

LOVIISA

MÖRTVIKBOTTEN RANTA-ASEMAKAAVA

10.5.2022

Tämä kaavaselostus koskee 10.5.2022 päivättyä Mörtvikbottenin ranta-asemakaavan kaavakarttaa merkintöineen ja määräyksineen.

MÖRTVIKBOTTEN RANTA-ASEMAKAAVA

Rantaasemakaavan liiteasiakirjat:

Liite 1: Nähtävälle asetettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.9.2021

Liite 2: Luontoselvitys Jere Salminen 30.8.2021

Liite 3: Kaavaote rantaosayleiskaavasta merkintöineen ja määräyksineen

Liite 4: Ote kantatilan 1:55 mitoitus laskennasta

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää ranta-alueita Loviisan Lappomin tilan 434-410-1-66 määrälästä. Kaava-alueen pinta-ala on 3,7 hehtaaria. Alue rajoittuu rantaan ja rantaviivaa on 135 m.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi:

Mörtvikbotten ranta asemakaava

Kaavan tarkoitus:

Alueen käyttö on ratkaisevasti muuttunut ranta - osayleiskaavan laatimisen ajoilta ei alueen käyttötarkoitus retkeily- ja ulkoilualueena ole tarkoituksen mukainen. Alueen omistussuhde on muuttunut kun Loviisan kaupunki on myynyt määrälän 434 – 410 – 1 - 66 n. 180 ha Loviisan Lappomin tilasta. Ranta-osayleiskaavan määräyksen pohjalta alueelle on ollut mahdollista rakentaa ulkoilukäyttöä palvelevia pienehköjä rakennuksia tai rakennelmia. Rantaosayleiskaavan lähes 20-vuotisen voimassaolon aikana ei Loviisan kaupunki alueen omistajana ole osoittanut alueelle kiinnostusta sen käytön tukemiseksi.

Virkistysaluemerkintä on osoitettu kaavan laadinnan yhteydessä teoreettisesti täyttämään virkistysaluetarpeita huolimatta siitä että tuo alue ei maastollisesti ole ollut sopiva retkeily- ja ulkoilualueeksi. Maastollisesti alue on alavaa ja erittäin kivikkoisena huonosti retkeilyyn sopiva.



Rantakivikko

Merkittävää on myös, että Kulla - Lappomin rantaosayleiskaavan laadinnan yhteydessä ei kaupungin omistamalle kantatilalle 1:55 kuuluville nykyisille tiloille ole esitetty laskennallista rakennusoikeutta. Kantatilalle on liitteessä esitetty 106 rakennuspaikkaa. Tässä tilanteessa on kohtuullista tämän yhden rakennuspaikan perustaminen uuden omistajan toimesta (määräala yhteensä 180 ha).

Uuden omistajan toimesta alueelle osoitetaan ranta-asemakaavalla 1 (yksi) lomarakennuspaikka maastollisesti sopivaan paikkaan rantaosayleiskaavanretkeily- ja ulkoilualueen itäosaan.

Rakennuspaikka osoitetaan niemen taka-alueella sijaitsevalle kumpare-alueelle.



Alueelle rakennetun metsäautotien käänköpaikka. Rantakaavassa esitetty rakennuspaikka on edessä olevan mäki-alueen päällä.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Kaava on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 811.2021.

OAS on ollut nähtävillä 17.12.2021 – 17.1.2022

Työneuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 26.1.2022.

Kaavaehdotus on MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä __. __. – __. __. 2022

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavalla muutetaan osa Kullan - Lappomin rantaosa yleiskaavanretkeily – ja ulkoilualueesta 1 (yhden) rakennuspaikan loma-asuntoalueeksi.

Rakennuspaikan rakennusoikeus on 160 m². Rakennusoikeus sisältää asuin-, sauna- ja talousrakennuksen.

Laaditun luontoselvityksen (Jere Salminen 30.8.2021) mukaan alue todettiin kasvillajien osalta tavanomaista arvokkaammaksi kohteeksi. Siltä ei todettu

kuitenkaan sellaisia luontoarvoja, jotka lain mukaan rajoittaisivat rakentamista, eikä paikalla tehty sellaisia havaintoja, jotka antaisivat aiheen tehdä tarkempia lisäselvityksiä.

2.3 Toteuttaminen

Rakennuspaikka rakennetaan kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alue on ollut alun perin osa Loviisan kaupungin omistama Lappomin tilaa, jonka määräalaa ranta-asemakaava alue sisältyy. Alue on rakentamaton ja se kasvaa kauttaaltaan talousmetsää. Metsää on suunnitellun rakennuspaikan kohdalta. Rantakaava laaditaan 3,7 ha alueelle 180 ha kokoisesta määräalasta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava

Suunnittelualue sisältyy Uudenmaan maakuntakaavaan. Uudenmaan voimassaolevien maakuntakaavojen 2017 yhdistelmään sisältyy voimassa olevat merkinnät kaavoista:

Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1., 2., 3. ja 4.

vaihemmaakuntakaavat, Itä-Uudenmaan maakuntakaava, Itä-Uudenmaan 1.-4.

vaihesuutukaavat sekä Maakuntakaava 2000. Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 2006. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu ydinvoimaloiden suojavyöhykealueen (en/y) reuna-alueelle.

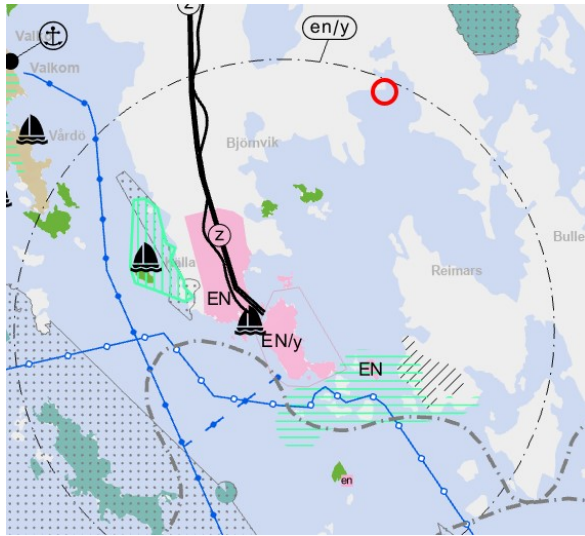
Suunnittelumääräys: *Suojavyöhykkeelle toimintoja suunniteltaessa ja toteutettaessa noudatetaan mitä Säteilyturvakeskuksen ohjeistuksessa (YVL 1.10) todetaan. Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä on viranomaisille, erityisesti Säteilyturvakeskukselle (STUK), varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.*

Tämän hetkinen tilanne on, että Uusimaa 2050 kaava on hyväksytty ja saanut tämän alueen osalta lainvoimansa. Valituksen alaisiksi jääneet osa alueet eivät sijaitse tällä alueella.

Suunnittelualue kuuluu Uusimaa-kaava 2050 Itä-Uudenmaan osa-alueeseen. Uusimaa-kaavassa hahmotellaan maakunnan kehityksen suuria linjoja pitkälle tulevaisuuteen. Myös Uusimaa 2050:n kaavassa suunnittelualue kuuluu ydinvoimalan suojavyöhykealueeseen.

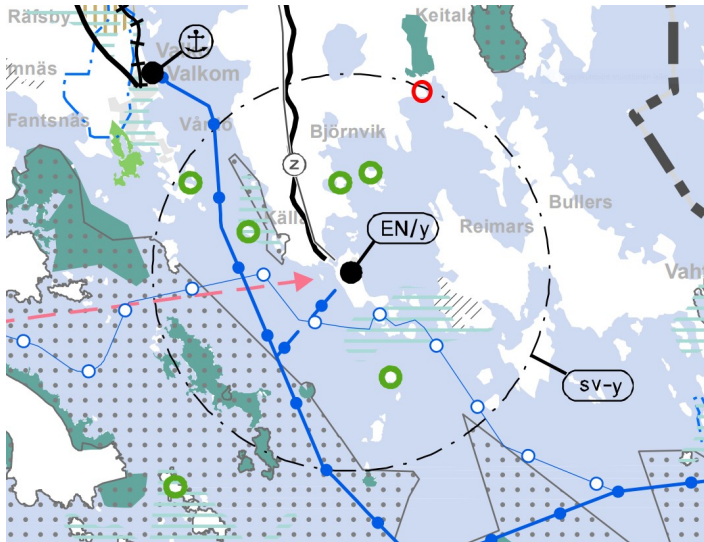
Merkinnän kuvaus: *Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan noin 5 km etäisyydelle ydinvoimalaitoksista sijoittuvan suojavyöhykkeen likimääräinen raja.*

Suunnittelumääräys: *Suojavyöhykkeeseen kuuluvalla alueella ei saa sijoittaa uutta tiheää asutusta, sairaaloita tai laitoksia, joissa käy tai oleskelee huomattavia ihmismääriä tai sellaisia merkittäviä tuotannollisia toimintoja, joihin ydinvoima- laitoksen onnettomuus voisi vaikuttaa. Loma-asutuksen tai vapaa-ajan toiminnan*



Ote maakuntakaavasta.

Suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä.



Ote Uusimaa-kaava 2050 Itä-uudenmaan maakuntakaavasta on esitetty kuvassa. Suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä.

3.22 Rantaosayleiskaava

Suunnittelualue kuuluu Kullan - Lappomin rantaosayleiskaava-alueeseen (hyväksytty kv 24.2.2003). Suunnittelualue on rantaosayleiskaavassa pääosin M-alueita (*Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluontainen rakentaminen*). M-alueella sallitaan haja- asutusluontainen rakentaminen.

Kullan - Rantaosayleiskaavassa on määräalan rantaan liittyvä alue osoitettu VR-alueeksi (*Retkeily ja ulkoilualue. Alueelle voidaan rakentaa ulkoilukäyttöä palvelevia pienehköjä rakennuksia tai rakennelmia*).

Suunnittelualueen itäpuolella on välittömässä läheisyydessä RA -alue (*Loma-asuntoalue. Alue varataan loma-asuntojen rakentamiseen. Yhden rakennuspaikan rakennus-oikeus määräytyy tehokkuudella 0.05 mukaan lukien talousrakennukset ja on maksimissaan 250 m².*

3.23 Pohjakartta

Kaava-alueen pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa ja numeerista kiinteistöraja-aineistoa.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Yksityinen yritys on saattanut RA kaavan laadinnan vireille. Kaavan kustannuksista vastaa yksityinen taho. Kaava on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 8.11.2021 58 §.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Kaavaehdotus on MRA 27 § mukaisesti nähtävänä __. __. 2022. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta.

OAS on ollut nähtävillä 17.12.2021 – 17.1.2022 ja ranta-asemakaavasta järjestettiin työneuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

OAS:sta saatiin yksi mielipide:

STUKilla ei ole sinällään huomautettavaa tiedoksi toimitettuun Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

5 RANTA - ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Maanomistajan tavoitteena on laatia alueelle ranta-asemakaava, mikä mahdollistaa yhden (1) loma-asunnon rakentamisen talousrakennuksineen yhtiön käyttöön.

Loviisan kaupungilla ei ole erityisiä tavoitteita alueelle. Kaupunki ei ole kehittänyt virkistys - ja retkeilyaluetta vaan on päättänyt myydä alueen. Ranta-aluetta ei ole otettu retkeily- ja ulkoilualue käyttöön koska runsas kivinen maastopohja ei ole tukenut sen käyttöä.

Prosessin aikana 26.1.2022 käydyssä työneuvottelussa on todettu, että mikäli virkistys- ja retkeilyalueeksi osoitettua aluetta esitetään poistettavaksi kokonaan, tulee kaavan laadinnan yhteydessä tarkistaa onko rantaosayleiskaava vanhentunut ja samalla tarkistaa onko kaikki rannikon mahdolliset rakentamispaikat jo käytetty osayleiskaavassa vai onko osayleiskaavassa jäänyt riittävästi rakentamatta rannikko aluetta virkistys- ja retkeilykäyttöön siten, että uusi rakennuspaikka voidaan sinne perustella.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne, suhde ranta-osayleiskaavaan

Kaavaan rakentamisalueina osoitetaan yksi yhden rakennuspaikan RA - korttelialue. Kortteli korvaa osan VR-alueesta ja poistaa ranta-osa yleiskaavan venevalkama alueen luonnontilassa säilytettävän niemen kohdalta.

6.1.1 Mitoitus

Kortteliin saa rakentaa yhden 100 k - m² vapaa-ajan rakennuksen ja saunarakennuksen 25 k – m² sekä kylmiä varastoja 35 k - m²

Rantaosayleiskaavassa RA alueiden rakennuspaikan rakennusoikeus on 250 k - m².

6.2 Alue varaukset ja kaavamääräykset

Loma-asuntojen korttelialue on 3,7 ha. Lomarakennuksen ja siihen liittyvien sauna- ja varastorakennusten rakennuspaikka on rajattu rakennusala merkinnällä niemen taustan mäki-alueelle.

Loma-asunnon korttelialueelle (RA) saa rakentaa yhden lomarakennuksen enintään 100 k-m², yhden saunarakennuksen enintään 25 m² ja talousrakennuksen enintään 35 m². Kaavan yleisissä määräyksissä on suojautuminen tulvariskeiltä huomioitu määrittämällä kastuvien rakenteiden korkeus + 3 m keskiveden korkeudesta.

Luontoselvityksen mukaiseen ranta –luo – merkintä. Luontoselvityksen luontoarvot on huomioitu osoittamalla RA-korttelin lounaisranta luomerkinnällä.

6.3 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteista 13.11.2008. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

6.4 Liikenne ja vesihuolto

RA- kortteliin on valmis tie. Kaavaan on liitetty vesihuollon ja ympäristönsuojelun kannalta tarpeelliset kaavamääräykset. Vesihuolto hoidetaan porakaivolla. Vesikäymälän rakentaminen on kielletty.

6.5 Kaavan vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan maisemalliset vaikutukset ovat vähäiset.

Rantaosayleiskaavan VR - aluemerkitä on osoitettu kaavan laadinnan yhteydessä täyttämään virkistysaluetarpeita huolimatta siitä että tuo alue ei maastollisesti ole sopiva retkeily- ja ulkoilualueeksi. Osa virkistysalueesta jää edelleen jäljelle laadittavan ranta-kaavan RA- alueen ulkopuolelle. Venevalkamaksi osoitettu alue muuttuu yksityiskäyttöön.

Luonto- ja ympäristöolosuhteista johdettuna tavoitteena on säilyttää luonnontilassa suunnittelualueen rantaan liittyvät vyöhykkeet osa-alueilla 2, 3 ja 4 sekä sovittaa rakentaminen alueella luontoselvitykset huomioiden ja maisema- sekä luonto-olosuhteita kunnioittaen. Ranta – alueelle osoitetaan luo – merkintä luontoselvityksen mukaan.



Luonnontilassa säilytettävä niemi

6.5.2 Vaikutukset luontoon ja luontoympäristöön

Maisema osalta niemen taustametsään tulee rakennettua maisemaa. Suunniteltu lomarakennus on kompakti ja sijoittuu niemiosan pohjoispuolelle. Luonto maisema säilyy RA – alueen ranta – alueen osalta luontoselvityksen mukaisilla alueilla koskemattomana. Tulvariskeihin on varauduttu edellyttämällä kastuvien rakenteiden korkeudeksi + 3 metriä keskiveden korkeudesta. Alueella ei ole näkyviä kalliopintoja.

6.5.3 Vaikutukset talouteen

Ei merkityksellistä vaikutusta

7 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rantakaavan kohteena olevassa korttelissa on tarkoitus rakentaa kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Loviisa 10.5.2022

rak.arkkitehti