

LOVIISA

LÅNGSTRAND

RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS



Maanmittari Öhman
2024

KÄSITTELYVAIHEET

Kaava on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 28.3.2024 § 50.

OAS on ollut nähtävillä 26.4.-13.5.2024.

Ehdotus asetettiin nähtäville elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä xxxx.

Ehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) xxxx.

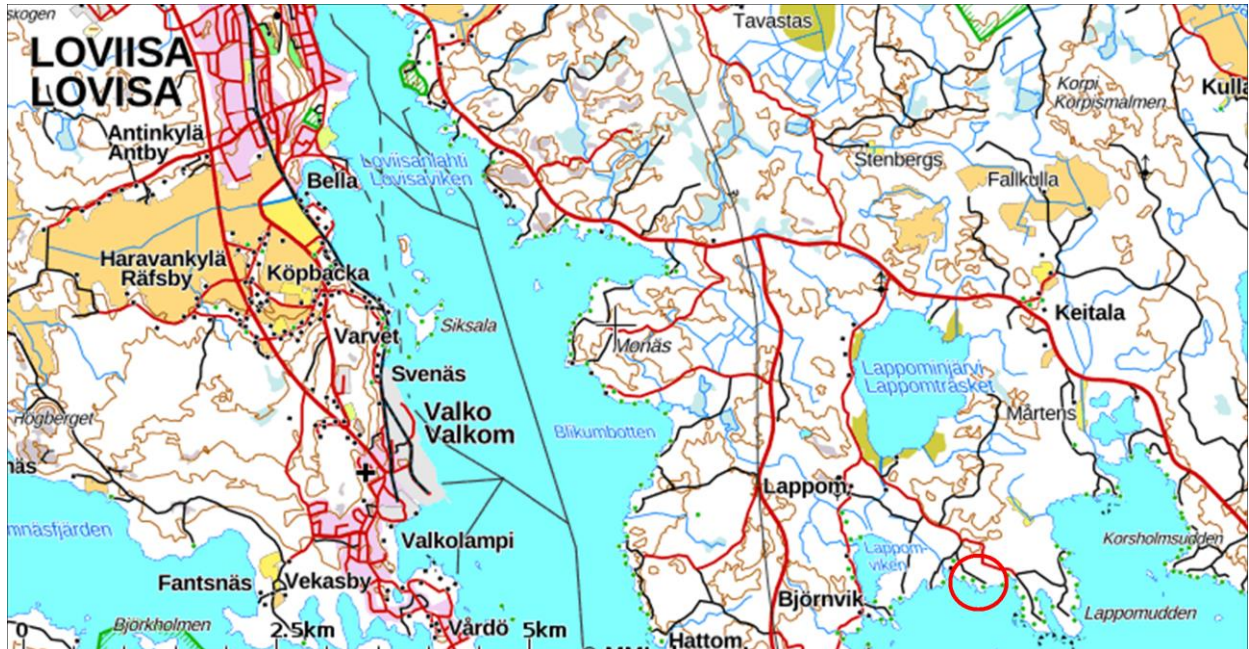
Hyväksytty elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa xxxx.

Kuulutettu lainvoimaiseksi xxxx.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

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.



Kaava-alueen sijainti, punainen ympyrä oikealla alhaalla.



Kaava-alue käsittää kiinteistöt 434-410-7-5, 434-410-7-6 ja 434-410-7-7. Alueen ilmakuva on kannessa.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Långstrandin ranta-asemakaavamuutos.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on korjata rakennuspaikkojen kerrosaloja niin, että ne vastaavat Loviisan kaupungissa sovellettavaa nykykäytäntöä.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Kaava on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 28.3.2024 § 50.

Ehdotus asetettiin nähtäville elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä xxxx. Ehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) xxxx.

2.2 Ranta-asemakaava

Kaavalla osoitetaan kiinteistöille ulottuvuudeltaan voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiset kolme rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkojen kerrosalat korotetaan.

2.3 Toteuttaminen

Rakennuspaikat on ennestään rakennettu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

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

Alueen rakennuskanta on:

Rakennuspaikka 1:

- Loma-asuntorakennus n. 50 m²
- Sauna n. 20 m²

Rakennuspaikka 2:

- Loma-asuntorakennus 80 m²
- Liiteri n. 35 m²
- Sauna 20 m²

Rakennuspaikka 3:

- Loma-asuntorakennus 80 m²
- Liiteri n. 50 m²
- Liiteri-autokatos 60 m²
- Sauna 20 m²

Seuraavassa on kuvasarja rakennuspaikoista.

Rakennuspaikka 1



Kuva 1. Rakennuspaikan rantamaisemaa.



Kuva 2. Sauna kuvattuna rannan suunnasta.



Kuva 3. Loma-asunto kuvattuna rannan suunnasta.



Kuva 4. Loma-asunto kuvattuna lounaan suunnasta.

Rakennuspaikka 2



Kuva 5. Juuri valmistunut loma-asunto.



Kuva 6. Uusi loma-asunto rannan suunnasta.



Kuva 7. Sauna oikealla, ja liiteri.



Kuva 8. Merimaisema rakennuspaikan keskeltä kuvattuna.

Rakennuspaikka 3



Kuva 9. Rantasauna ja pikkupaviljonki.



Kuva 10. Rantasauna ja siitä vasemmalle liiteri.



Kuva 11. Edellisen kuvan liiteri oikeassa reunassa ja kuvan keskellä puucee.



Kuva 12. Loma-asunto saunan suunnasta kuvattuna.



Kuva 13. Loma-asunnon julkisivu pohjoiseen.



Kuva 14. Liiteri-autokatos.



Kuva 15. Rakennuspaikan 3 rantamaisemaa kuvattuna rakennuspaikan 2 laiturilta. Sauna kuvan keskellä, oikealla itäpuolella olevan naapurin loma-asunto.

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava

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

3.22 Yleiskaava

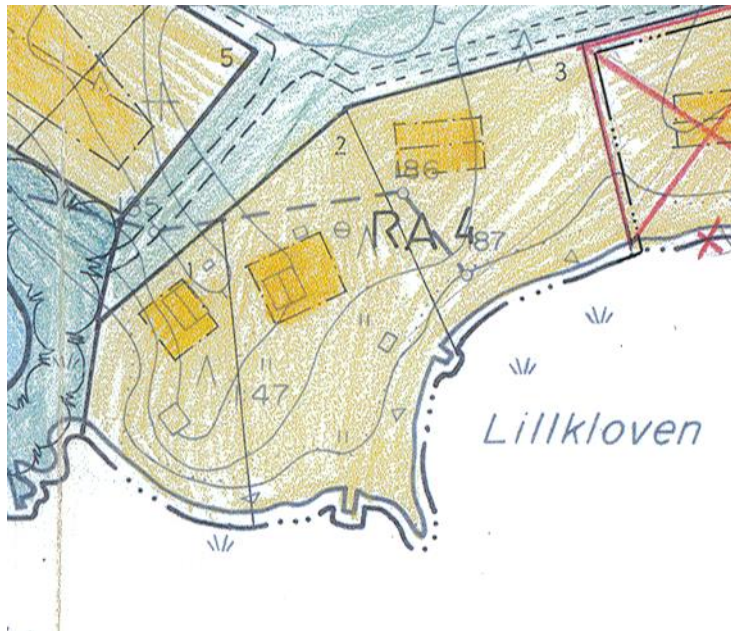
Alueella on voimassa 24.2.2003 hyväksytty Kullan-Lappomin rantaosayleiskaava. Kaavassa muutettava ranta-asetmakaava-alue on osoitettu 3 tontin loma-asutusalueeksi. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,05$, kuitenkin enintään 250 kerrosalaneliömetrinä. Kiinteistö-tontin 7-7 rakennusoikeus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



Ote voimassa olevasta Kulla-Lappomin rantaosayleiskaavasta.

3.23 Ranta-asemakaava

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 m², jonka lisäksi saa rakentaa yhden 20 m²:n suuruinen talousrakennuksen.



RA

Loma-asuntojen korttelialue.
Jokaiselle rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi yksikerroksinen päärakennus, joka on tarkoitettu yhdelle perheelle ja jonka rakennusoikeus on enintään 80 m², sekä yksi talousrakennus, jonka rakennusoikeus on enintään 20 m². Eriäinen talousrakennus voidaan sijoittaa vahvistetun rakennusalan ulkopuolelle rakennuslautakunnan hyväksymälle paikalle. Rakennukset pitää sijoittaa rakennusalan sisäpuolelle pistekatkoiviin suuntaisesti. Rakennuksen etäisyys rakennuspaikan rajasta pitää olla vähintään 5 m.

Kvarters område för fritidsbostäder
På varje byggnadsplats får uppföras en huvudbyggnad i ett plan och en eller flera ekonomibygnader vars byggnadsrätt är högst 20 m². Skild ekonomibygnad kan placeras utanför den fastställda byggnadsytan på den plats som godkänds av byggnadsnämnden.
Byggnaderna bör placeras inom byggnadsytan 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.

3.23 Pohjakartta

Kaava-alueen pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa ja numeerista kiinteistöraja-aineistoa täydennettynä yhden metrin korkeuskäyrillä. Kaavan pohjakartan on hyväksynyt kiinteistöinsinööri Toni Seperi.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaava on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 28.3.2024 § 50. Ehdotus asetettiin nähtäville elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä xxxx. Ehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) xxxx.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta. Lausuntopyyntö lähetettiin xxxx.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on korjata rakennuspaikkojen kerrosaloja niin, että ne vastaavat Loviisan kaupungissa sovellettavaa nykykäytäntöä. Viimeaikaisissa yleiskaavatarkasteluissa on esitetty loma-asuntorakennusoikeuden tasoksi 120 kerrosala-m². Voimassa olevan Långstrandin ranta-asemakaavan rakennusoikeusmääräyksen taso ja määrittystapa on vanhentunut.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Aluevaraukset

Ranta-asemakaavamuutoksella osoitetaan kolmelle kiinteistölle ulottuvuudeltaan voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen loma-asuntojen korttelialue (RA-1) kolmella rakennuspaikalla. Rakennuspaikkojen kerrosalat korotetaan.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa:

- loma-asuntorakennuksia enintään 120 kerrosala-m², joista yksi on päärakennus ja enintään 30 kerrosala-m² saa käyttää sivuloma-asuntoa varten.
- erillisen saunarakennuksen enintään 30 kerrosala-m² ja
- talousrakennuksia enintään yhteensä enintään 60 kerrosala-m².

Sivuloma-asunnon osoittaminen on tarkoituksenmukaista sen takia, ettei päärakennuksen laajentaminen ole perusteltua pihatilojen takia.

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

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. Alueen rakentaminen on suoritettava siten, ettei mahdollisesti esiintyvä radonkaasu aiheuta vaaraa terveydelle.

Tulvavahingoille ja kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään N2000 + 3,0 m keskipinnan merenpinnantason yläpuolella. Määräys koskee myös yhdyskuntateknisiä rakenteita ja harmaiden jätevesien käsittelyyn rakennettavien laitteiden sijoittelua.

6.4 Vaikutukset luontoon

Ranta-asemakaavalla ei ole oleellisia ympäristövaikutuksia.

7 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava-alue on ennestään rakennettu. Ranta-asemakaavamuutos mahdollistaa käytännössä vähäistä lisärakentamista rakennuspaikoille.

Raasepori, 31.5.2024

Sten Öhman
dipl.ins.