALJPLANENS BESKRIVNING .....</b>	<b>13</b>
5.1 PLANENS STRUKTUR .....	13
5.1.1 Måttsättning.....	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 MILJÖLÄGENHETER.....	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 LANDSKAPSPLANEN.....	16
5.10	PLANENS FÖRHÅLLANDE TILL DE RIKSOMFATTANDE MARKANVÄNDNINGSMÅLSÄTTNINGARNA .....	16
<b>6.</b>	<b>FÖRVERKLIGANDET AV DETALJPLANEN.....</b>	<b>16</b>
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
5. Bemötanden (utkastskedet)
6. Bemötanden (förslagsskedet)

## 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 § 95. Angående detaljplanens anhängiggörande har det kungjorts 2.11.2022.

Planutkastet ställdes till påseende under tiden mellan 2.11.2022 – 25.11.2022. Angående utkastet begärdes myndighetsutlåtanden. De delaktiga fick lämna in sina åsikter.

Ett planförslag uppgjordes med responsen på utkastet som grund. Förslaget var till påseende 31.5-30.6.2023. Angående förslaget begärdes myndighetsutlåtanden. De delaktiga fick lämna in sina åsikter.

Inga förändringar gjordes mera i förslagsskedets planlösning innan dess godkännande, förutom omnämmandet av resultaten av de arkeologiska provgrävningarna som lades till i beskrivningen.

Ändringen av stranddetaljplanen godkänns av Borgå stadsutvecklingsnämnd.

För upprättandet av planen i utkastskedet ända fram till 6/2022 har landskapsarkitekt YKS 359 Maarit Suomenkorpi svarat, och i förslagsskedet arkitekt YKS 645 Enni Wiljanen och i skedet för godkännandet arkitekt YKS 716 Laura Poutamo.

### 2.2 DETALJPLAN

För området uppgörs en stranddetaljplan för att bestämma en byggplats. De gamla byggnaderna som fanns på fastigheten har rivits. Fastigheten är för tillfället obebyggd och ett bygglov för en ny fritidsfastighet med ekonomibygnader 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 byggrätten är 170 m<sup>2</sup> – 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 byggyta för ett fritidshus samt en bastu anvisats. Den totala anvisade byggrätten är 170 m<sup>2</sup> - vy och det största tillåtna våningstalet är I. Infarten till tomt sker via Rånäs strandväg. Med stranddetaljplanen konstateras den byggplats för fritidshus som funnits och det nya beviljade bygglovs byggplats 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 finns fritidsbebyggelse.

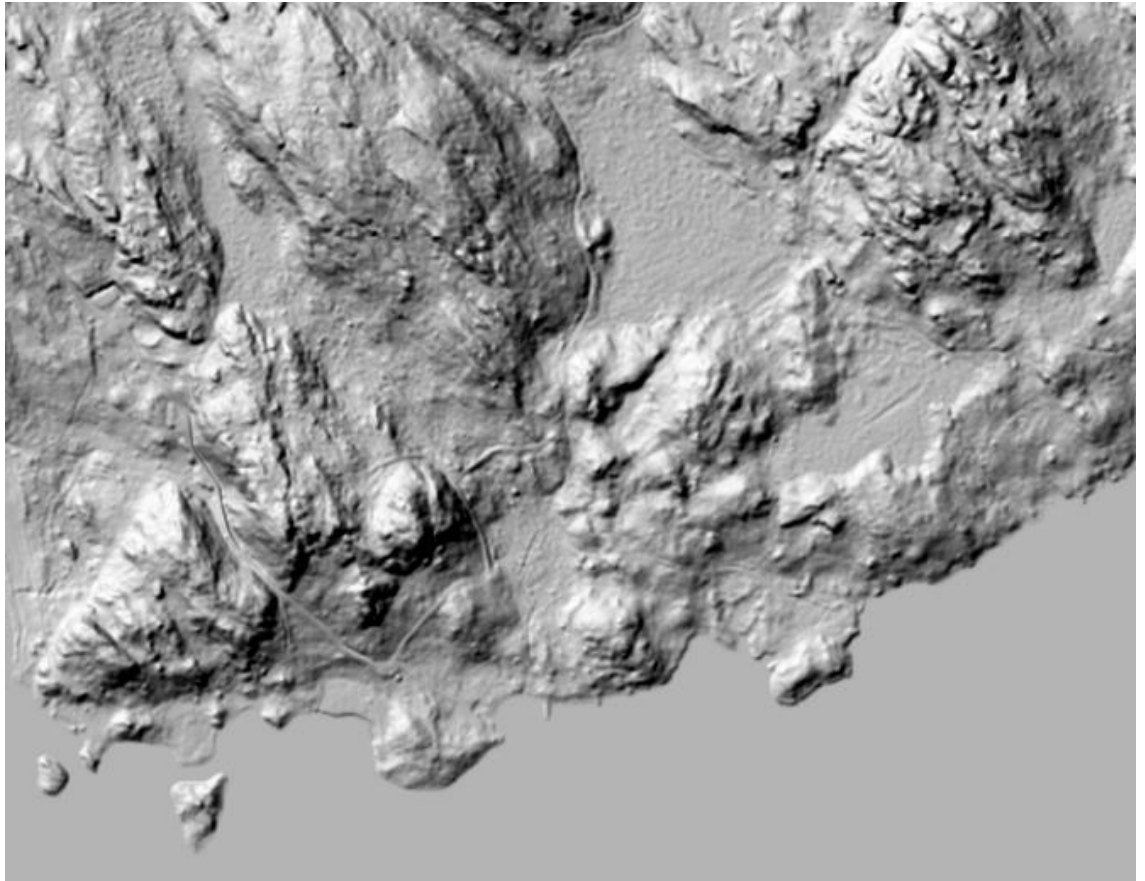
###### Naturmiljön

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 bygghöjden 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 ytvatten 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 rekreativområden i stadens ägo, naturstig, golfbana samt badstrand.

### Trafik

Från Borgåhållet 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 bygglov för en ny fritidsbyggnad har beviljats för området.

På området finns / har funnits ett separat fynd som upptecknats i Fornlämningsregistret (1000003863), detta föranledde i planens förslagsskede provgrävningar på området som genomfördes av Museiverket. I grävningarna konstaterades normal blandad ifyllnadsjord och under denna stenar, berg och lera varför man inte kan anse att det finns någon fast fornlämning på tomt.

### Teknisk service

På området finns kommunalt vatten- och avloppsnät.

## 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. Nylandsplanen 2050 är en benämning för en planhelhet som omfattar etapplandskapsplanerna för Helsingforsregionen, östra Nyland och västra Nyland. 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. Högsta förvaltningsdomstolen gav sitt beslut om de fortsatta besvärerna, och etapplandskapsplanerna som ingår i planhelheten vann laga kraft den 13 mars 2023. I och med högsta förvaltningsdomstolens avgöranden förblir östra Nylands landskapsplaner i sin helhet i kraft i enlighet med fullmäktiges godkännande.

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. 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 spillvärmerna 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 delgeneralplanen för byar och glesbygd i Borgå landskommun utan rättsverkan. Området har i planen anvisats som jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet (MU).

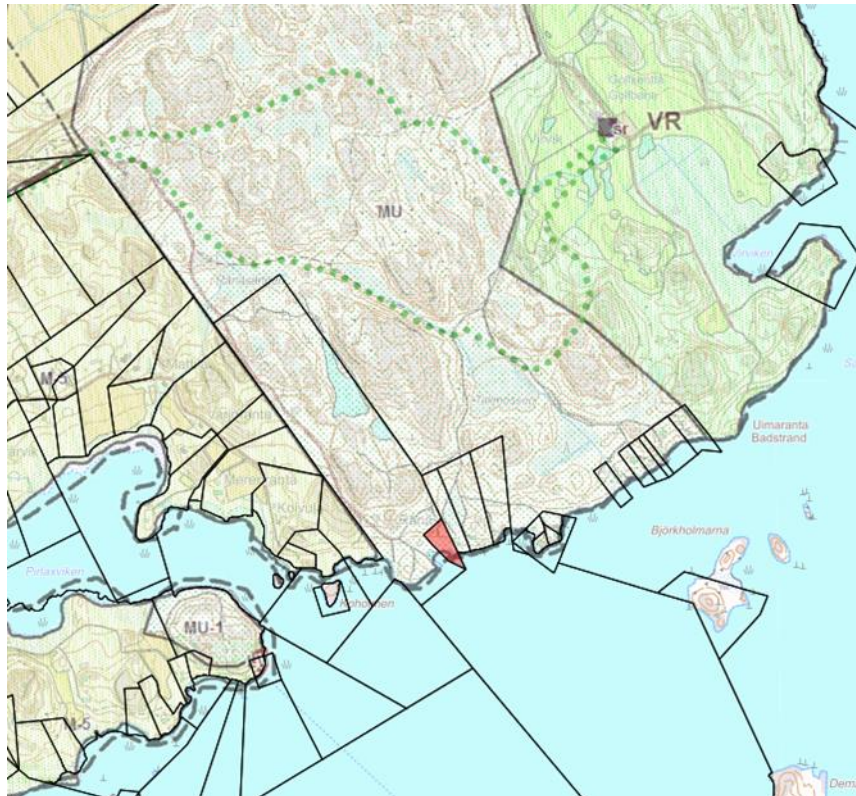


Bild: Utdrag ur den godkända delgeneralplanen för byar och glesbygd i Borgå landskommun (inofficiellt utdrag).

### Detaljplan

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

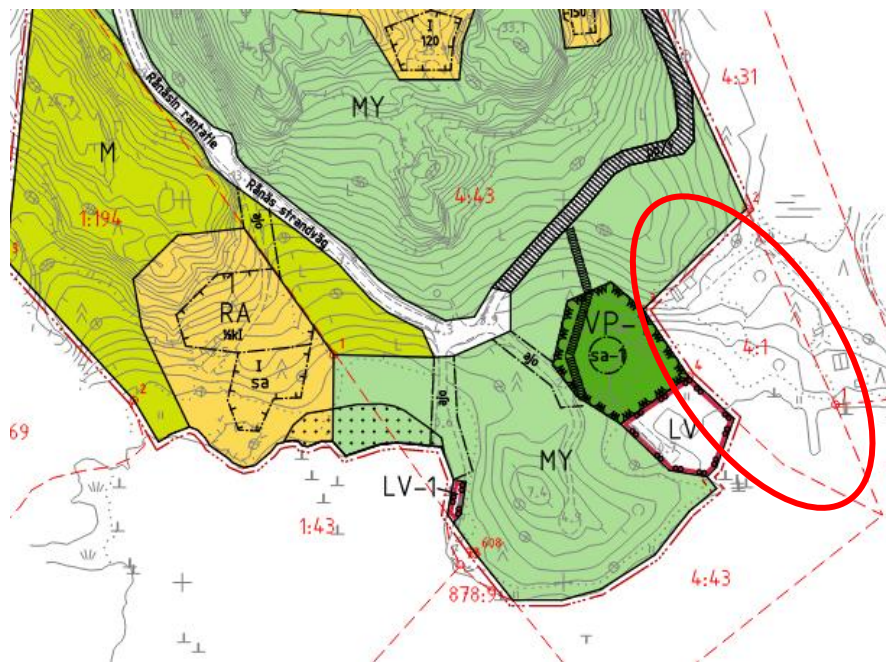


Bild: Planeringsområdets läge i förhållande till Rånäs stranddetaljplan (19.8.2010).



### **Byggnadsordning**

Stadsfullmäktige godkände Borgå stads byggnadsordning 12.12.2007. Byggnadsordningen trädde i kraft 20.2.2008.

### **Grundkarta**

Som grundkarta har den av Borgå stad 10.6.2022 kontrollerade grundkartan använts.

### **Övriga beslut, planer och program som gäller för området**

Bygglov 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 rekreationsservice för byarna alla stadens invånare.

## **4. SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN**

### **4.1 BEHOVET AV DETALJPLANERING**

För området uppgörs en stranddetaljplan för att bestämma en byggplats. 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 § 95.

### **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 markanvändnings- och bygglagen. Myndigheterna ombeds 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 försämras. 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-datablanketterna.*

#### Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen utgör en del av markanvändnings- och bygglagens 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 bygglagens §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 översvämningensrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningensriskerna 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 byggrätten är 170 m<sup>2</sup>-vy och det största tillåtna våningstalet är I. Infarten till tomten sker längs Rånäs strandväg. Med stranddetaljplanen konstateras den byggplats för fritidshus som funnits och det nya beviljade bygglovet byggplats 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 byggrätten är 170 m<sup>2</sup>-vy och områdeseffektiviteten blir 0,03.

Arealer enligt planreservationer:

Användningsändamål	areal (m <sup>2</sup> )	byggrätt (k-m <sup>2</sup> )
RA	5 690	170
<b>Sammanlagt</b>	<b>5 690</b>	<b>170</b>

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 m<sup>2</sup>-vy, en gäststuga på högst 35 m<sup>2</sup>-vy och en bastu på högst 25 m<sup>2</sup>-vy. Dessutom är det största tillåtna våningstalet I.



Enligt planbestämmelserna:

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

*Byggnandet 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 byggnandet skall möjlig radonolägenhet beaktas.*

## 5.4 PLANENS INVERKAN

Som utgångspunkt för bedömningen av inverkan förpliktar markanvändnings- och bygglagens § 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. Planens 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 byggplats 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**

Planen inverkar inte på bebyggd kulturmiljö eller fornminnen.

### **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 bygglovet 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 bygg rätt 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 fritidsbyggplats som funnits på området så har projektet sannolikt ingen inverkan på Natura-området.

### **Vattendrag och vattenförsörjning**

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



## 5.5 MILJÖLÄGENHETER

Vid byggandet skall möjlig radonlägenhet beaktas. Översvämningsrisken har beaktats genom att placera byggytan 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

Planen inverkar inte på områdets namnskick.

## 5.8 PLANENS FÖRHÅLLANDE TILL DEN GÄLLANDE GENERALPLANEN OCH DE UPPSTÄLLDA MÅLEN

Med stranddetaljplanen konstateras byggplatsen för den tidigare och nya byggplatsen som fått bygglov.

I delgeneralplanen för byar och glesbygd i Borgå landskommun har man granskat markanvändningen i större helheter, och i denna har man varken anvisat byggplatser för glesbygden eller för fritidsbyggnader. Den i stranddetaljplanen konstaterade byggplatsen 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 LANDSKAPSPLANEN

Planen säkerställer områdets utveckling genom att stöda sig på den befintliga strukturen. Områdets naturvärden beaktas i planläggningen.

## 5.10 PLANENS FÖRHÅLLANDE TILL DE RIKSOMFATTANDE MARKANVÄNDNINGSMÅLSÄTTNINGARNA

Byggplatsen befinner sig inom område för översvämningsrisk vilket har beaktats med placeringen av byggytan samt i planbestämmelserna angående lägsta möjliga bygghöjd. När byggnaderna placeras inom byggytan 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 vatten- och avloppsnätet.

# 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 10.10.2023

TENGBOM AB

Laura Poutamo

Arkitekt SAFA, YKS 716

# Blankett för uppföljning av detaljplanen

## Basuppgifter och sammandrag

Kommun	638 Borgå	Datum för ifyllning	30.10.2023
Planens namn	Virvik, Rånäs II		
Datum för godkännande	10.10.2023	Förslagsdatum	02.05.2023
Godkännare	L-nämnd	Dat. för meddel. om anh.gör.	02.11.2022
Godkänd enligt paragraf	135	Kommunens plankod	
Genererad plankod	638L101023A135		
Planområdets areal [ha]	0,5690	Ny detaljplaneareal [ha]	0,5690
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	

Stranddetaljplan	Strandlinjens längd [km]	0,11
Byggplatser [antal]	Med egen strand	1 Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	1 Utan egen strand

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
Sammanlagt	0,5690	100,0	170	0,03	0,5690	170
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	0,5690	100,0	170	0,03	0,5690	170
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m <sup>2</sup> vy]	[antal +/-]	[m <sup>2</sup> vy +/-]

Sammanlagt				
------------	--	--	--	--

## Underbeteckningar

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>0,5690</b>	<b>100,0</b>	<b>170</b>	<b>0,03</b>	<b>0,5690</b>	<b>170</b>
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	0,5690	100,0	170	0,03	0,5690	170
RA	0,5690	100,0	170	0,03	0,5690	170
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						