

## Storholmenin ranta-asetmakaavaehdotus kiinteistölle RN:o 434-436-1-58

EKIL 15.12.2022 § 186

Valmistelija kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Kiinteistön RN:o 434-436-1-58 omistaja on lähestynyt kaupunkia kirjeellä, jossa pyytää kaupungilta toimittamansa osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti ranta-asetmakaavoituksen vireille tulon käsittelyä. Kaavanlaatijaksi maanomistaja on hankkinut diplomi-insinööri Sten Öhmanin.

Kaavan tavoitteena on oikaista voimassa olevassa rantayleiskaavassa oleva virhe, jossa ei ole huomioitu tilan ranta-alueella olevaa kahta ennen yleiskaavoitusta rakennettua lomarakennusta kahtena erillisenä rakennuspaikkana. Yleiskaavassa kohde on merkitty yhdeksi rakennuspaikaksi. Kyseinen kaavassa oleva virhe johtunee kaavan laatimisen aikana olleesta rakennusrekisterivirheestä. Virhe on mahdollista oikaista joko muuttamalla virheen osalta yleiskaavaa tai laatimalla alueelle ranta-asetmakaava. Ranta-asetmakaava toimii kaavahierarkian perusteella hyväksymisensä jälkeen rakennuslupien myöntämisen perusteena.

Kaavanlaatija on ollut kaupunkiin yhteydessä, jolloin on todettu ranta-asetmakaavan laatimiselle olevan riittävästi perustetta.

Liite 115  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esittelijä Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää, että Storholmenin ranta-asetmakaava tulee vireille.

Päätös Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti, että Storholmenin ranta-asetmakaava tulee vireille.

---

EKIL 25.01.2024 § 8

Valmistelijat kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403, ja kaavasuunnittelija Pontus Edvinsson, puh. 040 583 2029

Kaavoituksen vireille tulo: Maanomistajalla on maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n nojalla oikeus laadituttaa omalle maalleen loma-asumisen järjestelyä koskeva ranta-asetmakaava.

Kaavaehdotus: Ranta-asetmakaavan laatijana toimiva kaavoituskonsultti Sten Öhmann on toimittanut Pernajan Tjusterbyssä sijaitsevaa tilaa Storholmen RN:o 434-436-1-58 koskevan kaavaehdotusaineiston Loviisan kaupungille julkista nähtäville asettamista varten. Alueen pinta-ala on 2,8 hehtaaria ja rantaviiva 0,6 km.

Kaavan aikaisempi käsittely: Ranta-asemakaava on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 15.12.2022 § 186. OAS on ollut nähtävillä 20.1.–20.2.2023. Vireille tulosta kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon yhteydessä. Kuulemisajan puitteissa ei jätetty yhtään kommenttia.

Kaavan tarkoitus: Ranta-asemakaavan tarkoituksena on osoittaa kaksi rakennuspaikkaa kiinteistölle Storholmen vallitsevan tilanteen mukaisesti. Kiinteistölle on voimassa olevassa yleiskaavassa virheellisesti osoitettu vain yksi rakennuspaikka kahden jo yleiskaavan laatimisen aikana olemassa olleen rakennuspaikan sijasta. Virhe on aikanaan jäänyt huomaamatta kaavoittajalta, maanomistajalta ja Pernajan kunnalta. Loviisan kaupunki on ohjeistanut maanomistajaa laatimaan kiinteistölle ranta-asemakaavan, mikäli hän haluaa oikaista yleiskaavan mukaisen kaavatilanteen.

Kaavan keskeinen sisältö: Ranta-asemakaavalla muodostetaan kaksi rakennuspaikkaa käsittävä loma-asuntojen korttelialue RA-1 ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ympäristöarvoja MY-1. Korttelivaraukset noudattavat pääpiirteissään yleiskaavan korttelirakennetta ja -merkintöjä lukuun ottamatta rakennuspaikkojen lukumäärää. Rakennusoikeutta ja rakentamista koskevat määräykset on muotoiltu rakennuspaikkojen rakentamistilanne ja pieni lisärakentamisvara huomioiden. Kummallekin rakennuspaikalle on lomarakennukselle osoitettu enintään 100 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksille enintään 110 k-m<sup>2</sup> sekä saunalle enintään 25 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksen jälkeen tätä kaavaa noudatetaan oikeusvaikutteisena rakentamista ohjaavana kaavana.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävillä olo: 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 mahdollisista muistutuksista laaditaan kaavanlaatijan toimesta vastineet, jotka käsitellään lautakunnassa.

#### Liite 5

ranta-asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen, kaavaselostus liitteineen

Esittelijä	vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asettaa Storholmenin ranta-asemakaavaehdotuksen liitteineen maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen mukaisesti julkisesti 30 päivän ajaksi nähtäville ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asettaa Storholmenin ranta-asemakaavaehdotuksen liitteineen maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen mukaisesti julkisesti 30 päivän ajaksi nähtäville ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

---

Valmistelijat

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403, ja kaavasuunnittelija Pontus Edvinsson, puh. 040 583 2029

Kaavoituksen vireilletulo: Maanomistajalla on maankäyttö- ja rakennuslain 74. §:n perusteella oikeus teettää ranta-asemakaava, joka koskee loma-asumisen järjestämistä omalla maallaan.

*Kaavan tavoite:* Kiinteistöä Storholmen RN:o 434-436-1-58, joka sijaitsee Pernajan Tjusterbyssa, koskevan ranta-asemakaavan tavoite on osoittaa kaksi rakennuspaikkaa vallitsevan tilanteen mukaisesti. Voimassa olevassa yleiskaavassa kiinteistölle on virheellisesti osoitettu vain yksi rakennuspaikka niiden kahden rakennuspaikan sijaan, jotka olivat jo olemassa, kun yleiskaavaa laadittiin. Kaavoittaja, maanomistaja tai Pernajan kunta eivät huomanneet virhettä. Loviisan kaupunki neuvoi maanomistaja teettämään kiinteistölle ranta-asemakaavan, jos hän haluaa korjata kaavatilanteen. Alueen pinta-ala on 2,8 hehtaaria ja rantaviivan pituus on 0,6 km.

*Kaavan keskeinen sisältö:* Ranta-asemakaavalla muodostetaan loma-asuntojen korttelialue RA-1, joka käsittää kaksi rakennuspaikkaa, ja maa- ja metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja, MY-1. Korttelivaraukset noudattavat pääasiassa yleiskaavan korttelirakennetta lukuun ottamatta rakennuspaikkojen määrää. Rakennusoikeus- ja rakennusmääräykset on muodostettu ottaen huomioon rakennuspaikkojen rakennustilanne ja pieni puskuri lisärakentamiseen. Kummallekin rakennuspaikalle on osoitettu enintään 100 k-m<sup>2</sup> loma-asunnolle ja enintään 110 k-m<sup>2</sup> talusrakennuksille sekä enintään 25 k-m<sup>2</sup> saunalle. Kaavamuutoksen jälkeen tätä kaavaa noudatetaan oikeusvaikutteisena rakentamista ohjaavana kaavana.

*Kaavoitus:* Ranta-asemakaava on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 15.12.2022, § 186. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 20.1.–20.2.2023. Vireilletulosta kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä. Kuulemisen aikana ei jätetty kommentteja. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 16.2.–18.3.2024.

*Kaavaehdotuksen nähtävilläolo:* Alueen kaavaehdotus asetettiin nähtäville 16.2.–18.3.2024. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Lausuntoja jätettiin kolme. Lausunnon antoivat 1) Uudenmaan ELY-keskus, 2) Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto ja 3) Itä-Uudenmaan pelastuslaitos. Näistä Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuollolla ja Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. ELY-keskuksen mielestä käymälä tulisi kieltää ja Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavan määräykset voisi tässä suhteessa merkitä suoraan ranta-asemakaavaan. Määräyksissä täydennetään jäteveden käsittelyyn ja johtamiseen liittyviä muotoiluja.

Liite 56

ranta-asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen, kaavaselostus liitteineen ja vastine lausuntoihin

Esittelijä

vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää hyväksyä Storholmenin ranta-asemakaavan.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti hyväksyä Storholmenin ranta-asemakaavan.

Tiedoksi

Maanomistaja  
Rakennusvalvonta  
Kaupunkisuunnitteluosasto  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

---