

## Stranddetaljplan, Rånäs II, Virvik, R 70

Stadsutvecklingsnämnden 24.05.2022 § 95

Beredning och tilläggsuppgifter:  
planläggare Hilikka Jokela, hilikka.jokela@borga.fi

Markägaren har inlett en utvidgning av stranddetaljplanen för Rånäs till fastigheten 638-479-4-1 i Virvik. Markarealen för stranddetaljplaneområdet är cirka 0,5 hektar, och dessutom har fastigheten ett vattenområde på cirka 0,2 hektar. Ändringen av stranddetaljplanen har utarbetats av landskapsarkitekt Maarit Suomenkorpi, YKS 359.

### Plansituation:

Det finns inte en gällande stranddetaljplan för området. Området gränsar till stranddetaljplanen för Rånäs som godkändes 25.5.2011. I norr avgränsas området av ett jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY), i väster av ett parkområde (VP-1) och en båthamn (LV).

I Borgå landskommuns delgeneralplan för byar och glesbygd (utan rättsverkan) anvisas området som MU-område (jord- och skogsbruksområde med behov att styra friluftslivet eller miljövärden). I etapplandskapsplanen för Östra Nyland anvisas genom området med en utvecklingsprincipbeteckning behov av överföringsförbindelse för fjärrvärme (kl) från Lovisa kärnkraftverk via Sköldvik mot Helsingfors. Det finns ingen planeringsbestämmelse som anknyter till beteckningen. Vattenområdet som hör till fastigheten 638-479-4-1 anvisas med beteckningen Natura 2000. I landskapsplanen ingår dessutom allmänna planeringsbestämmelser.

### Områdets nuläge:

Området är obebyggt. Det är fråga om en gammal byggplats, där byggnaderna har rivits. För området har beviljats bygglov för ett nytt fritidshus (638-2018-0133, förlängning 638-2021-0200), en bastu (638-2018-0135, förlängning 638-2021-0312) och en gäststuga (638-2018-0134, förlängning 638-2021-0311).

### Mål och preliminär plan:

Målet är att fastställa en byggplats för området samt den maximala bygggrätten i enlighet med principerna för de beviljade byggloven. I området anvisas en byggplats i ett kvartersområde för fritidsbostäder (RA), vars bygg rätt är ett fritidshus (110 m<sup>2</sup>-vy), en gäststuga (35 m<sup>2</sup>-vy) och en bastubyggnad (25 m<sup>2</sup>-vy).

### Motiveringar:

Fastigheten 638-479-4-1 ingick inte i stranddetaljplanen för Rånäs, eftersom fastigheterna då hade andra ägare. Numera ägs fastigheten 638-479-4-1, som ansökan gäller, och fastigheten 638-479-4-43, för vilken gäller stranddetaljplanen för Rånäs, av samma person. Det stranddetaljplaneområde som ansökan gäller är i sig

litet. Det är ändå möjligt att utarbeta en stranddetaljplan, eftersom området gränsar till den redan godkända stranddetaljplanen för Rånäs och eftersom målen för stranddetaljplanen motsvarar innehållet i de gällande byggloven.

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

Bilagor  
Program för deltagande och bedömning  
Referensplan

Apulaiskaupunginjohtaja  
Stadsutvecklingsnämnden godkänner det föreslagna programmet för deltagande och bedömning.

Stadsutvecklingsnämnden anser att planeringen av stranddetaljplanen kan fortsätta utgående från de mål som anges i den preliminära planen och från de gällande byggloven. I den fortsatta planeringen ska innehållskraven enligt 73 § i MarkByggL till alla delar beaktas.

Beslut  
Stadsutvecklingsnämnden godkände det föreslagna programmet för deltagande och bedömning.

Stadsutvecklingsnämnden anser att planeringen av stranddetaljplanen kan fortsätta utgående från de mål som anges i den preliminära planen och från de gällande byggloven. I den fortsatta planeringen ska innehållskraven enligt 73 § i MarkByggL till alla delar beaktas.

Stadsutvecklingsnämnden 02.05.2023 § 69

Beredning och tilläggsuppgifter:  
planläggare Hilikka Jokela, [fornamn.efternamn@porvoo.fi](mailto:fornamn.efternamn@porvoo.fi),  
planläggare Camilla Stenberg, [fornamn.efternamn@porvoo.fi](mailto:fornamn.efternamn@porvoo.fi).

Den som ansvarar för utarbetandet av stranddetaljplanen har bytt och planen utarbetas nu av arkitekt Enni Wiljanen, YKS 645, Tengblom Oy.

I utkastet till stranddetaljplan (9.5.2022) anvisades inom fastighetens 638-479-4-1 område ett kvartersområde (RA) för fritidsbostäder, där en tomt får placeras. Byggrätten för tomten var en fritidsbostad (högst 110 m<sup>2</sup>-vy), en gäststuga (högst 35 m<sup>2</sup>-vy) och en bastubyggnad (högst 25 m<sup>2</sup>-vy). Placeringen av byggnaderna motsvarade området bygglov och principerna i byggnadsordningen. Dessutom innehöll utkastet allmänna bestämmelser om bl.a.

vattenförsörjning, enhetligt byggnadssätt och lägsta bygghöjd. Utkastet till stranddetaljplan stämde överens med de principer som nämnden godkände 24.05.2022 § 95.

Utkastet till stranddetaljplan hölls framlagt i enlighet med 30 § i MarkByggF 2.11.2022 – 25.11.2022. Det lämnades inga åsikter om utkastet. Samtidigt begärdes utlåtanden i beredningsskedet. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland framförde i sitt utlåtande behov av mindre preciseringar gällande lägsta bygghöjd och hanteringen av grävatten. Utlåtandet har beaktats vid utarbetandet av planförslaget. Även Borgå museum och miljövärden framförde smärre anmärkningar, men de föranledde inte ändringar i planutkastet. Räddningsverket i Östra Nyland och miljöhälsovården hade inget att anmärka. Nylands förbund lämnade inget utlåtande.

Ett sammandrag över utlåtandena och bemötandet av den som utarbetat planen följer som bilaga 5 till planbeskrivningen.

Bilagor:

förslag till stranddetaljplan (11.4.2023)  
planbeskrivning med bilagor (11.4.2023)

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar lägga fram förslaget till stranddetaljplan för fastigheten 638-479-4-1 i Virvik (Rånäs II) i enlighet med 27 § i MarkByggF och begära utlåtanden enligt 28 § i MarkByggF av Närings-, miljö- och trafikcentralen i Nyland, Nylands förbund, Borgå museum, miljövärden, miljöhälsosektionen och räddningsverket i Östra Nyland.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade lägga fram förslaget till stranddetaljplan för fastigheten 638-479-4-1 i Virvik (Rånäs II) i enlighet med 27 § i MarkByggF och begära utlåtanden enligt 28 § i MarkByggF av Närings-, miljö- och trafikcentralen i Nyland, Nylands förbund, Borgå museum, miljövärden, miljöhälsosektionen och räddningsverket i Östra Nyland.

Stadsutvecklingsnämnden 10.10.2023 § 135  
906/10.02.03/2022

Beredning och tilläggsuppgifter:

planläggare Hilikka Jokela, [foramn.efternamn@porvoo.fi](mailto:foramn.efternamn@porvoo.fi)  
planläggare Camilla Stenberg, [foramn.efternamn@porvoo.fi](mailto:foramn.efternamn@porvoo.fi)

Den som ansvarar för utarbetandet av stranddetaljplanen har bytt sedan planförskaget var framlagt och planen utarbetas nu av arkitekt arkitekt Laura Poutamo, YKS 716, Tengblom Oy.

Förslaget till stranddetaljplan hölls offentligt framlagt 31.5-30.6.2023 i enlighet med 27 § MarkByggF och de begärda utlåtande enligt 28 §

MarkByggF har erhållits. Inga anmärkningar lämnades in och utlåtandegivarna hade inget att anmärka. Ett sammandrag över utlåtandena och bemötandena av den som utarbetat planen finns som bilaga 6 till beskrivningen.

Museiverkets provgrävningssgrupp utförde provgrävningarna på tomten 2.5.2023. Resultatet av grävningarna var att det inte finns någon fornlämning på tomten. Borgå museum konstaterar att den utförda undersökningen är tillräcklig som utredning för planen och att man i planen inte behöver anteckna något arkeologiskt objekt.

Planbeskrivningen har kompletterats beträffande de arkeologiska provgrävningarna. I plankartan och -bestämmelserna har inte gjorts några ändringar.

Bilagor:

Stranddetaljplan 10.10.2023

Planbeskrivning med bilagor 10.10.2023

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden anser att stranddetaljplanen för fastigheten 638-479-4-1 i Virvik (Rånäs II) uppfyller de krav som enligt 73 § i MarkByggL ställs för innehållet i stranddetaljplaner. Stadsutvecklingsnämnden godkänner stranddetaljplanen (Rånäs II).

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade att stranddetaljplanen för fastigheten 638-479-4-1 i Virvik (Rånäs II) uppfyller de krav som enligt 73 § i MarkByggL ställs för innehållet i stranddetaljplaner. Stadsutvecklingsnämnden beslutade godkänna stranddetaljplanen (Rånäs II).