

Ranta-asemakaava, kaupunginosa 40 Ruotsinpyhtää, Jomalsund

EKIL 27.04.2023 § 80

Valmistelijat

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403, kaavoittaja Sisko Jokinen, puh. 0440 555 344

Maanomistajalla on oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen omistamalleen ranta-alueelle (maankäyttö- ja rakennuslaki § 74). Maanomistajan tavoitteena on järjestellä omistamansa ranta-alueen maankäyttöä voimassa olevasta yleiskaavasta poiketen. Ranta-asemakaavassa todetaan alueen suojeluarvot ja osoitetaan loma-asuinrakentamista alueelle. Perusteena muutokselle on yleiskaavan mitoituseriaatteiden mukaan muodostuva rakennusoikeus ja suojelumerkinnän huomioiminen rakennusoikeuden määräytymisessä.

Ranta-asemakaava on tullut vireille Loviisan kaupungin vuoden 2018 kaavoituskatsauksella (tekninen lautakunta 22.2.2018 § 26). Suunnittelualue sijaitsee Loviisan kaakkoisosassa Vahterpäähän johtavan Saaristotien molemmin puolin Klobbfjärden -nimisen lahden itärannalla. Suunnittelualue rajautuu osittain itäreunaltaan Jomalsundin kanavaan. Suunnittelualue koskee Loviisan kaupungin kaakkoisosassa sijaitsevaa tilaa Jomalsund (434-478-1-3) sekä osaa tilasta Kulla (434-478-1-2) sekä osaa vesialueesta (434-478-876-1). Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.–29.5.2020. Nähtävillä olleesta OAS:sta saatiin kolme viranomaislausuntoa. Lausunnot on otettu huomioon kaavaluonnosta laadittaessa.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu rakentamiseen kolme matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM/s, RM-1 ja RM-2) sekä Saaristotien varteen yksi teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle saadaan rakentaa virkistykseen ja vapaa-ajan palveluihin sekä veneiden huoltoon ja telakointiin liittyviä tiloja (TY). Saaristotien pohjoispuolella oleva alue on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL), luontoarvojen vuoksi. Metsäalueet on osoitettu M ja MY merkinnöillä. MY-alueille on annettu M-alueita tarkemmat ohjeet metsien hoidosta ja ympäristöolojen huomioon ottamisesta. RM-alueiden läheisyyteen on osoitettu lähivirkistysalueita (VL, VL/s ja VL-1), jotka ovat yhteiskäyttöön tarkoitettuja alueita. Autopaikkojen korttelialue (LPA) palvelee RM-1-merkinnällä osoitettua aluetta. Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 905 k-m².

Ranta-asemakaavaluonnos poikkeaa voimassa olevasta Kulla-Lappom rantaosayleiskaavasta, joka on hyväksytty 24.2.2003. Kaavaselostuksessa on esitetty perustelut osayleiskaavasta poikkeamiseen. Voimassa olevassa yleiskaavassa kaava-alueen länsiosassa naapurikiinteistön rakennuspaikka on ulotettu virheellisesti maanomistajan ranta-alueelle. Ja nyt tällä ranta-asemakaavalla kyseiselle ranta-alueelle merkitään uusi rakennuspaikka. Ranta-asemakaava-alueella on sekä luontoarvoja että rakennuksia, joilla on suojeluarvoja. Nämä arvot on kaavaluonnoksessa huomioitu ja osoitettu erillisillä merkinnöillä.

Kaavaluonnokseen liittyvä valmisteluvaiheen kuuleminen tapahtuu asettamalla kaavaluonnosaineisto 30 päivän ajaksi julkisesti nähtäville. Lisäksi pyydetään asianomaisilta viranomaisilta ja yhteisöiltä lausunnot. Palautetta pyydetään kirjallisesti, mutta suunnitelmia voi kommentoida

halutessaan myös suullisesti. Vain kirjallisesti jätetty palaute kirjataan, siihen laaditaan kaavoittajan vastineet ja ne arkistoidaan osaksi kaava-asiakirjoja.

Liite 46
– kaavakartta
– kaavaselostus liitteineen
– emätilatarkastelu

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asettaa kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot.

EKIL 29.08.2024 § 121
462/10.02.03/2023

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

Kaavoituksen vireilletulo: Maanomistajalla on oikeus teettää ranta-
asemakaava omistamalleen ranta-alueelle (maankäyttö- ja rakennuslain
74. §). Maanomistajan tarkoituksena on järjestää maankäyttö
omistamallaan ranta-alueella tavalla, joka poikkeaa voimassaolevasta
yleiskaavasta. Ranta-asemakaavassa todetaan alueen suojeluarvot ja alue
osoitetaan lomarakentamiseen. Perustelu muutokselle on yleiskaavan
mitoituspäätösten mukaisesti syntyvä rakennusoikeus ja
suojelumerkinnän huomioiminen rakennusoikeuden määräämisessä.

Kaavatilanne: Jomalsundin ranta-asemakaavan länsiosassa on pieni niemi
ja lahti, jotka kuuluvat kiinteistöön Kulla 434-478-1-2. Loput Jomalsundin
ranta-asemakaavasta kuuluu kiinteistöön Jomalsund 434-478-1-3.
Kiinteistöt kuuluvat samalle maanomistajalle. Jomalsundin ranta-
asemakaavan kokonaispinta-ala on noin 16,7 ha. Kulla-Lappomin
osayleiskaavan mukaan kaava-alueen läntiselle niemelle on osoitettu RA-
alue ja itäisellä puolella oleva historiallinen huvilakokonaisuus on osoitettu
melko suureksi AP-alueeksi. Lisäksi alueelle saa rakentaa venevajan.
Alueella on yksityinen omistaja (säätio). Tällä hetkellä suunnittelualuetta
käytetään osin loma-asumiseen, osin maa- ja metsätalouteen.

Yleiskaavatilanne: Suunnittelualue kuuluu Kulla-Lappomin
rantaosayleiskaava-alueeseen (kaupunginvaltuusto hyväksyi 24.2.2003).
Suunnittelualueen itäinen-koillinen osa on rantaosayleiskaavassa M-
aluetta (maa- ja metsätalousvaltainen alue). Alueella sallitaan maa- ja
metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen
rakentaminen. Eteläinen/kaakkoinen osa sekä pohjoisosa ovat MY-
aluetta (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja).
Alueen rakennusoikeus on siirretty AP- ja RA-alueille. Länsiosassa on AP-
alue (pientalovaltainen asuntoalue). Tontin minimikoko on 5 000 m².
Rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla 0,05,
mukaan lukien talousrakennukset. Rakennusoikeus on kuitenkin enintään

400 m². Lisäksi saa rakentaa venevajan, jonka pinta-ala on korkeintaan 200 m². AP-alueelle rakentamista koskevien kaavamääräysten mukaan nämä alueet tulee ensisijaisesti liittää yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Jos se ei ole mahdollista, on suositeltavaa rakentaa yhteinen vedenottamo ja pienpuhdistamo, ja jos se ei ole mahdollista, tulee noudattaa kunnan voimassaolevia direktiivejä, jotka koskevat jätevesien käsittelyä.

Ranta-asemakaavaehdotus: Kaavaehdotuksessa on osoitettu rakentamiseen yksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM/s) ja yksi loma-asuntojen korttelialue (RA) sekä Saaristotien varrelle teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle saa rakentaa rakennuksia, jotka liittyvät virkistykseen ja vapaa-aikapalveluihin sekä veneiden palveluihin ja telakointiin (TY). Alue Saaristotien pohjoispuolella on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL) luontoarvojen perusteella. Metsäalueille on osoitettu merkinnät M ja MY. MY-alueille on annettu M-alueita yksityiskohtaisemmat ohjeet metsänhoidosta ja ympäristöolosuhteiden huomioimisesta. RM-alueiden lähistölle on osoitettu lähivirkistysalueita (VL, VL/s ja VL-1), jotka ovat yhteiseen käyttöön tarkoitettuja alueita. Autopaikkojen korttelialue (LPA) palvelee aluetta, jolle on osoitettu RM/s-merkintä. Kaavassa on osoitettu yhteensä 1 065 k-m² rakennusoikeutta.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo: Ranta-asemakaava tuli vireille Loviisan kaupungin vuoden 2018 kaavoituskatsauksella (tekninen lautakunta 22.2.2018 § 26). Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.–29.5.2020. Nähtävillä olleesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme viranomaislausuntoa. Lausunnot huomioitiin kaavaluonnosta laadittaessa. Kaavaluonnos oli nähtävillä 12.5.–12.6.2023. Nähtävillä olleesta kaavaluonnosaineistosta saatiin kahdeksan viranomaislausuntoa. Nämä lausunnot on huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa. Suuri osa lausunnoista koski vesien ja jätteiden käsittelyä sekä rakennusoikeuden laskemista. Perusteellinen tiivistelmä on saatavilla asiakirjassa *Viranomaislausuntojen vastineet ja muistutukset*.

Liite 72

ranta-asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen, kaavaselostus liitteineen, rakennusoikeuden ja rakentamattomien rantojen määrittely, viranomaislausuntojen vastineet ja muistutukset ja tilastolomake.

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asettaa Jomalsundin ranta-asemakaavaehdotuksen liitteineen julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennuslain ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti. Lisäksi elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää pyytää tarvittavat lausunnot kaavaehdotuksesta.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asettaa Jomalsundin ranta-asemakaavaehdotuksen liitteineen julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennuslain ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti. Lisäksi elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti pyytää tarvittavat lausunnot kaavaehdotuksesta.
Tiedoksi	Kaupunkisuunnitteluosasto