

Stranddetaljplan och ändring av stranddetaljplan, Rånäs III, Virvik, R72

Stadsutvecklingsnämnden 22.09.2026
2033/10.02.03/2026

Beredning och tilläggsuppgifter
stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen, planläggare Eveliina Harsia-Mikkola, planläggare Camilla Stenberg, fornamn.efternam@porvoo.fi.

Markägaren har inlett utarbetandet av en stranddetaljplan och ändring av stranddetaljplan för fastigheten 638-479-4-31 samt delarna av fastigheterna 638-479-4-1 och 638-479-4-43 i Virvik. Ändringen av stranddetaljplanen omfattar i sin helhet stranddetaljplanen R70, Rånäs II, samt en del av stranddetaljplanen R58, Rånäs. Planområdets totala areal uppgår till cirka 5,5 ha, varav cirka 4,2 ha är landareal. Stranddetaljplanen utarbetas av arkitekt Enni Wiljanen, YKS 645, FCG Rakennettu Ympäristö Oy.

Plansituation

I planeringsområdet gäller etapplandskapsplanen för Östra Nyland, som ingår i planhelheten Nylandsplanen 2050. I den gällande landskapsplanen har ingen separat områdesreserveringsbeteckning anvisats för planeringsområdet, utan de allmänna planeringsbestämmelserna gäller i området. Utöver de allmänna planeringsbestämmelserna har följande linje- och egenskapsbeteckningar anvisats: Natura 2000-område och behov av förbindelse för överföring av fjärrvärme.

I området gäller delgeneralplanen för byar och glesbygd i Borgå landskommun. Planen godkändes 22.4.1996 och den saknar rättsverkan. I planen har området anvisats som jord- och skogsbruksområde, behov av att styra friluftslivet eller miljövärden (MU).

I planeringsområdet gäller delvis stranddetaljplanerna R58, Rånäs stranddetaljplan, och R70, Rånäs II stranddetaljplan.

- I Rånäs II stranddetaljplan har en byggplats med beteckningen RA anvisats i kvarter 4 inom planeringsområdet.
- I Rånäs stranddetaljplan har planeringsområdet i sin tur i huvudsak anvisats som jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY) och delvis som parkområde (VP-1) och båthamn (LV). I parkområdet har byggrätt anvisats för en bastubyggnad på 60 våningskvadratmeter (sa-1).
- Parkområdet (VP-1) har reserverats för gemensamt bruk för kvarteret 2, och i området får uppföras en bastubyggnad för sambruk (sa-1). Kvarter 2 är kvartersområdet för byggnader som betjänar fritidsboende och turism (RM-1) som är placerat uppe på bergsområdet. Kvarter 2 ingår inte i det nu aktuella planeringsområdet.
- Även båthamnen (LV) är reserverad för gemensamt bruk för RM-1-kvartersområdet. Enligt planbestämmelserna får det på området placeras högst 7 båtplatser.

Planeringsområdets nuläge

På strandområdet på fastigheten Rånäs (638-479-4-43), centralt beläget inom planeringsområdet, finns en bastubyggnad som ursprungligen anvisats för att betjäna RM-1-kvartersområdet i Rånäs stranddetaljplan. Den gällande stranddetaljplanen tillåter en 60 m²-vy stor bastubyggnad. Bastubyggnaden har uppförts med två separata bastur på cirka 30 m²-vy under ett enhetligt tak med ett öppet, kallt utrymme emellan. Det öppna, kalla utrymmet har senare isolerats och tagits i bruk som uppvärmt utrymme, varför det bör räknas in i våningsytan. I närheten av bastubyggnaden finns en brygga. I övrigt är området obebyggt. Områdets ursprungliga trädbestånd, framför allt på udden, har gallrats kraftigt sedan stranddetaljplanen för Rånäs fastställdes. Nya träd har planterats i området.

I planeringsområdets östra del, på fastigheten Pääsky II 638-479-4-31, som inte har detaljplan, finns en mindre fritidsbostadsbyggnad (70 m²-vy) och små ekonomibyggnader. Inom fastighetens område har i naturinventeringen påträffats en bäck och rännilar, klibbalskog samt lund.

Byggnaderna som funnits på fastigheten Pääsky 638-479-4-1 har rivits.

Mål och referensplan

Målet med planarbetet är att möjliggöra att bebyggelse placeras på Rånäsuddens spets, på ett område där det tidigare har funnits en byggplats. Avsikten är inte att skapa nya byggplatser, utan att överföra byggrätt från de nuvarande byggplatserna till den nya byggplatsen samt till den befintliga strandbastun. Byggrätt överförs från byggplatsen inom stranddetaljplaneområdet Rånäs II samt från byggplatsen i den östra delen av planeringsområdet. Samtidigt är avsikten att öka byggrätten för den befintliga strandbastun från 60 m² vy till 100 m² vy.

Målet med planläggningen är dessutom att utreda områdets natur- och landskapsvärden samt att säkerställa att dessa bevaras. Byggandet styrs så att områdets naturliga karaktär bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

I referensplanen har en ny byggplats placerats på udden, där det enligt utredningarna tidigare funnits ett torp. På den nya byggplatsen har föreslagits ett fritidsbostadshus (120 m²-vy), en gäststuga (35 m²-vy) samt en bastu (25 m²-vy). Den befintliga bastubyggnaden i mitten av planeringsområdet förblir i gemensamt bruk för RM-1-kvartersområdet och dess byggrätt föreslås höjas från 60 m²-vy till 100 m²-vy.

Målet är att antalet byggplatser inte ska förändras. Därför har den byggplats som anvisats i stranddetaljplanen för Rånäs II utelämnats ur referensplanen. I referensplanen har man inte i detta skede fastställt några mål för de nuvarande byggnaderna på den östligaste

byggplatsen, utan avsikten är att behovet av att bevara eller riva dem kommer att bedömas under planarbetet.

Motiveringar

Enligt planens målsättningar kommer antalet byggplatser i planeringsområdet inte att öka, utan den i stranddetaljplan Rånäs II anvisade obebyggda byggplatsen flyttas till Rånäsuddens spets istället. Enligt bestämmelserna i 73 § i lagen om områdesanvändning ska det ses till att det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena. Detta har inte ännu utretts i referensplanen, varför ett villkor om saken ställs i beslutet om den fortsatta planeringen.

Planens mål är även att förstora den befintliga bastun, så att ytan mellan de två basturna räknas med i våningsytan. Bastubyggnaden är i den gällande stranddetaljplanen reserverad för gemensamt bruk för RM-1-kvartersområdet. Således är det motiverat med en större bastu än vad som tillåts för traditionellt fritidsboende. Det utrymme det är frågan om är beläget inom byggnadskroppen, och ökningen av våningsytan kommer inte ändra på byggnadskroppens storlek och inte heller märkbart på byggnadens utseende. Däremot är det viktigt att säkerställa att planbestämmelserna utformas så att bastubyggnaden faktiskt i fortsättningen även är avsedd för gemensamt bruk för RM-1-kvartersområdet.

Avsikten är att placera den nya byggplatsen inom det område som i gällande stranddetaljplan anvisats som jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden. Enligt gällande planbestämmelser ska landskaps-, natur- och miljövärdena bevaras och upprätthållas så bra som möjligt. Tyvärr har skogsbeståndet på udden gallrats väldigt kraftigt och det har förlorat sina natur- och miljövärden. Områdets landskapsvärden kvarstår dock, men genom en noggrann planering kan ett fritidsbostadshus placeras där det gamla torpet funnits utan att områdets landskapsvärden äventyras.

Utöver ovanstående ska under planprocessen särskilt fästas uppmärksamhet vid en godtagbar omfattning av byggandet, byggandets volym, placering samt projektets lämplighet i strandlandskapet, så att den planerade bebyggelsen uppfyller kraven i 73 § lagen om områdesanvändning och planen kan godkännas.

Programmet för deltagande och bedömning stämmer överens med principerna i lagen om områdesanvändning och växelverkan motsvarar Borgå stads praxis. Det finns dock brister i beskrivningen av nuläget och innehållet i de gällande planerna. Programmet för deltagande och bedömning bör kompletteras till dessa delar.

Bilagor

Program för deltagande och bedömning

Referensplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden godkänner det föreslagna programmet för deltagande och bedömning. Stadsutvecklingsnämnden anser att

utarbetande av stranddetaljplanen kan fortsätta på basen av de mål som anges i referensplanen.

I den fortsatta planeringen ska innehållskraven enligt 73 § i lagen om områdesanvändning (OAL) beaktas till alla delar. Speciellt följande omständigheter ska tas i beaktande:

- Planeringsområdets naturvärden ska inventeras och beaktas vid utarbetandet av stranddetaljplanen.
- Till planhandlingarna ska bifogas en plan för områdets kommunaltekniska service (vatten- och avloppsvattenhantering). Lösningen ska uppfylla kraven i lagen om områdesanvändning.
- Utformningen av byggnadsmassorna och anpassningen till stranden ska garanteras genom planbestämmelser, illustrationer som bifogas planhandlingarna och tillräckliga bygganvisningar.
- Parkområdet, strandbastun och båthamnen ska även i fortsättningen betjäna kvartersområdet för byggnader som betjänar fritidsboende och turism (RM-1) i kvarter 2 i den del av stranddetaljplanen för Rånäs (R58) som förblir i kraft.
- Andelen obebyggd enhetlig strandlinje inom det nya stranddetaljplaneområdet bör säkerställas i den fortsatta planeringen. Den enhetliga fria strandlinjens längd får inte minska i förhållande till nuläget.
- Programmet för deltagande och bedömning ska kompletteras beträffande beskrivningen av nuläget och gällande planer.