

Ranta-asemakaava, Rånäs II, Virvik, R 70

Kaupunkikehityslautakunta 24.05.2022 § 95

Valmistelu ja lisätiedot
kaavoittaja Hilikka Jokela, hilikka.jokela@porvoo.fi

Maanomistaja on käynnistänyt Rånäsin ranta-asemakaavan laajennuksen kiinteistön 638-479-4-1 alueella Virvikissä. Ranta-asemakaava-alueen maapinta-ala on noin 0,5 ha, jonka lisäksi kiinteistöön kuuluu vesialuetta noin 0,2 ha. Ranta-asemakaavamuutoksen laatija on maisema-arkkitehti Maarit Suomenkorpi, YKS 359.

Kaavatilanne:

Alueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa. Alue rajautuu 25.5.2011 hyväksytyyn Rånäsin ranta-asemakaavaan. Pohjoisessa aluetta rajaa maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), lännessä puisto (VP-1) ja venevalkama (LV). Porvoo maalaiskunnan kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaavassa, oikeusvaikutukseton, alue on osoitettu MU alueeksi (Maa- ja metsätalousalue, ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja). Itä-Uudenmaan vaihekaavassa alueen läpi on osoitettu kehittämisperiaatemerkinnällä kaukolämmön siirron yhteystarve (kl) Loviisan ydinvoimalasta Kilpilahden kautta kohti Helsinkiä. Merkintään ei liity suunnittelumääräystä. Kiinteistön 638-479-4-1 vesialue on osoitettu Natura 2000 merkinnällä. Lisäksi maakuntakaavaan sisältyy yleisiä suunnittelumääräyksiä.

Alueen nykytila:

Alue on rakentamaton. Kysymyksessä on vanha rakennuspaikka, jonka rakennukset on purettu. Alueelle on myönnetty rakennusluvut 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).

Tavoitteet ja viitesuunnitelma:

Tavoitteena on määrittää alueelle rakennuspaikka sekä enimmäisrakennusoikeus myönnettyjen rakennuslupien periaatteiden mukaisesti. Alueelle osoitetaan loma-asuntojen korttelialueelle RA yksi rakennuspaikka, jonka rakennusoikeus on lomarakennus (110 k-m²), vierasmaja (35 k-m²) ja saunarakennus (25 k-m²).

Perustelut:

Kiinteistö 638-479-4-1 ei ollut mukana Rånäsin ranta-asemakaavassa, koska tällöin kiinteistöillä oli eri omistajat. Nykyisin kiinteistöllä 638-479-4-1, jota hakemus koskee, ja kiinteistöllä 638-479-4-43, jolla on voimassa Rånäsin ranta-asemakaava, on sama omistaja. Nyt esitetty ranta-asemakaava-alue on itsessään suppea. Ranta-asemakaava on kuitenkin mahdollista käynnistää, koska se rajoittuu jo hyväksytyyn Rånäsin ranta-asemakaavaan ja ranta-

asemakaavan tavoitteet vastaavat voimassa olevien rakennuslupien sisältöä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on MRL:n periaatteiden mukainen ja vastaa vuorovaikutusmenettelyltään Porvoon käytäntöä.

Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Viitesuunnitelma

Apulaiskaupunginjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy esitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Kaupunkikehityslautakunta katsoo, että ranta-
asemakaavamuutoksen suunnittelua voidaan jatkaa
viitesuunnitelmassa esitettyjen tavoitteiden ja voimassa olevien
rakennuslupien pohjalta. Jatkosuunnittelussa tulee ottaa kaikilta osin
huomioon MRL 73 §:n sisältövaatimukset.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi esitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Kaupunkikehityslautakunta katsoi, että ranta-
asemakaavamuutoksen suunnittelua voidaan jatkaa viitesuunnitelmassa esitettyjen
tavoitteiden ja voimassa olevien rakennuslupien pohjalta.
Jatkosuunnittelussa tulee ottaa kaikilta osin huomioon MRL 73 §:n
sisältövaatimukset.

Kaupunkikehityslautakunta 02.05.2023 § 69

Valmistelu- ja lisätiedot

kaavoittaja Hilkka Jokela, etunimi.sukunimi@porvoo.fi,

kaavoittaja Camilla Stenberg, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Ranta-
asemakaavan laatija on vaihtunut, nyt kaavan laatijana toimii
arkkitehti Enni Wiljanen, YKS 645, Tengbom Oy.

Ranta-
asemakaavaluonnoksessa (9.5.2022) kiinteistön 638-479-4-1
alueelle oli osoitettu loma-asuntojen korttelialue (RA), jolla sijaitsee
yksi tontti. Tontin rakennusoikeus oli yksi lomarakennus (korkeintaan
110 k-m²), yksi vierasmaja (korkeintaan 35 k-m²) ja yksi
saunarakennus (korkeintaan 25 k-m²). Rakennusten sijoitus vastasi
alueen rakennuslupaa ja rakennusjärjestyksen periaatteita. Lisäksi
luonnoksessa oli yleisiä määräyksiä koskien mm. vesihuoltoa,
yhtenäistä rakennustapaa sekä alimpaa rakentamiskorkeutta. Ranta-
asemakaavaluonnos oli lautakunnan 24.05.2022 § 95 hyväksymien
periaatteiden mukainen.

Ranta-asemakaavaluonnos on ollut MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 2.11.2022 – 25.11.2022. Luonnoksesta ei jätetty yhtään mielipidettä. Samanaikaisesti pyydettiin laatisivaiheen lausunnot. Uudenmaan ELY-keskus toi lausunnoissaan esille vähäisiä tarkennustarpeita, jotka koskivat alinta rakentamiskorkeutta ja harmaiden jätevesien käsittelyä. Lausunto on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Myös Porvoon museo ja ympäristönsuojelu esittivät pieniä huomautuksia, mutta ne eivät aiheuttaneet muutosta kaavaluonnokseen. Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksella sekä ympäristöterveydenhuollolla ei ollut lausuttavaa/huomautettavaa. Uudenmaan liitto ei antanut lausuntoa.

Yhteenveto saaduista lausunnoista ja kaavanlaatijan esittämät vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteinä 5.

Liitteet:

ranta-asemakaavaehdotus (11.4.2023)

kaavaselostus liitteineen (11.4.2023)

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa ranta-asemakaavaehdotuksen kiinteistölle 638-479-4-1 Virvikissä (Rånäs II) MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Uudenmaan liitolta, Porvoon museolta, ympäristönsuojelusta, ympäristöterveysjaostolta sekä Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa ranta-asemakaavaehdotuksen kiinteistölle 638-479-4-1 Virvikissä (Rånäs II) MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Uudenmaan liitolta, Porvoon museolta, ympäristönsuojelusta, ympäristöterveysjaostolta sekä Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta.

Kaupunkikehityslautakunta 10.10.2023 § 135
906/10.02.03/2022

Valmistelu- ja lisätiedot

kaavoittaja Hillkka Jokela, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

kaavoittaja Camilla Stenberg, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Ranta-asemakaavan laatija on vaihtunut ehdotusvaiheen jälkeen, nyt kaavan laatijana toimii arkkitehti Laura Poutamo, YKS 716, Tengblom Oy.

Ranta-asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 31.5.-30.6.2023 ja MRA 28 §:n mukaiset lausunnot on saatu. Muistuksia ei jätetty eikä lausunnonantajilla ollut huomautettavaa. Yhteenveto lausunnoista ja kaavan laatijan vastineista on esitetty selostuksen liitteinä 6.

Museoviraston koekaivausryhmä toteutti tontilla koekaivaukset 2.5.2023. Kaivausten tuloksena on, että tontilla ei ole muinaisjäännöistä. Porvoon museo toteaa, että tehty tutkimus on kaavan selvityksenä riittävä eikä kaavaan tule merkintää arkeologisesta kohteesta.

Kaavaselostusta on täydennetty arkeologisten koekaivausten osalta. Kaavakarttaan ja -määräyksiin ei ole tehty muutoksia.

Liitteet:

Ranta-asetemakaava (10.10.2023)

Ranta-asetemakaavaselostus liitteineen (10.10.2023)

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta katsoo, että ranta-asetemakaava kiinteistölle 638-479-4-1 Virvikissä (Rånäs II) täyttää MRL:n 73 §:n mukaiset ranta-asetemakaavoille asetetut sisältövaatimukset.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy ranta-asetemakaavan (Rånäs II).

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti, että ranta-asetemakaava kiinteistölle 638-479-4-1 Virvikissä (Rånäs II) täyttää MRL:n 73 §:n mukaiset ranta-asetemakaavoille asetetut sisältövaatimukset.

Kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä ranta-asetemakaavan (Rånäs II).