

*Porvoo. Emäsalo*  
*Suomi yhtiön tie - Eslahdentie*



Vahvistetulla ranta-asemakaava-alueella myytävänä 15 kpl kovapohjaista merinäkyellä olevia määräalatonitteja vapaa-ajan kohteille. Tontit sijaitsevat ranta-asemakaava-alueen eteläpuolella kortteleissa 19, 20, 21 ja 22.

Tontit ovat kovapohjaisia hyviä moreenihiekkaharjanteita, joille rakennusoikeus on 100m<sup>2</sup> huvilalle ja 25m<sup>2</sup> ulkorakennukselle/saunalle. Rakennuspaikan koot vaihtelevat tontin mukaan n. 530–615m<sup>2</sup> ja suunnitellun viheralueen kanssa n. 570–1400m<sup>2</sup>.

Merinäkyvät länteen ja tontit n.50–100 metriä rannasta. Kaksi yhteisranta, jonne mahdollista rakentaa venelaituri sekä uintimahdollisuudet. Rannat ovat molempien teiden päässä.

Määräaloille tuotu kunnallistekniikka: vesi, viemäri, sähkö ja kuitu, joihin tulee liittyä. Määräaloille kuuluu oikeus yhteisiin vesialueisiin, joita n. 240ha. Hyvät kalastus- ja veneilymahdollisuudet.

*Hp. 85 000€ - 120 000€/kpl*

+ lohkomiskulut ja liittymiset kunnallistekniikkaan

## *Ranta-asemakaava-alueella*

*vapaa-ajan määräalatontteja 100k-m<sup>2</sup> + 25k-m<sup>2</sup> merinäköalalla!*

Autotien päässä vahvistetulla ranta-asemakaava-alueen eteläpuolella myytävänä kovapohjaisia vapaa-ajan määräalatontteja merinäköaloin. Rakennuspaikat ovat hyviä moreenihiekka-harjanteita, asemakaavassa rakennusoikeus on 100k-m<sup>2</sup> huvilalle ja 25k-m<sup>2</sup> ulkorakennukselle/rantasaunalle.

Sijainti	<b>Eslahdentie, 06950 Porvoo (Emäsalo)</b>
Määräalat	Ranta-asemakaava-alueen eteläinen osa: Kortteli 19 tontit 1-4 Kortteli 20 tontit 1-2 ja 4-6 Kortteli 21 tontti 1 Kortteli 22 tontit 1-5
Lohkottava tila	638-412-1-22 638-412-2-35 638-412-3-4 638-412-3-10
Rakennusoikeus	Rakennusoikeus on 100k-m <sup>2</sup> vapaa-ajan asunnolle/huvilalle ja 25k-m <sup>2</sup> ulkorakennukselle/saunalle. Rakennuspaikka on määritelty asemakaavassa ja sitä tulee noudattaa.
Korttelityyppi	RA-1 Loma-asuntojen korttelialue Kutakin rakennuspaikkaa kohti saa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi erilliseen rakennukseen rakentaa yksikerroksisia loma-asuntorakennuksia palvelevia tiloja 25k-m <sup>2</sup> . Varsinaisen loma-asuntorakennuksen sekä erillisen palvelurakennuksen saa liittää yhteen katoksella tai pergolalla. Katoksen julkisivujen aukkoprosentti on oltava vähintään 30 %.
Rakennettavat kerrokset	I ½ Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen toisessa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.  tai  ½ I Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Määräalojen koot	Rakennuspaikkojen koot vaihtelevat riippuen määräalasta n. 530-600m <sup>2</sup> välillä sekä suunnitellun viheralueen kanssa n. 570-1400m <sup>2</sup> riippuen tontin sijainnista.



Viheralue	Rakennuspaikkojen ympäriltä lisätään tontteihin ns. viheraluetta, jonka kokoon asiakas pystyy mahdollisuuksien mukaan vaikuttamaan.  VL/yk (viheralue) Metsää hoidettava VL/yk-alueilla puistomaisesti. VL/yk-alueilla ei saa suorittaa rantaan asti ulottuvia avohakkuuta.
Tonttien kuvaus	Hyviä rakennuspaikkoja: rinne- tai tasamaanmääräaloja, osassa hiekkaharjanteita.
Ranta	Ei omaa rantaa. Venevalkamaoikeus, jonne mahdollista rakentaa yhteislaituri. Uintimahdollisuus.
Vesialueet	Osuus yhteisiin vesialueisiin, joita yhteensä n. 240ha. Rauhoitettua aluetta n. 28ha.

## *Tietoa alueesta*

Alue	100ha alue on moderni kylämäinen autotien päässä, helppojen kulkuyhteyksien varrella.
Kaavoitus	Vuonna 2004 vahvistettu ranta-asemakaava Lisätietoja: Porvoon kaupungin / Rakennustarkastaja Johansson
Kunnallistekniikka	Ranta-asemakaava-alueella vesiosuuskunta, johon tulee liittyä veden ja paineviemärin osalta: putket määräalojen läheisyydessä. Alueelle pääsääntöisesti suunniteltu ja toteutettu kaatoviettoviemärillä yhteispaineviemärijärjestelmä. Lisätietoja: Porvoon Saariston Vesihuoltolaitos OSK <a href="http://www.porvoonsaariston.fi/yhteystiedot">www.porvoonsaariston.fi/yhteystiedot</a>  Lisäksi määräalojen rajoilla on sähkö- sekä tietoliikennevalmius (kuitu). Tie perille.
Yleisiä määräyksiä	Ranta-asemakaava-alueella rakennettaessa on noudatettava alueelle laadittua korttelisuunnitelmaa. Yleisiä maisemakuvaan liittyviä määräyksiä ovat:  – Kaikkien rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla pääosin puuta. – Väriyksiä tulee olla hillitty ja soveltua maisemaan, vaaleita pastellisävyjä ei sallita. – Kattomuotojen ja alueella käytettyjen materiaalien ja värien tulee soveltua ajateltuun kylämäiseen miljööseen.
Vapaa-aika	Alueella on hulpeat harrastusmahdollisuudet: suuret yhteiset vesialueet kalastuksesta kiinnostuneelle, laajat metsäalueet samoiluun ja ulkoiluun sekä hyvät sienestys- ja marjamaastot. Veneellä pääsee kymmenessä minuutissa ulkomerelle ja autolla alle



kymmenessä minuutissa vanhan kulttuurikaupunki Porvoon kauppatorille ja Wanhan kaupungin kujille, jossa nähtävää sadepäivien ratoksi tai tutustumiskäyntejä museoihin tai tunnelmallisiin kahviloihin ja pikku putiikkeihin.

Lähellä myös muita vapaa-ajan viettomahdollisuuksia, mm. Porvoon Golf ja Kulloo Golf, Seikkailulaakso, ratsastustalleja jne, joten tarjolla jokaiselle mieleisiä virikkeitä vapaa-aikaan.

**Palvelut** Alueella on kesäkioski sekä venetankkauspiste, Tolkkisissa (alle 3km) kioski, päiväkotit ja koulut sekä Porvoon keskustan palvelut n. 10km päässä. Emäsalossa on kesäaikana kesätori ja ympärivuoden kyläkauppa.

**Yhteydet** Omalla autolla erinomaiset yhteydet alueelle, lisäksi muutamia reittivuoroja Porvooseen. Helposti myös pääkaupunkiseudulle, jonne alle 50km. Treksilän moottoritien liittymään alle 6 km.

Rakentamaan pääsee rakennusluvalla!

## *Tietoja määräaloista*

Kortteli/Tontti	Tontin n. pinta-ala	Viheralueen n. pinta-ala	Kerros	Etäisyys Yhteisrannasta	Hintapyyntö
K19/T1	n. 590m <sup>2</sup>	sovittava	1 ½	n. 120m	99 000€
K19/T2	n. 600m <sup>2</sup>	sovittava	1 ½	n. 90m	99 000€
K19/T3	n. 570m <sup>2</sup>	sovittava	1 ½	n. 250m	99 000€
K19/T4	n. 570m <sup>2</sup>	sovittava	1 ½	n. 220m	85 000€
K20/T1	n. 570m <sup>2</sup>	sovittava	½ 1	n. 50m	95 000€
K20/T2	n. 580m <sup>2</sup>	ei mahdollista	½ 1	n. 40m	110 000€
K20/T4	n. 600m <sup>2</sup>	sovittava	1 ½	n. 190m	95 000€
K20/T5	n. 600m <sup>2</sup>	ei mahdollista	1 ½	n. 160m	90 000€
K20/T6	n. 615m <sup>2</sup>	ei mahdollista	1 ½	n. 130m	90 000€
K21/T1	n. 556m <sup>2</sup>	n. 740m <sup>2</sup>	½ 1	n. 240m	90 000€
K22/T1	n. 550m <sup>2</sup>	n. 730m <sup>2</sup>	1 ½	n. 210m	90 000€
K22/T2	n. 545m <sup>2</sup>	n. 730m <sup>2</sup>	1 ½	n. 180m	99 000€
K22/T3	n. 535m <sup>2</sup>	n. 715m <sup>2</sup>	1 ½	n. 150m	99 000€
K22/T4	n. 550m <sup>2</sup>	n. 730m <sup>2</sup>	1 ½	n. 120m	110 000€
K22/T5	n. 547m <sup>2</sup>	n. 850m <sup>2</sup>	1 ½	n. 90m	120 000€

**Muut kustannukset** Lohkomiskulut (arviolta n.1000-1700€) ja 4 % varainsiirtovero  
Liittymät:  
– Vesi ja paineviemäri arviolta 14500€ / 2015, johon sisältyy kiinteistöpumppaamo.  
– Sähköliittymä ampeerikoon mukaan  
– Kuitutietoliikenne 1700€ (internet + kaapeli-tv)

**Maksutapa** Käteinen sopimuksen mukaan.  
Rakentamaan pääsee rakennusluvalla!

*Tonttiluonnos*  
*Eteläalua - Takatontit*  
*Suuntaa-antava / ei mittakaavassa*



# Ranta-asemakaavaote

Suuntaa-antava / ei mittakaavassa

Kaava viitteellinen: kaikkia kohtia ei tulla toteuttamaan

