

LOVIISA

MÖRTVIKSOTTEN JA VASTAHOLMEN RANTA-ASEMAKAAVA

24.1.2023

Tämä kaavaselostus koskee 30.11.2022 päivättyä Mörtviksbottenin ja Vastaholmenin ranta-asemakaavan kaavakarttaa merkintöineen ja määräyksineen.

MÖRTVIKSBOTTEN - VASTAHOLMEN 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 Kulla- Lappom rantaosayleiskaava Y8 merkintöineen ja määräyksineen

Liite 4: Kaavaote Loviisan rantaosayleiskaava Y13 merkintöineen ja määräyksineen

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Kaava-alue käsittää osan ranta-aluetta Topcore Metsä tilasta 434-410-1-58.

Alueen pinta-ala on 2,2 hehtaaria.

Alue rajoittuu rantaan ja rantaviivaa on 135 m.

Kaavaan sisältyy Loviisa – Lappom tilan RN:o 434-410-1-61 Vastaholmenin saaren aluetta rakentamattomasta lomarakennuspaikasta jonka pinta-ala n. 0,8 ha.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi:

Mörtviksbotten ja Vastaholmen ranta asemakaava

Kaavan tarkoitus:

Alueen käyttö on ratkaisevasti muuttunut Kulla-Lappomin ranta - osayleiskaavan laatimisen ajoilta ei alueen käyttötarkoitus retkeily- ja ulkoilualueena ole tarkoituksen mukainen. Alueen omistussuhde on muuttunut kun Loviisan kaupunki on myynyt määräalan 434 – 410 – 1 - 58 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

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

Rakennuspaikka osoitetaan niemen taka-alueella sijaitsevalle kumpare-alueelle.

Rakentamaton lomarakennuspaikka siirretään Loviisan kaupungin ja ProCapital Oy:n välisellä sopimuksella Vastaholman saarelta Mörtyvikbottenin ranta-alueelle. Vastaholman saaren rakentamaton lomarakennuspaikka esitetään rantakaavassa retkeily- ja ulkoilualueeksi.



Vastaholmenin VR-alueen sijainti



Alueelle rakennetun metsäautotien käänköpaikka. Ranta-asemakaavassa 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 ollut nähtävänä 10.6 – 5.8.2022.

Ranta-asemakaavaa on täydennetty Loviisan kaupungin ja ProCapital Oy:n välisen sopimuksen mukaisesti laajentamalla rantakaavaa Vastaholmenin saarelle 30.11.2022 allekirjoitetun sopimuksen mukaisesti.

Laajennettu kaavaehdotus asetetaan nähtäville __. __. 2022 - __. __. 2023 väliselle ajalle.

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavalla muutetaan osa Kullan - Lappomin rantaosa yleiskaavan retkeily – 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 osa - alueet 2 ja 4 todettiin kasvilajien 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.

Ranta-asemakaavalla muutetaan Loviisan rantaosayleiskaavan rakentamaton lomarakennuspaikka Vastaholmenin saarella retkeily- ja ulkoilualueeksi.

Luontoselvityksen mukaisille osa-alueille 2 ja 4 sijoitetaan ranta-
asemakaavassa Maa - ja metsätalousalueen merkintä (MY) alueelle jolla on
erityisiä ympäristöarvoja.

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 määräalaan ranta-asemakaava alue sisältyy. Alue on rakentamaton ja
se kasvaa kauttaaltaan talousmetsää. Metsää on suunnitellun rakennuspaikan
kohdalta. Rantakaava laaditaan 2.2 ha alueelle 180 ha kokoisesta tilasta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

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

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

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

vaihesuorituskaavat 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.

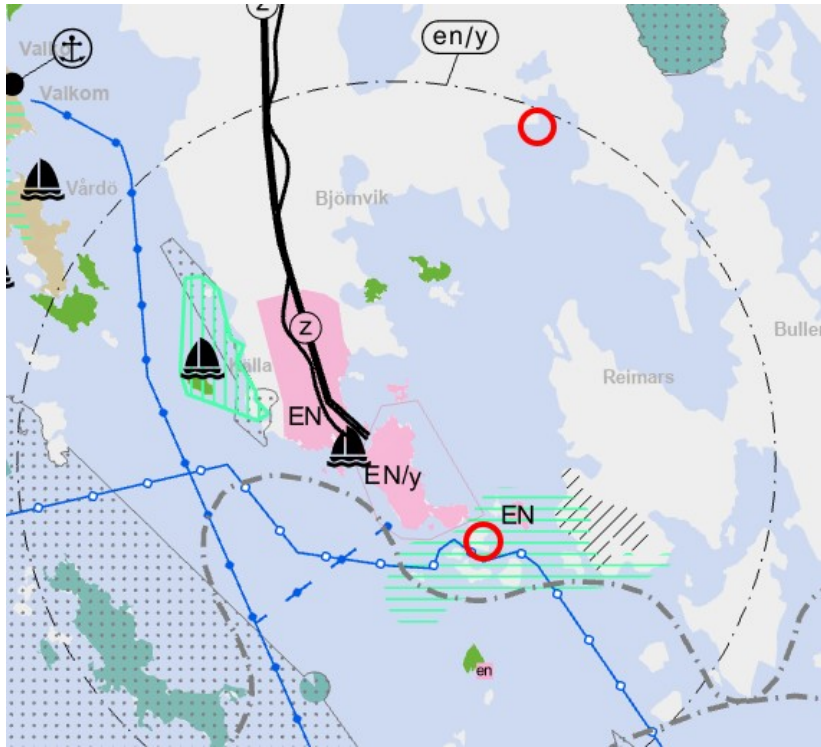
Suunnittelumääräys: *Suojavyöhykkeelle toimintoja suunniteltaessa ja
toteutettaessa noudatetaan mitä Säteilyturvakeskuksen ohjeistuksessa (YVL
1.10) todetaan. Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä on viranomaisille, erityisesti
Säteilyturvakeskukselle (STUK), varattava mahdollisuus lausunnon
antamiseen.*

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.

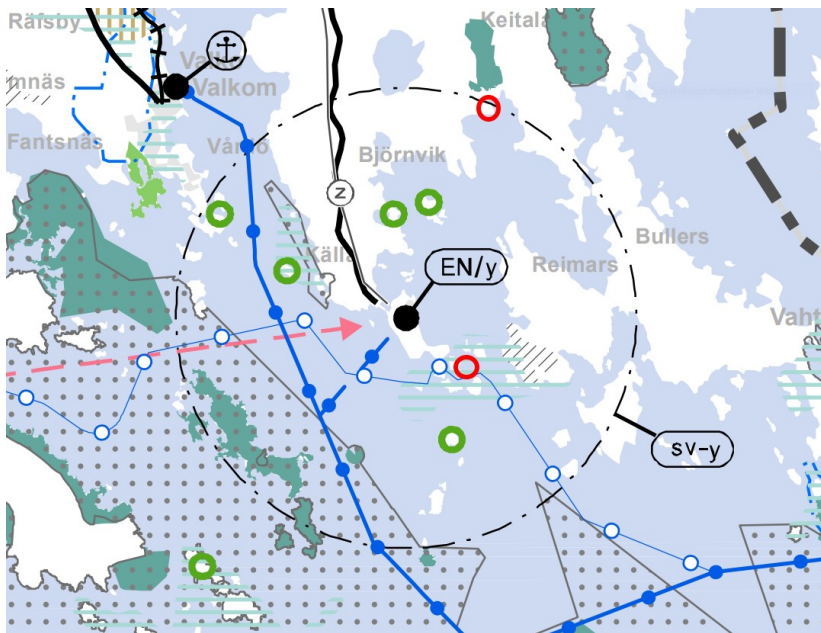
Suunnittelualue kuuluu Uusimaa-kaava 2050 Itä-Uudenmaan osa-alueeseen.
Uusimaa-kaavassa hahmotellaan maakunnan kehityksen suuria linjoja pitkälle
tulevaisuuteen. Myös Uusimaa 2050:n kaavassa suunnittelualue kuuluu
ydinvoimalan suojavyöhykealueeseen.

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.



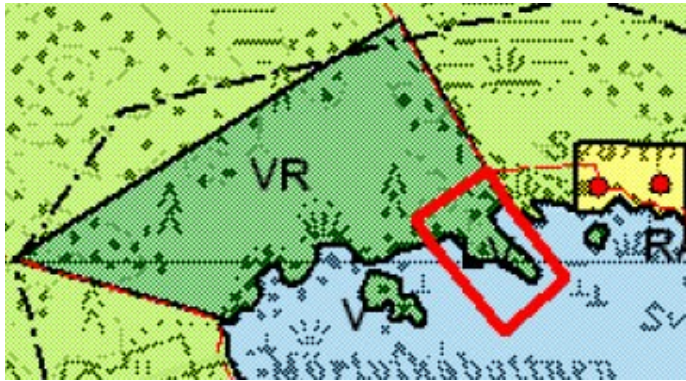
Ote Uusimaa-kaava 2050 Itä-uudenmaan maakuntakaavasta on esitetty kuvassa. Suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä.

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.

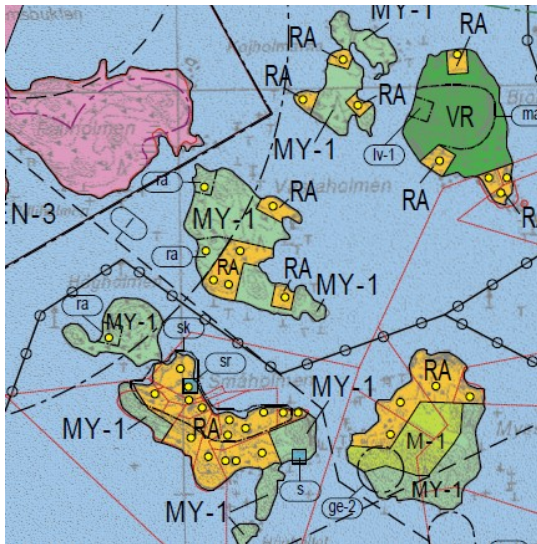
Kullan - Rantaosayleiskaavassa on määrääalan rantaan liittyvä alue osoitettu VR-alueeksi (*Retkeily ja ulkoilualue. Alueelle voidaan rakentaa ulkoilukäyttöä palvelevia pienehköjä rakennuksia tai rakennelmia*).

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*).



Kaavaote Kulla- Lappom rantaosayleiskaava Y8

Vastaholman saaren suunnittelualueen rakentamaton rakennuspaikka kuuluu Loviisan rantaosayleiskaava-alueeseen (hyväksytty kv 10.12.2008) Suunnittelualue on rantaosayleiskaavassa osoitettu RA – alueeksi.



Kaavaote Loviisan rantaosayleiskaava Y13

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

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.

Kaavaehdotus on MRA 27 § mukaisesti ollut nähtävänä ollut 10.6 – 5.8.2022.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta.

Kaavaehdotuksesta antoivat lausunnot Ely-keskus 11.7.2022, Loviisan kaupungin ympäristösuojelu 6.7.2022, Porvoon kaupunki ympäristöterveysjaosto 16.6.2022 ja STUK 1,8,2022.

Ely-keskuksen lausunnon pohjalta huomioitu seuraavat kohdat:

- luontoselvityksen osa-alue 4 otettu mukaan ranta-asemakaavaan
- luontoselvityksen osa-alue 2 ja 4 merkitty kaavaan MY-alueena
- rakentamiskorkeus N2000 + 3,5 metriä
- MRL 73§ huomioitu

Vastaholmenin saaren vuokratonttien vuokraajat on kuultu Loviisan kaupungin 15.12.2022 lähettämällä kirjeellä, jossa oli aikaa kommentoinnille 21 vuorokautta.

Ajan puitteissa ei jätetty yhtään kommenttia.

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 alue esitetään poistettavaksi kokonaan, tulee kaavan laadinnan yhteydessä tarkistaa onko rantaosayleiskaava vanhentunut ja samalla tarkistaa onko kaikki rannikon mahdolliset rakentamiskaavat jo käytetty osayleiskaavassa vai onko osayleiskaavassa jäänyt riittävästi rakentamatta rannikko aluetta virkistys- ja retkeilykäyttöön siten, että uusi rakennuspaikka voidaan sinne perustella.

Loviisan kaupungin ja kaavan laatijan kanssa käytyjen neuvotteluiden pohjalta todettiin että kaupungin Vastaholman saarella sijaitseva käyttämätön lomarakennuspaikka voidaan siirtää erillisellä sopimuksella osoitettavaksi ranta- asemakaavassa Mörtvikbottenin ranta-alueelle. Samalla vapautuva käyttämätön lomarakennuspaikka Vastaholmenin saarella osoitetaan ranta- asemakaavassa retkeily- ja ulkoilualueeksi.

73 §

Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset

1) Suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön:

Ranta-asemakaavaan suunniteltu rakennuspaikka sopeutuu rantamaisemaan sijoitettuna n. 100 m pitkän niemen takamaastoon

2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon;

Ranta-asemakaavalla on huomioitu edellä esitetyt vaatimukset

3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Tälle ranta-alueelle jää n. 500 m rakentamatonta ranta-aluetta.

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. Kaavaan sijoitetaan poistettavan lomarakennuspaikan tilalle VR-alue.

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 2,2 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 + 3,5 m keskiveden korkeudesta.

Luontoselvityksen mukaiset alueosat 2 ja 4 merkitään MY- korttelialueeksi jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja alueet tulee säilyttää luonnonmukaisena.

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 - aluemerkinä 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. Venevalkama – alue on kesällä 2021 ja 2022 todettu käyttämättömäksi ja liitetty osaksi RA - aluetta. Venevalkamaksi osoitettu niemi on luontoselvityksen osa-alue 3. Luontoselvityksen mukaan alueen ympäristö viittaa vanhaan asuinpaikkaan.

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



Rakennuspaikan edessä oleva niemi.



Rakennuspaikan edessä olevan niemen lakialue.

6.5.2 Vaikutukset luontoon ja luontoympäristöön

Maisema osalta niemen taustametsään tulee rakennettua maisemaa. Suunniteltu loma-rakennus 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 + 3,5 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 24.1.2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kalle Oksanen', with a long horizontal flourish extending to the right.

rak.arkkitehti