

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
10.10.2023

Laatija Tengbom Oy
Laura Poutamo
Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki
Puh: 040 752 3907

Vireille tulo kaupunkikehityslautakunta 24.5.2022 § 95
Käsittely Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
kaupunkikehityslautakunta 24.5.2022 § 95
nähtävillä 2.11.2022 – 25.11.2022
Asemakaavaaluonnos
nähtävillä 2.11.2022 – 25.11.2022
Asemakaavaehdotus
kaupunkikehityslautakunta 2.5.2023 § 69
nähtävillä 31.5.-30.6.2023
Asemakaavan hyväksyminen
kaupunkikehityslautakunta 10.10.2023 § 135
voimaantulo 18.12.2023



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 ²
Kaavaseloitus koskee:	10.10.2023 päivättyä asemakaavakarttaa



1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
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
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
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
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
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
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
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
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	17
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)
6. Vastineet (ehdotusvaihe)

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 laadittiin kaavaehdotus, joka oli nähtävillä 31.5.-30.6.2023 välisen ajan. Ehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot. Osalliset saivat jättää mielipiteensä.

Ehdotusvaiheessa nähtävillä olleeseen kaavaratkaisuun ei tehty enää muutoksia ennen sen hyväksymistä, lukuun ottamatta selostukseen lisättyä mainintaa arkeologisten koe-kaivausten tuloksista.

Ranta-asemakaavan muutoksen hyväksyy Porvoon kaupunkikehityslautakunta.

Kaavanlaadinnasta ovat vastanneet luonnosvaiheeseen 6/2022 saakka maisema-arkkitehti YKS 359 Maarit Suomenkorpi, ehdotusvaiheessa arkkitehti YKS 645 Enni Wiljanen ja hyväksymisvaiheessa arkkitehti YKS 716 Laura Poutamo.

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-m² 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-m² ja suurin sallittu kerrosluku on I. Ajo tontille tapahtuu Ränäsin rantatietä pitkin. Ranta-asemakaavalla todetaan alueella sijainnut ja uuden rakennusluvan 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.

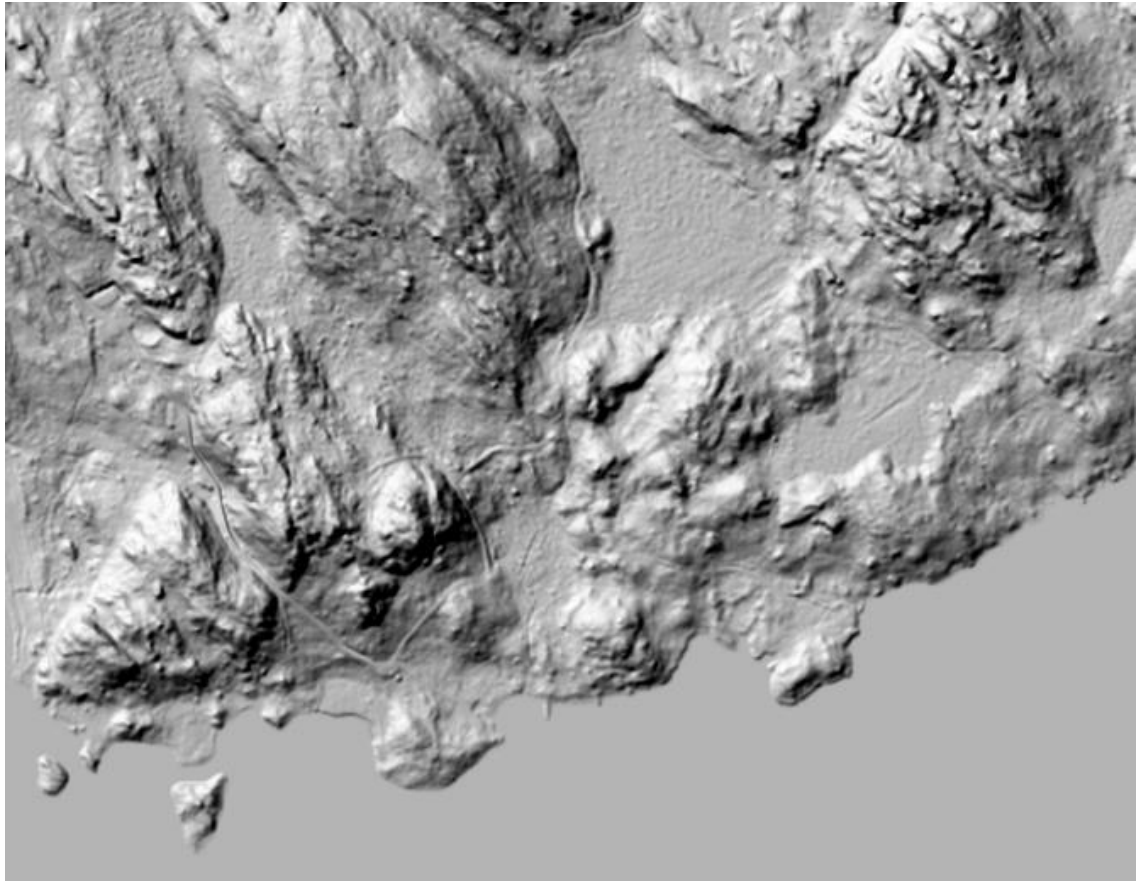
Luonnonolot

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: Rånäsin 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 päiväkotikiinteistö sekä 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), jonka vuoksi alueella suoritettiin Museoviraston toimesta kaavan ehdotusvaiheessa koekai-
vauksia. Kaivauksissa esiintyi normaalia sekoittunutta täyttömaata ja sen alla kiviä, kal-
liota sekä savea, joten tontilla ei voida katsoa sijaitsevan kiinteää muinaisjäännöstä.

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-Uuden-
maan vaihemaakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden
25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Hallinto-oikeu-
den 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen kaavakokonaisuus on tullut voi-
maan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Korkein hallinto-oikeus antoi päätöksensä jatko-
valituksista ja kaavakokonaisuuteen kuuluvat vaihemaakuntakaavat saivat lainvoiman
13.3.2023. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun myötä Itä-Uudenmaan vaihema-
kuntakaavat jäivät kokonaisuudessaan valtuuston hyväksymispäätösten mukaisina voi-
maan.

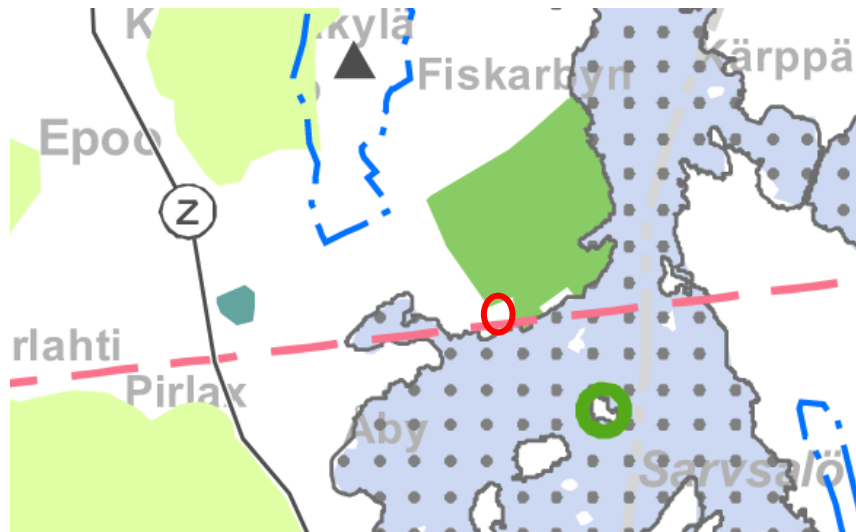
Hallinto-oikeus kumosi luonnonsuojeluyhdistysten valitusten perusteella ne maakunta-
kaavoja koskevat päätökset, joilla oli kumottu aiemmissa maakuntakaavoissa olevia Na-
tura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Edellä mainitut aiem-
missä maakuntakaavoissa esitetyt suojelumerkinnät jäivät siten voimaan.

Ranta-asemakaava alueelle ei ole osoitettu toimintoja Uusimaa-kaavassa 2050. Uusimaa-
kaavassa on kuitenkin tunnistettu myös maakuntakaavamerkintöjen ulkopuolisten aluei-
den merkitys osana maakunnan kokonaisuutta. Näiden alueiden käyttöön liittyy

merkittäviä valtakunnallisia, maakunnallisia tai seudullisia intressejä sekä Uusimaakavalle 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 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.*

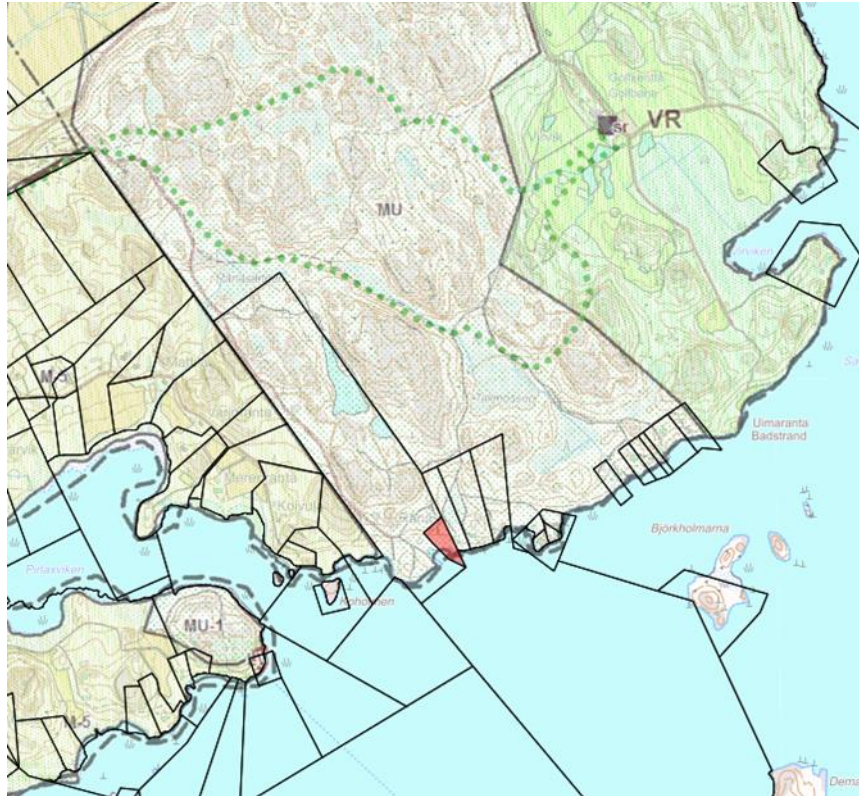
Alueen läpi on osoitettu kaukolämmön siirron yhteystarve (kl). Kehittämismerkinnällä osoitetaan Kilpilahden ja Loviisan ydinvoimalan alueen hukkalämpöjen hyödyntämiseen liittyvä siirtoyhteystarve ja teknisen huollon yhteiskäyttötunneli pääkaupunkiseudulle



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

Yleiskaava

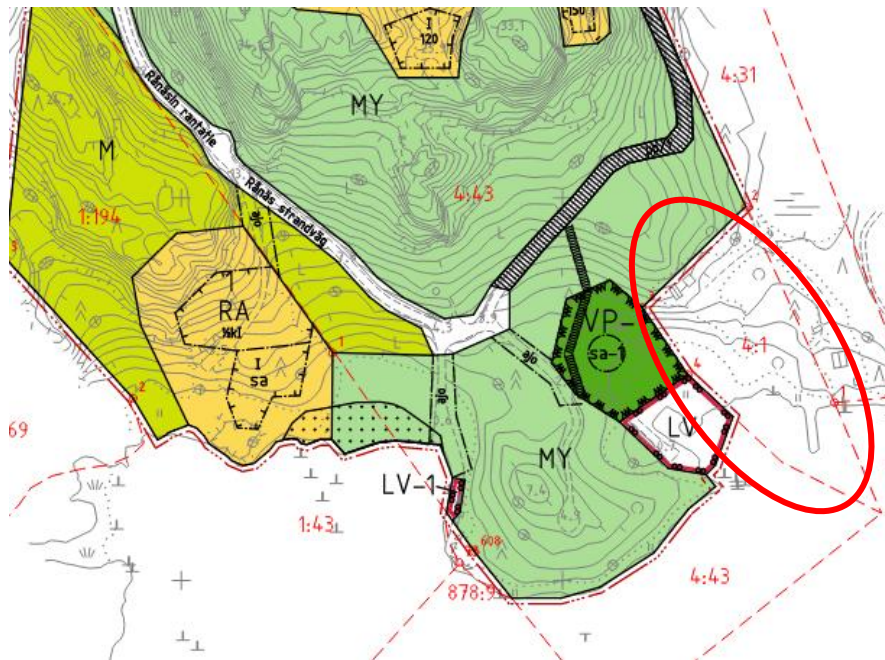
Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton 22.4.1996 hyväksytty Porvoon maalaiskunnan kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaava. Alue on osoitettu kaavassa maa- ja metsätalouksalueeksi, jolla ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).



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 Rånäsin ranta-asemakaavaan. Pohjoisessa aluetta rajaa maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), lännessä puisto (VP-1) ja venevalkama (LV).



Kuva: Suunnittelualan sijainti suhteessa Rånäsin 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 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.*

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta suunnittelujärjestelmästä. 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-m² 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-m² ja aluetehokkuudeksi muodostuu 0,03.

Pinta-alat kaavavarauksittain:

Käyttötarkoitus	pinta-ala (m ²)	rakennusoikeus (k-m ²)
RA	5 690	170
Yhteensä	5 690	170

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-m², yksi vierasmaja, kooltaan enintään 35 k-m² ja yksi saunarakennus, kooltaan enintään 25 k-m². 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 väri-tyksen ja sijainnin osalta.

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

Meren rannalla muun rakennuksen kuin venevajan alimman rakentamiskorkeuden on oltava vähintään +3,3 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

Kaavalla ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin.

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 soveltuva. Kaavassa on edellytetty, että alueella tulee noudattaa yhtenäistä rakentamista ja värytystä. 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 metsätaloukskäytössä ja ohjata ulkoilua kestävästi.

Alueelle johtaa olemassa oleva yksityistie. Kaavamääräysten ja asetusten mukaisella toiminnalla ympäristöön ei kohdistu pilaantumisriskiä. 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. Rakennusosalalle 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 10.10.2023

TENGBOM OY

Laura Poutamo

Arkkitehti SAFA, YKS 716

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	638 Porvoo	Täyttämispvm	30.10.2023
Kaavan nimi	Virvik, Rånäs II		
Hyväksymispvm	10.10.2023	Ehdotuspvm	02.05.2023
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	02.11.2022
Hyväksymispykälä	135	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	638L101023A135		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5690	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,5690
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	0,11
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	1 Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	1 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5690	100,0	170	0,03	0,5690	170
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,5690	100,0	170	0,03	0,5690	170
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5690	100,0	170	0,03	0,5690	170
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,5690	100,0	170	0,03	0,5690	170
RA	0,5690	100,0	170	0,03	0,5690	170
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						