

**MAANMITTARI  
ÖHMAN**  
Sten Öhman  
Långstrandintie 260  
10600 Tammisaari  
044 2530464  
[sten.ohman@netsten.fi](mailto:sten.ohman@netsten.fi)  
29.12.2023

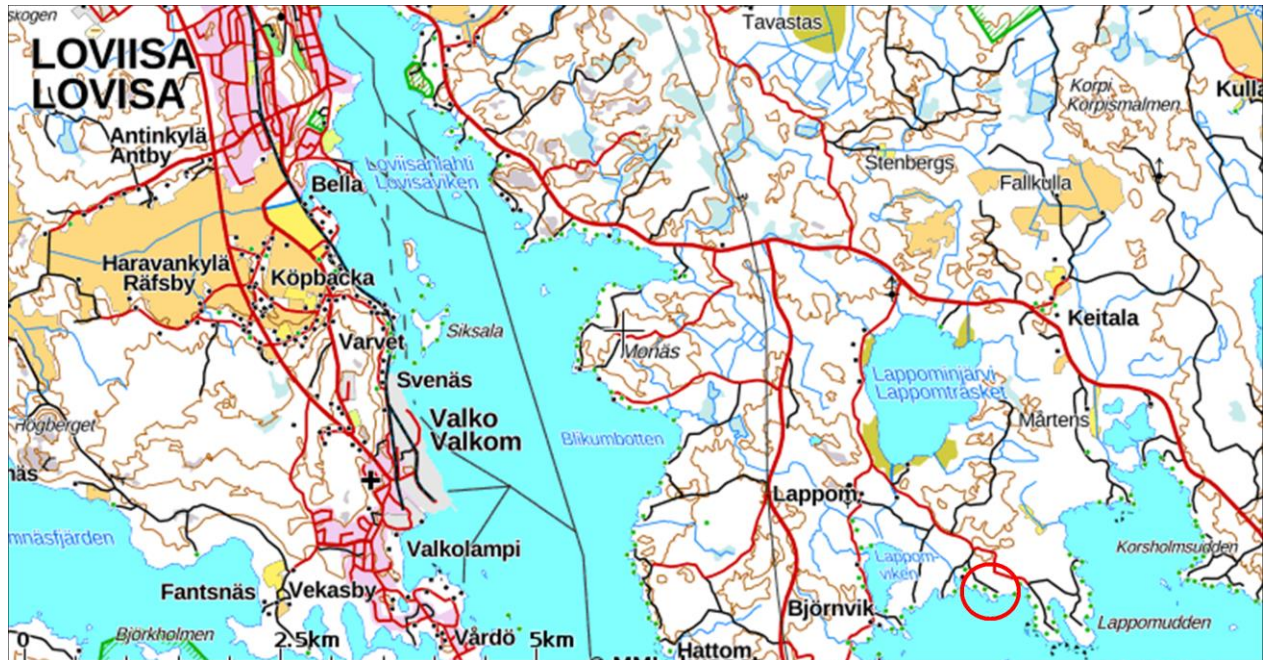
# LOVIISA, LÅNGSTRAND

## RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

#### 1. Suunnittelualue ja kaavoitustilanne

Alue käsittää Loviisan Långstrandissa kiinteistöt Alli 434-410-7-5, Haahka 434-410-7-6 ja Viklo 434-410-7-7. Kiinteistöjen yhteispinta-ala on 0,95 hehtaaria ja rantaviiva yhteensä n. 200 metriä.



Alueen sijainti, punainen ympyrä oikealla alhaalla.



Kaava-alue käsittää kiinteistöt 434-410-7-5, 434-410-7-6 ja 434-410-7-7.



Ilmakuva kaava-alueesta.

Lainvoiman saaneessa 25.8.2020 hyväksytyssä maakuntakaavassa ei ole muita kaava-alueita koskevia merkintöjä kuin että alue sijoittuu ydinvoimalan suojavyöhykkeelle.

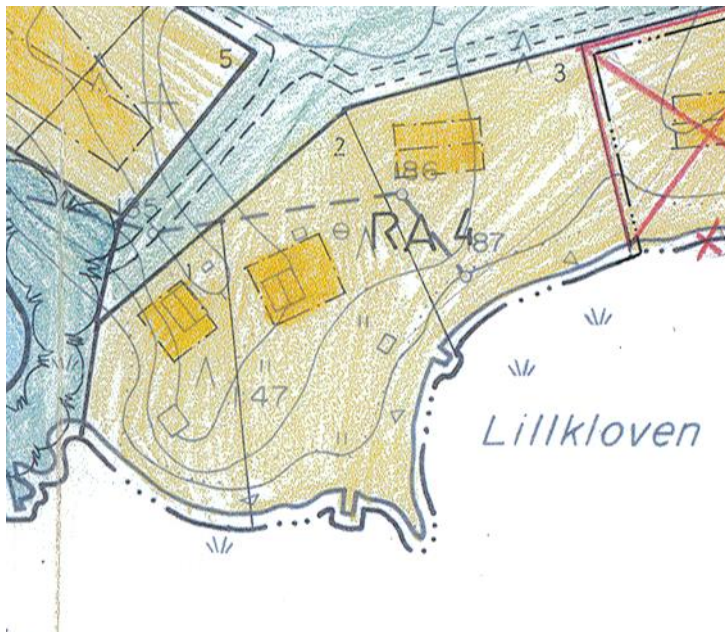
Alueella on voimassa 24.2.2003 hyväksytty Kullan-Lappomin rantaosayleiskaava. Kaavassa muutettava ranta-asetusalue on osoitettu 3 tontin loma-asutusalueeksi. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,05$ , kuitenkin enintään 250 kerrosalaneliömetrinä. Kiinteistöntontin 7-7 rakennusoikeus on osoitettu voimassa olevan ranta-asetusalueen mukaisena.





Ote voimassa olevasta Kulla-Lappomin rantaosayleiskaavasta.

Alueella on voimassa Långstrandin ranta-asemakaava. Kaavan vahvistettu 31.7.1986. Muutettava osa ranta-asemakaavasta käsittää loma-asuntojen korttelin RA4, jossa on 3 rakennuspaikkaa. Rakennuspaikan rakennusoikeus on päärakennuksen osalta 80 m<sup>2</sup>, jonka lisäksi saa rakentaa yhden 20 m<sup>2</sup>:n suuruinen talousrakennuksen.



Loma-asuntojen korttelialue.  
Jokaiselle rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi yksikerroksinen päärakennus, joka on tarkoitettu yhdelle perheelle ja jonka rakennusoikeus on enintään 80 m<sup>2</sup>, sekä yksi talousrakennus, jonka rakennusoikeus on enintään 20 m<sup>2</sup>. Eriellinen talousrakennus voidaan sijoittaa vahvistetun rakennusalan ulkopuolelle rakennuslautakunnan hyväksymälle paikalle. Rakennukset pitää sijoittaa rakennusalan sisäpuolelle pistekattokiviyojen suuntaisesti. Rakennuksen etäisyys rakennuspaikan rajasta pitää olla vähintään 5 m.

Kvartersområde för fritidsbostäder  
På varje byggnadsplats får uppföras en huvudbyggnad i ett plan för en familj och vara byggnadsrätt är högst 80 m<sup>2</sup> samt en där tillhörande ekonomibyggnad vars byggnadsrätt är högst 20 m<sup>2</sup>. Skild ekonomibyggnad kan placeras utanför den fastställda byggnadsytan på den plats som godkänds av byggnadsnämnden. Byggnaderna bör placeras inom byggnadsyta i riktning med linjen som är punktstreckad. Byggnadernas avstånd från tomtgränsen bör vara minst 5 meter.

Ote voimassa olevasta Långstrandin ranta-asemakaavasta sekä RA-korttelia koskevat kaavamääräykset.

## **2. Suunnittelun aiemman vaiheet, lähtökohdat ja tavoitteet**

Kaavamuutosalueen rakennuspaikat on kaikki rakennettu. Ranta-asetmakaava on peräisin 1980-luvulta ja sen aikainen rakennuspaikkakohtainen kerrosalakäytäntö oli vaatimaton suhteessa myöhemmin sovellettuun käytäntöön. Nykyisin sovelletaan suurempia kerrosaloja.

Ranta-asetmakaavamuutoksen tavoitteena on korottaa rakennuspaikkojen kerrosaloja niin, että ne vastaavat nykykäytäntöä.

## **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 talvella 2024.
- 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 kiinteistöt ovat ennestään rakennettuja. 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-asetmakaavoituksesta lautakuntatasolla. Kaava tulee vireille lautakunnan päätöksellä ja kuuluttamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma talvella 2024.

Kaavaehdotus pannaan julkisesti nähtäville keväällä 2024 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 2024. 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](mailto:marko.luukkonen@loviisa.fi)

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