

**MAANMITTARI
ÖHMAN**
Sten Öhman
Långstrandintie 260
10600 Tammisaari
044 2530464
sten.ohman@netsten.fi
23.11.2022

LOVIISA, STORHOLMEN RANTA-ASEMAKAAVA

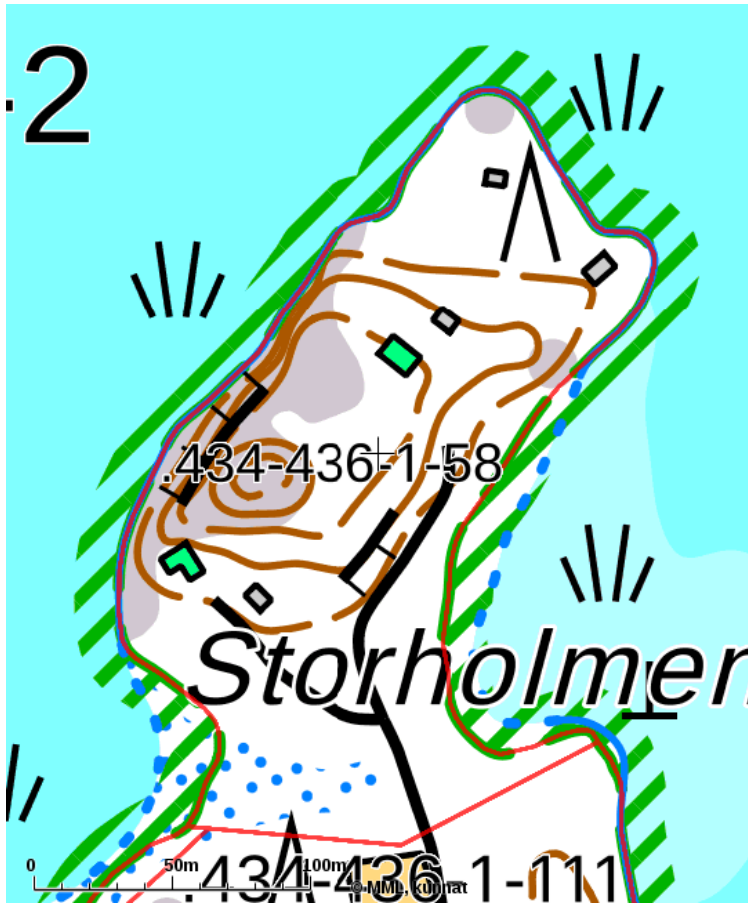
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

1. Suunnittelualue ja kaavoitustilanne

Alue käsittää Pernajan Tjusterbyn kiinteistön Storholmen kiinteistötunnus 434-436-1-58. Alueen maapinta-ala on 2,65 hehtaaria. Kiinteistön rantaviiva on n. 550 metriä.



Alueen sijainti, punainen ympyrä vasemmalla.



Kaava-alue käsittää kiinteistön Storholmen 434-436-1-58.



Ilmakuva kaava-alueesta.

Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavassa, joka hyväksyttiin 8.3.2000, kaavoitettava alue on osoitettu yhden (1) rakennusoikeuden loma-asuntotontiksi (RA1) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU-1).



Ote Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavasta. Storholmen on osoitettu merkinnöillä RA1 ja rakennuspaikan alapuolella oleva vihreä alue maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU-1).

Lainvoiman saaneessa 25.8.2020 hyväksytyssä maakuntakaavassa kaava-alue ympäristöineen on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Kaava-alueeseen rajoittuva vesialue kuuluu Natura 2000 alueeseen. Muita kaava-alueetta koskevia merkintöjä ei ole.

Storholmenin kiinteistö on ennestään rakennettu ja se on kiinteistön eteläosan matalampana olevaa aluetta lukuun ottamatta kokonaan piha-alueita. Alueella kasvaa vahvaa metsää.

2. Suunnittelun aiemman vaiheet, lähtökohdat ja tavoitteet

Kiinteistöllä on rakennettuna kaksi loma-asuntorakennusta, saunat ja muita talusrakennuksia. Toinen loma-asunto on rakennettu v. 1978 ja toinen v. 1997. Kummankin rakennuksen koko on n. 80 m². Storholmenin kiinteistö on rekisteröity 15.11.1968.

Vaikka kiinteistöllä on kaksi eri loma-asuntoa, se on yleiskaavassa osoitettu yhdellä rakennusoikeudella (RA1). Yleiskaavan suunnitteluperiaatteiden mukaan kutakin

loma-asuntoa tulkittiin edustavan yhtä rakennusoikeutta. Koska kaavan laatimisaikaan Pernajan kunnan rakennusrekisteri ei ollut saatavana numeerisena on käynyt ilmi, että yleiskaavan manuaalinen tarkastus suhteessa olemassa oleviin loma-asuntoihin on jäänyt puutteelliseksi. Sellaisissa tapauksissa on ollut riski, että yleiskaavan rakennusoikeuksia on tullut väärin kirjattua. Näin on käynyt Storholmenin osalta, jolla siis vuodesta 1997 lähtien yleiskaavaperiaatteiden mukaan on ollut kaksi rakennusoikeutta. Ranta-asemakaavan tarkoituksena on korjata tämä virheellisyys. Ranta-asemakaavan sisällön osalta (kerrosala, muut määräykset) on tarkoitus noudattaa yleiskaavan määräyksiä.

3. Osalliset ja osallisten kuuleminen

Osallisia ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Osallisia ovat mm.

- Alueen maanomistaja
- Lähialueiden maanomistajat ja asukkaat
- Viranomaiset
 - Uudenmaan ELY-keskus (ympäristö ja luonnonvarat)
 - Uudenmaan liitto
 - Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Loviisan rakennus- ja ympäristölautakunta
 - Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto.

4. Viranomaisyhteistyö

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) toimitetaan viranomaisille tiedoksi ja mahdollisia kommentteja varten loppusyksystä 2023.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto viranomaisilta.
- Sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut nähtävänä, järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §).

5. Laadittavat selvitykset ja pohjakartta

Erillisiä selvityksiä ei ole tarpeen tehdä, koska kiinteistö on ennestään rakennettu. Kaavan pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa ja numeerista kiinteistöjaotusta. Pohjakartan hyväksyy Loviisan kaupungin kiinteistöinsinööri.

6. Suunnittelun käsittelyvaiheet, kaavan vaikutukset sekä osallistuminen ja vuorovaikutus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää ranta-asemakaavoituksesta lautakuntatasolla. Kaava tulee vireille lautakunnan päätöksellä ja kuuluttamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma talvella 2023.

Kaavaehdotus pannaan julkisesti nähtäville keväällä 2023 ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisia kuullaan.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta (MRL 65 §, MRA 27 §). Muistutus on toimitettava kaupungille ennen nähtävillä oloajan päättymistä.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen syksyllä 2023.

Päätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen (MRL 188 §).

7. Yhteystiedot

Lisätietoja suunnittelusta antavat seuraavat henkilöt:

Kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen
LOVIISAN KAUPUNKI, kaupunkisuunnitteluosasto
Kuningattarenkatu 15 B, 07900 Loviisa
Puh. 0440 555403
marko.luukkonen@loviisa.fi

Kaavan laatija
Sten Öhman
MAANMITTARI ÖHMAN
Långstrandintie 260, 10600 Tammisaari
Puh. 044 2530464
sten.ohman@netsten.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan alistaa ELY-keskukseen neuvotteluja varten, mikäli osallinen katsoo sitä puuttelliseksi.

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tilata Loviisan kaupungin kaupunkisuunnitteluosastolta tai kaavan laatijalta.