

Mörtvikbottenin ja Vastaholmenin ranta-asemakaava

EKIL 23.03.2023 § 63

Valmistelija

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Maanomistajalla (/maanomistajilla) on oikeus laadittua omistamalleen maalle loma-asumisen järjestelyä koskeva ranta-asemakaava. Tämä kaava koskee kahden maanomistajan omistamia ranta-alueita. Ranta-asemakaavan laatijana toimiva kaavoituskonsultti on toimittanut Mörtvikbottenin ja Vastaholmenin saaren tilan RN:o 434-410-1-61 osaa koskevan kaavaehdotusaineiston Loviisan kaupungille julkista nähtäville asettamista varten.

Ranta-asemakaava Mörtvikbotten on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 8.11.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 17.12.2021–17.1.2022. Vireille tulosta kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon yhteydessä. Ranta-asemakaavasta on järjestetty työneuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 26.1.2022. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 10.6.2022–5.8.2022 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta antoivat lausunnot ELY-keskus, Loviisan kaupungin ympäristösuojelu, Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaosto ja STUK. Kaavaa laajennettiin ehdotuksen kuulemisen jälkeen koskemaan myös osaa Vastaholmenin saaresta, jolloin myös kaavan nimeä tarkennettiin vastaamaan kaava-alueita. Kuulemisen täydennys on suoritettu kirjekuulemisena Vastaholmenin saaren osalta Loviisan kaupungin 15.12.2022 lähettämällä kirjeellä, jossa oli aikaa kommentoinnille 21 vuorokautta. Kuulemisajan puitteissa ei jätetty yhtään kommenttia.

Ranta-asemakaavalla muutetaan osa Kullan–Lappomin rantaosayleiskaavan *retkeily- ja ulkoilualueesta (VR)* loma-asuntojen korttelialueeksi (RA). Rakennuspaikan rakennusoikeus on 160 k-m² ja kyseinen rakennusoikeus tulee sijoittaa kaavakartassa merkitylle rakennusalueelle. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuntorakennuksen enintään 100 k-m², erillisen saunarakennuksen enintään 25 k-m² ja talousrakennuksen enintään 35 k-m². Lomarakennuksen korttelialueen läheisyydessä on myös luontoarvoja sisältävää aluetta. Vastaholmenin saarella vastaavasti korvataan yksi 250 k-m² rakennusoikeutta sisältävä rantayleiskaavan mukainen lomarakennuspaikka retkeily- ja ulkoilualueen korttelialueella. Rakennuspaikkojen lukumäärä ei kokonaisuudessa lisääny, mutta saaresta yksi rakentamaton rakennuspaikka siirretään mantereelle. Maanomistajat ovat tehneet rakennusoikeuden siirtämisestä tämän kaavamutoksen lainvoimaistumiseen kytketyn ehdollisen sopimuksen.

Kaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen mukaisesti 30 päivän ajaksi julkisesti nähtäville sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Kuulemisen aikana osallinen voi jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Nähtävillä olon jälkeen muistutuksista laaditaan kaavanlaatijan toimesta vastineet, jotka käsitellään lautakunnassa.

Liite 36

ranta-asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen, kaavaselostus liitteineen

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asettaa Mörtvikbottenin ja Vastaholmenin ranta-asemakaavaehdotuksen kaavakartan merkintöineen ja määräyksineen, sekä kaavaselostuksen liitteineen maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen mukaisesti julkisesti 30 päivän ajaksi nähtäville ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asettaa Mörtvikbottenin ja Vastaholmenin ranta-asemakaavaehdotuksen kaavakartan merkintöineen ja määräyksineen sekä kaavaselostuksen liitteineen maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen mukaisesti julkisesti 30 päivän ajaksi nähtäville ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Ehtona on, että ennen kaavaehdotuksen julkista nähtäville asettamista ja lausuntojen pyytämistä tulee kaavan pohjakartta täydentää tiestön ja muiden rakenteiden osalta siten, että se täyttää pohjakartalle lainsäädännössä asetetut vaatimukset.

EKIL 26.10.2023 § 142
898/10.02.03/2022

Valmistelija kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Maanomistajan oikeus kaavoittaa ranta-alueita: Maanomistajalla (/maanomistajilla) on oikeus laadituttaa omistamalleen maalle loma-asumisen järjestelyä koskeva ranta-asemakaava. Tämä kaava koskee kahden maanomistajan omistamia ranta-alueita, joista toisen alueen omistaa yksityinen henkilö ja toisen Loviisan kaupunki. Ranta-asemakaavan laatijana toimiva kaavoituskonsultti on toimittanut hyväksymiskäsittelyä varten Mörtvikbottenin ja Vastaholmenin saaren tilan RN:o 434-410-1-61 osaa koskevan ranta-asemakaavan aineiston Loviisan kaupungille. Aineisto käsittää hyväksymiskäsittelyyn tulevan kaava-aineiston ja kaavanlaatijan laatimat vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin.

Kaavoitus: Ranta-asemakaava Mörtvikbotten on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 8.11.2021. Oas on ollut nähtävillä 17.12.2021–17.1.2022. Kaavaehdotus on ollut ensimmäisen kerran nähtävillä 10.6.–5.8.2022. Sen jälkeen kaavaehdotusta laajennettiin koskemaan myös Vastaholmenin saarta. Loviisan kaupunki ja ProCapital Oy ovat sopineet kaupunginhallituksen päätöksen ja 30.11.2022 allekirjoitetun sopimuksen mukaisesti Vastaholmenin saarella sijaitsevan rakennusoikeuden kaupasta. Kauppa on ehdollinen tämän kaavan lainvoimaistumiselle. Tällä kaavalla rakennuspaikka on tarkoitus ”siirtää” pois saarelta ProCapital Oy:n omistamalle maalle Mörtvikbottenin ranta-alueelle. Asiasta on tiedotettu osallisia kirjeitse ennen kaavaehdotuksen käsittelyä ja nähtäville asettamista. Sen jälkeen laajennettu kaavaehdotus Mörtvikbotten ja Vastaholmen oli nähtävillä 21.4.2023–22.5.2023.

Muistutukset/lausunnot: Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Lausuntoja saatiin neljä kappaletta. Lausunnon antoivat 1) Uudenmaan

ELY-keskus, 2) Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaosto, 3) Loviisan kaupungin ympäristönsuojelu ja 4) STUK. Näistä STUK:lla ei ollut kaavaehdotuksesta huomautettavaa. Muilla kolmella oli selvitysten täydentämiseen, kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin liittyviä tarkennusehdotuksia. ELY-keskus ei edellyttänyt kaavasta järjestettäväksi maankäyttö- ja rakennuslain mukaista viranomaisneuvottelua, vaan he katsoivat, että tarvittaessa riittää työneuvottelu. Lausuntojen vastineita koskeneen ELY-keskuksen ja kaupungin välisen puhelinkeskustelun yhteydessä todettiin, että työneuvottelu ei ole tarpeen.

Lausuntojen huomioiminen: Kaupunki ja kaavanlaatija ovat neuvotelleet useita kertoja kaavan sisällöstä ja kaavaehdotuksesta palautteen huomioimisesta. Lausunnoissa esitetyt seikat ja selvitystarpeet on otettu huomioon hyväksymismenettelyyn toimitetussa ranta-asemakaavassa. Tarvittavat lisäselvitykset on tehty kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen ja kaavakarttaa ja määräyksiä on tarkennettu.

Muutokset kaavaehdotukseen: Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ovat kaavakarttaa ja määräyksiä tarkentavia ja vaikutuksiltaan vähäisiä, joten niiden takia ei ole syytä kaavaehdotusta asettaa uudelleen nähtäville. Kaavakarttaan ja määräyksiin on tehty seuraavat muutokset:

- RA-korttelin rakennusala koskevaa rajausta on siirretty vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta
- kaavaan on lisätty velvoite maankäyttö- ja rakennuslain 128. §:n mukaisesta maisematyöluvasta
- Vastaholmenin VR-merkintä on muutettu MY:ksi (rantaosayleiskaavan mukaisesti)
- luontoarvoja koskevia luo-merkintöjä on täydennetty kaavakartalla
- kaavamääräyksiä vesikäymälän osalta on tarkennettu.

Kaavan keskeinen sisältö: Ranta-asemakaavalla Mörtvikbottenin ranta-alueelle yleiskaavassa retkeily- ja virkistysalueeksi osoitetulle alueelle merkitään yksi lomarakennusten korttelialue (RA) ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Rakennuspaikalle rakennusalan rajaamalle alueelle voidaan rakentaa enintään 100 k-m² lomarakennus ja enintään 60 k-m² talusrakennuksia. Vastaholmenin saareen nykyiselle rantaosayleiskaavassa lomarakennusten korttelialueeksi merkitylle alueelle osoitetaan maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Kaava-alueella ei saa kaataa puustoa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128. §:n mukaista toimenpidelupaa. Ranta-asemakaavaa on perusteltu sillä, että tarkoitukseensa hankalasti käytettävän kivikkoisen retkeily- ja virkistysalueen supistuminen on vähäistä ja vastaavasti suhteellisen tiivisti rakennettuun saareen jää rakennuspaikan poistamisen myötä luonnontilaista metsä- ja ranta-aluetta.

Vastineiden käsittely: Muistutusten vastineet tulee käsitellä kunnassa. Lausunto voidaan myös tulkita muistutukseksi, joten lausunnon antajien kohdalla menetellään vastaavalla tavalla. Lausuntojen vastine-ehdotukset ovat liitteenä.

Kaavan hyväksyminen: Loviisan kaupungin hallintosäännön mukaan elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 74. § mukaisten ranta-asemakaavojen vireille tulosta, nähtäville asettamisesta ja hyväksymisestä. Kaavakartta ja kaavamääräykset muodostavat varsinaisen juridisen kaavan. Lisäksi kaava-asiakirjoihin kuuluvat kaavaselostus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä erilliset selvitykset, joita voidaan laatia tarpeen mukaan.

Liite 80
ranta-asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen, kaavaselostus
liitteineen, lausuntojen vastineet

Esittelijä Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti hyväksyä (liitteen 5 mukaisesti) kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen vastineet. Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti hyväksyä Mörtyvikbottenin – Vastaholmenin ranta-asemakaavan.

Päätös Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti hyväksyä (liitteen 5 mukaisesti) kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen vastineet. Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti hyväksyä Mörtyvikbottenin – Vastaholmenin ranta-asemakaavan.

Tiedoksi Kaupunkisuunnitteluosasto

- - -