

LOVIISA

STORHOLMEN

RANTA-ASEMAKAAVA



KÄSITTELYVAIHEET

Kaava on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 15.12.2022 § 186.

OAS on ollut nähtävillä 20.1.-20.2.2023.

Ehdotus asetettiin nähtäville elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 25.1.2024 § 8.

Ehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) 16.2.-18.3.2024.

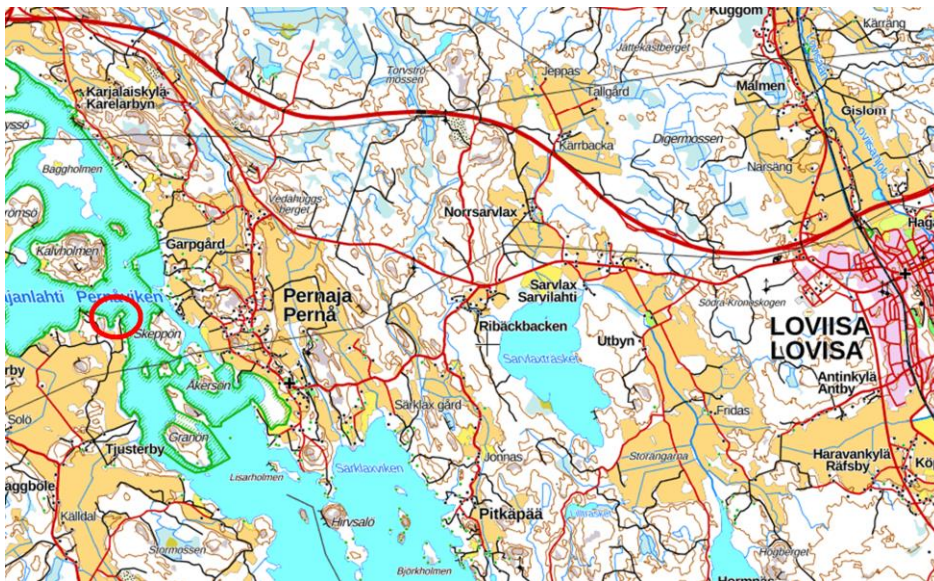
Hyväksytty elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa 13.6.2024 § 91.

Kuulutettu lainvoimaiseksi 16.8.2024.

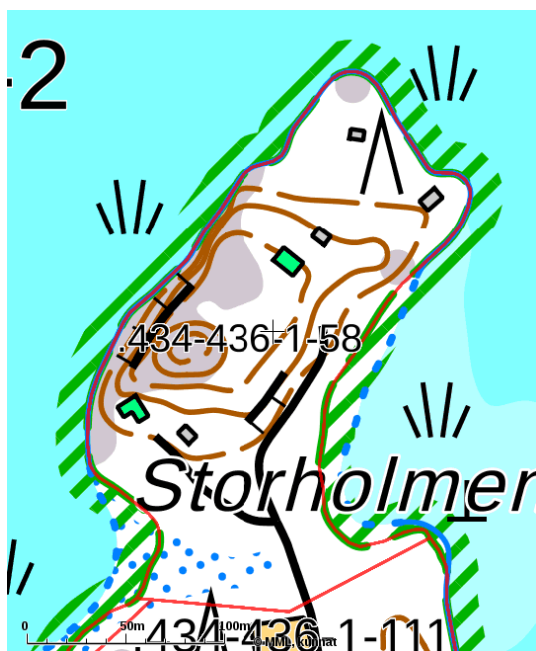
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää Pernajan Tjusterbyssä kiinteistön Storholmen RN:o 1:58 (434-436-1-58). Alueen pinta-ala on 2,8 hehtaaria ja rantaviiva 0,6 km.



Kaava-alueen sijainti Pernajanlahdessa, punainen ympyrä vasemmalla.



Kaava-alue käsittää kiinteistön Storholmen 434-436-1-58.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Storholmenin ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tarkoituksena on osoittaa kaksi rakennuspaikkaa kiinteistölle Storholmen vallitsevan tilanteen mukaisesti. Kiinteistölle on voimassa olevassa yleiskaavassa virheellisesti osoitettu vain yksi rakennuspaikka, vaikka yleiskaavan laatimisaikana oli jo olemassa kaksi loma-asuntoa, jotka olisivat oikeuttaneet kahteen itsenäiseen rakennuspaikkaan. Kaupunki on ohjeistanut maanomistajaa laatimaan kiinteistölle ranta-asemakaavan.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Kaava on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 15.12.2022 § 186.

Ehdotus asetettiin nähtäville elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 25.1.2024 § 8.

Ehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) 16.2.-18.3.2024.

2.2 Ranta-asemakaava

Kaavalla osoitetaan kiinteistölle Storholmen yksi loma-asuntojen korttelialue kahdella rakennuspaikalla. Kummallekin rakennuspaikalle on ennestään rakennettu loma-asuntorakennukset. Lisäksi alueen eteläosaan osoitetaan maa- ja metsätalousalue.

2.3 Toteuttaminen

Rakennuspaikat on ennestään rakennettu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen molemmat rakennuspaikat on ennestään rakennettu loma-asuntorakennuksilla. Alue käsittää eteläisintä osaa lukuun ottamatta käytännössä kokonaan piha-alueita. Koko alueella kasvaa sekametsä, jossa mänty on vallitseva puulaji. Eteläosassa, joka kaavassa on osoitettu metsätalousalueeksi, on avoinainen ja siinä kasvaa vain muutama täysikasvuinen puu.

Alueen rakennuskanta on seuraava:

Rakennuspaikka 1:

- Loma-asuntorakennus 84 m², rakennuslupa 1998
- Liiteri n. 30 m²

Rakennuspaikka 2:

- Loma-asuntorakennus 80 m², rakennuslupa 1978
- Liiteri n. 30 m²
- Liiteri n. 20 m²
- Sauna 10 m²
- Venevaja n. 55 m²

Seuraavassa on kuvasarja rakennuspaikoista.



Kuva 1. Rakennuspaikan 1. lomamökki.



Kuva 2. Rakennuspaikan 1. liiteri.



Kuva 3. Rantakasvillisuutta rakennuspaikan 1 mökin pohjoispuolella.



Kuva 4. Rakennuspaikan 1 keskikukkulalla oleva rakennusala kuvattuna etelästä sisääntulotien kohdalta.



Kuva 5. Pääsytie rakennuspaikalle 2 Storholmenin itärantaa pitkin.



Kuva 6. Rakennuspaikan 1 sisääntulotie. Vasemmalla oleva alue on osoitettu MY-1-alueeksi. Maanomistaja mukana kuvassa.



Kuva 7. Rakennuspaikan 1 eteläpuolella oleva MY-1-alue.



Kuva 8. Kaakkoisosassa oleva MY-1-alue.



Kuva 9. Rakennuspaikan 2 vapaa-ajanmökki.



Kuva 10. Rakennuspaikan 2 sauna.



Kuva 11. Rakennuspaikan 2 mökin pohjoispuolella oleva liiteri.



Kuva 12. Rakennuspaikan 2 mökin itäpuolella oleva liiteri.



Kuva 13. Rakennuspaikan 2 koillisniemellä oleva venevaja.



Kuva 14. Rakennuspaikan 2 pohjoisniemen sisäosan pihamaastoa. Puuston takana on rakennuspaikan sauna.



Kuva 15. Rakennuspaikan 2 sisääntulotie eteläsuuntaan, tien eteläosa on kuvassa 5.

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava

Lainvoiman saaneessa 25.8.2020 hyväksytyssä maakuntakaavassa kaava-alue ympäristöineen on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Kaava-alueeseen rajoittuva vesialue kuuluu Natura 2000 alueeseen. Muita kaava-aluetta koskevia merkintöjä ei ole.

3.22 Yleiskaava

Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavassa, joka hyväksyttiin 8.3.2000, kaavoitettava alue on osoitettu yhden (1) rakennusoikeuden loma-asuntotontiksi (RA1) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU-1). RA1-alueelle saa yleiskaavassa sijoittaa yhden 100 k-m²:n suuruisen loma-asuntorakennuksen, yhden erillisen 25 k-m²:n suuruisen saunan ja kylmiä varastotiloja enintään 35 k-m².



Ote Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavasta. Storholmen on osoitettu merkinnöillä RA1 ja rakennuspaikan alapuolella oleva vihreä alue maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU-1).

3.23 Ranta-asemakaava

Alueella ei ole ennestään ranta-asemakaavaa.

3.23 Pohjakartta

Kaava-alueen pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa ja numeerista kiinteistöraja-aineistoa täydennettynä yhden metrin korkeuskäyrillä. Kaavan pohjakartan on hyväksynyt maanmittausinsinööri Tanja Jokela.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaava on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 15.12.2022 § 186 Ehdotus asetettiin nähtäville elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 25.1.2024 § 8. Ehdotus oli nähtävillä 16.2.-18.3.2024.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta. Lausuntopyyntö lähetettiin 12.2.2024.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Vaikka kiinteistöllä on kaksi eri loma-asuntoa, se on yleiskaavassa osoitettu yhdellä rakennuspaikalla (RA1). Yleiskaavan suunnitteluperiaatteiden mukaan kutakin loma-asuntoa tulkittiin edustavan yhtä rakennuspaikkaa. Koska kaavan laatimisaikana Pernajan kunnan rakennusrekisteri ei ollut saatavana numeerisena on käynyt ilmi, että yleiskaavan manuaalinen tarkastus suhteessa olemassa oleviin loma-asuntoihin on jäänyt puutteelliseksi. Sellaisissa tapauksissa on ollut riski, että yleiskaavan rakennuspaikkoja on tullut väärin kirjattua. Näin on käynyt Storholmenin osalta, jolla siis v. 1997 alusta lähtien yleiskaavaperiaatteiden mukaan on ollut kaksi rakennuspaikkaa. Ranta-asemakaavan tarkoituksena on korjata tätä virheellisyyttä. Ranta-asemakaavan sisällön osalta (kerrosala, muut määräykset) on tarkoitus noudattaa yleiskaavan määräyksiä ottaen huomioon kiinteistöllä ennestään oleva rakennuskanta.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Aluevaraukset

Kiinteistölle Storholmen osoitetaan loma-asuntojen korttelialue, jossa on kaksi rakennuspaikkaa (RA-1) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on ympäristöarvoja (MY-1). Rajaukset noudattavat suurin piiretein yleiskaavan rajauksia.

Rakennuspaikalle 1 saa rakentaa:

- yhden loma-asuntorakennuksen enintään 100 kerrosala-m²,
- erillisen saunarakennuksen enintään 25 kerrosala-m² ja
- talusrakennuksia enintään 3 kappaletta yhteensä enintään 110 kerrosala-m².

Rakennuspaikalle 2 saa rakentaa:

- yhden loma-asuntorakennuksen enintään 100 kerrosala-m²,
- erillisen saunarakennuksen enintään 25 kerrosala-m²,
- talusrakennuksia enintään 3 kappaletta yhteensä enintään 110 kerrosala-m².

Kiinteistön Storholmen eteläosa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on ympäristöarvoja (MY-1)

Puita ei tulisi kaataa rannan yhteydessä tai rakennusten edustalla rannan suuntaan niin, että maisemakuva heikkenee. Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, etteivät ne muuta olennaisesti luonnonmaisemaa. Rakennusten tulee muodoiltaan mittasuhteiltaan, materiaaliltaan ja väriltään soveltua maisemaan.

Alueen rakentaminen on suoritettava siten, ettei mahdollisesti esiintyvä radonkaasu aiheuta vaaraa terveydelle. Tulvavahingoille ja kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään N2000 + 3,03 m keskiveden merenpinnantason yläpuolella. Määräys koskee myös yhdyskuntateknisiä rakenteita ja harmaiden jätevesien käsittelyyn rakennettavien laitteiden sijoittelua.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaista lupaa.

6.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

6.3 Liikenne ja vesihuolto

Korttelin kummallekin rakennuspaikalle on valmis tie.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristösuojelulain ja sen nojalla annettuja säädöksiä, talousjätevesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristösuojelumääräyksiä sekä terveys- ja ympäristösuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä. Jätevesilaitteistojen asentamisessa ja sijoittamisessa tulee noudattaa Loviisan kaupungin ympäristösuojelumääräyksiä.

6.4 Vaikutukset luontoon

Kiinteistö on yleiskaavassa eteläosaa lukuun ottamatta osoitettu loma-asuntoalueeksi ja on ennestään rakennettu. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaista lupaa.

Ranta-asemakaavalla ei ole oleellisia ympäristövaikutuksia.

7 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava-alue on ennestään rakennettu. Ranta-asemakaava mahdollistaa uuden saunan rakentamisen rakennuspaikalle 1 ja käytännössä vähäistä lisärakentamista talousrakennusten osalta kummallekin rakennuspaikalle.

Raasepori, 20.4.2023; korjattu 15.4.2024

Sten Öhman
dipl.ins.