

Ranta-asetakaava ja ranta-asetakaavan muutos, Rånäs III, Virvik, R72

Kaupunkikehityslautakunta 22.09.2026
2033/10.02.03/2026

Valmistelu ja lisätiedot

kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen, kaavoittaja Eveliina Harsia-Mikkola, kaavoittaja Camilla Stenberg, etunimi.sukunimi@porvoo.fi.

Maanomistaja on käynnistänyt ranta-asetakaavan ja ranta-asetakaavan muutoksen kiinteistölle 638-479-4-31 sekä osalle kiinteistöistä 638-479-4-1 ja 638-479-4-43 Virvikissä. Ranta-asetakaavan muutos koskee kaavaa R70, Rånäs II ranta-asetakaava, kokonaisuudessaan sekä osaa kaavasta R58, Rånäs ranta-asetakaava. Alueen pinta-ala on yhteensä noin 5,5 ha, josta maa-aluetta on noin 4,2 ha. Ranta-asetakaavan laatija on arkkitehti Enni Wiljanen, YKS 645, FCG Rakennettu Ympäristö Oy.

Kaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 -kaavakokonaisuudesta Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu erillistä aluevarausmerkintää, vaan alueella on voimassa yleiset suunnittelumääräykset. Yleisten suunnittelumääräysten lisäksi on osoitettu seuraavat viiva- ja ominaisuusmerkinnät: Natura 2000 -alue ja kaukolämmön siirron yhteystarve.

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

Suunnittelualueella on voimassa osittain ranta-asetakaavat R58, Rånäs ranta-asetakaava, sekä R70, Rånäs II ranta-asetakaava.

- Rånäs II ranta-asetakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu yksi RA-rakennuspaikka kortteliin 4.
- Rånäs ranta-asetakaavassa puolestaan suunnittelualue on osoitettu pääosin maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) sekä osin puistoksi (VP-1) ja venevalkamaksi (LV). Puistoalueelle (VP-1) on osoitettu rakennusoikeutta 60 kerrosneliömetrin kokoiselle saunarakennukselle (sa-1).
- Puistoalue (VP-1) on varattu korttelin 2 yhteiskäyttöä varten, ja alueelle saa rakentaa yhden yhteiskäyttöisen saunan (sa-1). Kortteli 2 on loma-asumista ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-1), joka sijoittuu kallioalueelle. Kortteli 2 ei kuulu nyt käsiteltävään suunnittelualueeseen.
- Myös venevalkama (LV) on tarkoitettu RM-1-korttelialueen yhteiskäyttöä varten. Kaavamääräysten mukaan alueelle saa sijoittaa enintään seitsemän venepaikkaa.

- Kaavamääräyksen mukaan MY-alueen maisema-, luonto- ja ympäristöarvot on säilytettävä ja ylläpidettävä mahdollisimman hyvin. Alueen rakennusoikeus on siirretty RA-, RM-1 ja TV-alueille ellei kaavassa ole toisin osoitettu.

Alueen nykytila

Kiinteistön Rånäs, 638-479-4-43, ranta-alueella suunnittelualueen keskeisellä paikalla sijaitsee saunarakennus, joka on alun perin osoitettu palvelemaan Rånäsin ranta-asemakaavan RM-1-korttelialuetta. Voimassa oleva ranta-asemakaava sallii enintään 60 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen. Saunarakennus on toteutettu kahtena n. 30 k-m²:n suuruisena saunana, joiden välissä on yhtenäisen katon alle sijoittuva avoin kylmä tila. Avoin, kylmä tila myöhemmin eristetty lämpimäksi tilaksi, minkä vuoksi se tulisi lukea mukaan kerrosalaan. Saunarakennuksen läheisyydessä sijaitsee laituri. Muutoin alue on rakentamaton. Alueen alkuperäistä puustoa, erityisesti niemellä, on harvennettu merkittävästi sen jälkeen, kun Rånäsin ranta-asemakaava vahvistettiin. Alueelle on myös istutettu uutta puustoa.

Suunnittelualueen itäosassa, kiinteistöllä Pääsky II 638-479-4-31, jolla ei ole asemakaavaa, sijaitsee pieni lomarakennus (70 k-m²) sekä vähäisiä talousrakennuksia. Kiinteistön alueelta on luontoselvityksessä löytynyt puro ja norouomia, tervaleppämetsää sekä lehtoa.

Kiinteistöllä Pääsky 638-479-4-1 aikoinaan sijaitsevat rakennukset on purettu.

Tavoitteet ja viitesuunnitelma

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa rakentamisen sijoittuminen Rånäsuddenin kärkeen alueelle, jolla on aiemmin sijainnut rakennuspaikka. Tavoitteena ei ole muodostaa uusia rakennuspaikkoja, vaan siirtää rakennusoikeutta nykyisiltä rakennuspaikoilta uudelle rakennuspaikalle sekä olemassa olevalle rantasaunalle. Rakennusoikeutta siirretään Rånäs II:n ranta-asemakaava-alueella sijaitsevalta rakennuspaikalta sekä suunnittelualueen itäosassa sijaitsevalta rakennuspaikalta. Samalla olemassa olevan rantasaunan rakennusoikeutta on tarkoitus kasvattaa 60 k-m²:stä 100 k-m²:iin.

Kaavatyön tavoitteena on lisäksi selvittää alueen luonto- ja maisema-arvot sekä turvata niiden säilyminen. Rakentamista ohjataan siten, että alueen luonnonmukainen luonne säilyy mahdollisimman hyvin.

Viitesuunnitelmassa uusi rakennuspaikka on sijoitettu niemelle alueelle, jolla selvitysten mukaan on aiemmin sijainnut torppa. Rakennuspaikalle on esitetty 120 k-m²:n suuruinen lomarakennus, 35 k-m²:n suuruinen vierasmaja sekä 25 k-m²:n suuruinen sauna. Suunnittelualueen keskiosassa sijaitseva nykyinen rantasauna säilyisi RM-1-korttelialueen yhteiskäytössä. Sen rakennusoikeutta esitetään korotettavaksi 60 k-m²:stä 100 k-m²:iin.

Tavoitteena on, ettei rakennuspaikkojen määrä muutu. Tämän vuoksi Rånäs II:n ranta-asetemakaavassa osoitettu rakennuspaikka on jätetty pois viitesuunnitelmasta. Viitesuunnitelmassa ei ole tässä vaiheessa määritetty itäisimmän rakennuspaikan nykyisiä rakennuksia koskevia tavoitteita, vaan niiden säilyttämistä tai purkamista on tarkoitus arvioida kaavatyön yhteydessä.

Perustelut

Kaavan tavoitteiden mukaan suunnittelualueen rakennuspaikkojen määrä ei lisäännä, vaan Rånäs II -ranta-asetemakaavassa osoitettu rakentamaton rakennuspaikka siirretään Rånäsuddenin kärkeen. Alueidenkäyttölain 73 §:n mukaan on katsottava, että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Tätä ei ole vielä tarkasteltu viitesuunnitelmassa, minkä vuoksi asiaa koskeva ehto asetetaan jatkosuunnittelua koskevaan päätökseen.

Kaavan tavoitteena on myös olemassa olevan saunan laajentaminen siten, että kahden saunan välinen tila lasketaan mukaan kerrosalaan. Voimassa olevassa ranta-asetemakaavassa saunarakennus on osoitettu RM-1-korttelialueen yhteiskäyttöön. Näin ollen tavanomaiseen vapaa-ajan asumiseen sallittua suurempi sauna on perusteltu. Kyseinen tila sijaitsee rakennusrungon sisällä, eikä kerrosalan lisäys muuta rakennuksen kokoa eikä myöskään merkittävästi sen ulkoasua. Sen sijaan on tärkeää varmistaa, että kaavamääräykset laaditaan siten, että saunarakennus on myös jatkossa tarkoitettu RM-1-korttelialueen yhteiskäyttöön.

Tarkoituksena on sijoittaa uusi rakennuspaikka alueelle, joka on voimassa olevassa ranta-asetemakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Voimassa olevien kaavamääräysten mukaan alueen maisema-, luonto- ja ympäristöarvot on säilytettävä ja ylläpidettävä mahdollisimman hyvin. Valitettavasti niemen metsikköä on harvennettu erittäin voimakkaasti, minkä seurauksena alue on menettänyt osan luonto- ja ympäristöarvoistaan. Alueen maisema-arvot ovat kuitenkin edelleen olemassa. Huolellisella suunnittelulla vapaa-ajan asuinrakennus voidaan sijoittaa paikalle, jossa vanha torppa on sijainnut, heikentämättä alueen maisema-arvoja.

Edellä esitetyn lisäksi tulee kaavaprosessin aikana erityisesti kiinnittää huomiota hyväksyttävän rakentamisen määrään, rakentamisen massoitteeluun, sijoitteluun ja hankkeen sopivuuteen rantamaisemaan, jotta suunniteltu rakentaminen täyttäisi alueidenkäyttölain 73 §:n vaatimukset ja kaava olisi mahdollista hyväksyä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on alueidenkäyttölain periaatteiden mukainen ja vastaa vuorovaikutusmenettelyltään Porvoon käytäntöä. Siinä on kuitenkin puutteita nykytilan ja nykyisten kaavojen sisältöjen kuvauksen osalta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tulee näiltä osin täydentää.

Liitteet
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Viitesuunnitelma

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy esitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kaupunkikehityslautakunta katsoo, että ranta-
asemakaavamuutoksen suunnittelua voidaan jatkaa
viitesuunnitelmassa esitettyjen tavoitteiden pohjalta.

Jatkosuunnittelussa tulee ottaa kaikilta osin huomioon
alueidenkäyttölain (AKL) 73 §:n sisältövaatimukset. Erityisesti
seuraavat seikat tulee ottaa huomioon:

- Suunnittelualueen luontoarvot on inventoitava ja otettava huomioon ranta-asemakaavaa laadittaessa.
- Kaava-asiakirjoihin tulee liittää suunnitelma, jossa esitetään alueen kunnallistekninen huolto. Ratkaisun tulee täyttää AKL:n vaatimukset.
- Rakentamisen massoittelu ja sopeutuminen rantamaisemaan tulee varmistaa kaavamääräyksin, kaava-asiakirjoihin liitettävien havainnollistavien kuvien sekä riittävin rakennustapaohjein.
- Puistoalueen, rantasaunan ja venevalkaman tulee jatkossakin palvella Rånäsin ranta-asemakaavan (R58) voimaan jäävässä osassa sijaitsevaa korttelin 2 loma-asumista ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-1).
- Uuden ranta-asemakaava-alueen yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan osuuden säilyminen tulee varmistaa jatkosuunnittelussa. Yhtenäisen vapaan rantaviivan pituus ei saa vähentyä nykytilanteeseen verrattuna.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tulee täydentää nykytilakuvauksen ja kaavatilanteen kuvauksen osalta.