

# **LOVIISA**

## **LAPPNORUDDEN**

### **RANTA-ASEMAKAAVA**



# KÄSITTELYVAIHEET

Kaava on tullut vireille OAS:n nähtävilläololla 14.10.2016.  
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 15.9.-16.10.2017  
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa .....

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää Loviisan Pitkäässä kiinteistön Lappnorudden RN:o 2:19 (434-415-2-19). Alueen maapinta-ala on 17,7 hehtaaria ja vesipinta-ala 4,6 ha. Kokonaisrantaviivaa on n. 2 km ja korjattua rantaviivaa n. 1,3 km.



Kaava-alueen sijaitsee Loviisan Pitkäässä.

### 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Lappnoruddenin ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Alueen käyttö on ratkaisevasti muuttunut yleiskaavan laatimisen ajoilta eikä alueen käyttötarkoitus matkailupalvelujen alueena enää ole ajankohtainen. Alue on nykyisin asumiskäytössä. Omistajalla on tarkoitus asettua kiinteistölle asumaan ja käyttää osaa alueesta loma-asumiseen. Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle pysyvän asumisen ja loma-asumisen rakennuspaikkoja.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Kaava on tullut vireille 14.10.2016.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 15.9.-16.10.2017.



## 2.2 Ranta-asemakaava

Kaavaan osoitetaan olemassa olevan huvilan ja entisten majoitusrakennusten alueelle erillispien-talojen korttelialue (AO), jossa voi olla kaksi asuntorakennusta, yksi majoitusrakennus, sauna sekä talousrakennuksia. Alueen itärannalle osoitetaan kahden rakennuspaikan loma-asuntojen korttelialue (RA), jossa voi olla loma-asuntorakennus, sauna ja talousrakennus. Muu osa aluees-ta osoitetaan metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja (MY). Kiinteistön vesialue osoitetaan kaavamerkinnällä vesialue (W).

## 2.3 Toteuttaminen

Kaava on osin toteutunut (AO), toteuttamattomien alueiden osalta ei ole asetettu aikataulua.

# 3 LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### *Rakennettu ympäristö*

Rantakaava-alue on ollut alunperin yhden perheen omistuksessa ja sille on rakennettu vuosisa-dan alussa ajan hengen mukainen villa. Sittenkin kiinteistö on lahjoitettu Samfundet Folkhäl-san I svenska Finland r.f:lle, joka on ryhtynyt harjoittamaan kaava-alueella majoitus- ja virkis-tystoimintaa ensin vain huvilarakennuksessa ja myöhemmin laajentanut sekä toimintaansa että pääarakennusta ja rakentanut päärakennuksen välittömään läheisyyteen lisärakennuksia.

Tällä hetkellä alueen rakennuskannan muodostavat osayleiskaavassa suojeltavaksi merkityn vanhan villan lisäksi sen välittömässä läheisyydessä olevat neljä puista majoitusrakennusta, va-rastorakennus ja etäämpänä olevat sauna- ja varastorakennus, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 816 m<sup>2</sup>.

Vuonna 1918 rakennettu villa ja sen ympäristö ruusutarhoineen on aikanaan edustanut onnis-tuneesti vuosisadan tyyppillistä huvilarakentamisen perinnettä.

Villa, jonka kerrosala on ollut alunperin n. 260 km<sup>2</sup>, on kaksikerroksinen, keltaiseksi maalattu pystylautaverhoiltu, punatiilikatteinen hirsirakennus, jossa on betonisokkeli ja siihen liittyi alun-perin etelään Hemvikeniin ja osin länteen avautuva veranta. Jyrkkäkattoisessa rakennuksessa on sekä uusklassisismin että jugendin tyylipiirteitä.

Rakennusta on 1970- ja 1980 laajennettu mm. matalalla 35 k-m<sup>2</sup>:n varastosiivellä.

Rakennukset on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon ja ne ovat kunnallisen jätehuollon parissa.



Kuva 1. Alueen päärakennuksena toimiva huvila.





Kuva 2. Huvilatontin alapuolinen ranta.



Kuva 3. Huvilantontin rantasauna.





Kuva 4. Laituri saunan edustalla.



Kuva 5. Purettavat majoitusrakennukset.





Kuva 6. Säilytettävä sr-merkinnällä osoitettava majoitusrakennus.



Kuva 7. Kaavan AO-korttelin takaosaa kuvattuna kukkulasta etelään huvilan pihapiiriin päin. AO-korttelin toinen asuinrakennus sijoittuu kuvan etuosaan.



### *Luonto-olosuhteet*

Kaava-alueen pohjoisosa kohoaa noin 25 metriin ja putoaa jyrkästi itään Östervikeniin ja loivasti länteen sekä etelään Sandvikiin, johon muodostuu kaksi niemeä. Kaava-alueella kasvaa voimakas ja maisemallisesti ehyt puusto, jossa kookkaat kuuset ja männyt ovat vallitsevia puulajeja. Rannat ovat pääasiassa moreenipohjaisia ja osin voimakkaan kaislikkoisia. Östervikenin puolella on kallioista rantaa, siellä täällä suuria kivilohkareita, tiivis puusto ja kaksi matalaa kallion nyppylää.

Hemvikenin ja Sandvikenin välinen Skajet alue on luonnonkaunis matala koskematon niemi, jossa kasvaa ikimäntyjä, jossa on osin tervarosoa.

Kasvisto on tavanomainen ilman erityisiä luontoarvoja. Alueen tyypillisiä kasveja ovat mm mustikka, puolukka, metsämitikki, valkovuokko, mesiangervo ja maitohorsma ja rantakukka. Alueella ei ole tavallisuudesta poikkeavaa linnustoa. Säännöllisesti kaava-alueella tai sen läheisyydessä pesii mm silkkiuikku, kala- ja naurulokki, käpylintu, sini- ja talitiainen, käpy- ja palotikka sekä musta- ja laulurastas.



Kuva 8. Ilmakuvassa näkyvät alueen peitteisyys sekä kaislaiset rannat.





Kuva 9. Östervikenin itäranta jää rakentamattomaksi. Kuva otettu Skajet niemen kärjestä koilliseen.



Kuva 10. Kaavan RA-korttelin maastoa.



Luontokuvaus perustuu aiemman alueelle laaditun ranta-asemakaavan tietoihin täydennettynä tämän kaavaproessin aikana tehtyihin havaintoihin sekä yleiskaavatietoihin osallisuus- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

#### *Omistus*

Kaava-alue on Oliver ja Kristiina Michelssonin omistuksessa kesästä 2013.

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### 3.21 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistetussa maakuntakaavassa kaava-aluetta koskevat merkinnät:

- Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja kulttuuriympäristön tai maisema vaalimisen kannalta tärkeä alue, maakunnallisesti merkittävä,
- Pohjavesialue,
- Rajoittuva vesialue kuuluu Naturaverkoston.



Kuva 11. Ote maakuntakaavasta.

#### 3.22 Yleiskaava

Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavassa, joka hyväksyttiin 8.3.2000, kaavoitettava alue on osoitettu:

- matkailupalvelualueeksi (RM4), jossa on 4 rakennusoikeutta,
- maa- ja metsätalousalueeksi, ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU),
- Sandvikenin pohjukkaan on osoitettu yksityiskäyttöön tarkoitettu venealkama (LVy)



- 
- The map displays the City of San Rafael, California, with various land use designations. A red rectangle highlights a specific area in the center of the map. The map includes labels for various land use types such as RA1, RA2, RA5, RM4, MU, and MU-1. It also shows topographic features like hills and water bodies, and includes a scale bar and a north arrow.

### 3.23 Pohjakartta

## 4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Kaava on kuulutettu vireille asettamalla OAS nähtäville 14.10.2016.

Viranomaisneuvottelu pidettiin 7.12.2016.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 15.9.-16.10.2017.

Alueen käyttö on ratkaisevasti muuttunut yleiskaavan laatimisen ajoilta eikä alueen käyttötarkoitus matkailupalvelujen alueena enää ole ajankohtainen. Alue on nykyisin asumiskäytössä. Omistajalla on tarkoitus asettaa kiinteistölle asumaan ja käyttää osaa alueesta loma-asumiseen. Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle pysyvän asumisen ja loma-asumisen rakennuspaikkoja.

## 6.1 Kaavan rakenne, suhde yleiskaavaan sekä mitoitus

Kaavaan rakentamisalueina osoitetaan yksi yhden rakennuspaikan erillispientalojen korttelialue (AO) ennestään rakennetulle tontille sekä kahden rakennuspaikan loma-asuntojen korttelialue (RA). RA-alue on ennestään rakentamaton. Korttelit korvaavat yleiskaavan 4 rakennusoikeutta käsittävän matkailupalvelualueen (RM4). Mitoituksellisesti yleiskaavan RM-rakennusoikeudet



vastaavat RA-alueiden rakennusoikeuksia, joten ranta-asemakaavan mitoitus voidaan jopa pitää yleiskaavan mitoitusta pienempänä. Rakennuskorttelit sijoittuvat kahteen erilliseen alueeseen, kun yleiskaavan RM-alue käsitti lähes puolet koko ranta-asemakaavan maa-alueesta. Nyt ranta-asemakaavassa esitetty ratkaisu laajentaa MY-aluetta huomattavasti voimassa olevaan yleiskaavaan nähden, pienentämällä rakentamisen mahdollistavaa korttelialuetta. Koko, harjun laelle sijoittuva, kiinteistön pohjoisosa ja keskiosa jäävät rakennuskortteleiden ulkopuolelle ja osoitetaan MY –alueena. Merimaisemaan keskeisesti näkyvät niemet, harjun itärinteet ja kiinteistön pohjoisosan harjunlakialue jäävät nyt kokonaan rakentamisen ulkopuolelle. Yleiskaavan venesatama-alue (LVy) poistuu muuttuneiden olosuhteiden seurauksena (alueen käyttötarkoituksen muutos). Noin kolme neljännestä kaava-alueesta osoitetaan metsätalousalueeksi, jolla ympäristöarvoja (MY).

Mitoituksen osalta yleiskaavan 4 rakennusoikeutta on vähennetty kolmeksi rakennuspaikaksi. Kaavaratkaisussa alueen länsiosaan ja keskelle muodostuu vapaa viherkäytävä takamaastosta rantaan. Maisemallisesti nykyinen rakennettu ympäristö, jossa huvila sijaitsee, ei muutu. Uusi loma-asutuskortteli sijoittuu Östervikenin länsirantaan ja avautuu itään ja sen maisemallinen vaikutus ei ulotu lainkaan merialueelle, ainoastaan Östervikenin vastarannalle.

Vapaata rantaviivaa on n. 1,5 km kun otetaan huomioon että Skajet niemellä molemminpuoliset rannat luetaan vapaiksi, vaikkakin ainoastaan toinen puoli lasketaan mitoitukselliseksi rantaviivaksi. Rakentamiseen varatun rantaviivan pituus on n. 0,5 km.

## **6.2 Aluevaraukset**

Erillispientalojen korttelialueen (AO) pinta-ala on 2,8 ha. Kortteliin saa rakentaa kaksi asuntorakennusta, yhteensä enintään 500 k-m<sup>2</sup>, yhden majoitusrakennuksen enintään 100 k-m<sup>2</sup>, yhden saunarakennuksen enintään 75 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksia yhteensä enintään 200 k-m<sup>2</sup>. Huvila rakennus, majoitusrakennus ja sauna osoitetaan suojeltaviksi (sr). Rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten purkaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 57 § 2 momentin nojalla kielletty. Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä siten, että kohteen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Alueella vanhastaan olevat muut majoitusrakennukset on tarkoitus purkaa viimeistään kun aluetta uudisrakennetaan.

Purettaviksi määrätyt rakennukset on osoitettu kaavakartalla. Majoitusrakennuksen ja saunan ja kerrosala on kokonaan käytetty olemassa olevaan rakennuskantaan. Talousrakennusten rakennusoikeudesta on käytetty 180 k-m<sup>2</sup>. Asuntorakennusten kerrosalasta on käytetty 350 k-m<sup>2</sup> olemassa olevaan päärakennukseen, joten toisen asuinrakennuksen enimmäiskerrosalaksi jää 150 k-m<sup>2</sup>.

Loma-asuntojen korttelialueen (RA) rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen loma-asuntorakennuksen ja enintään 25 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunarakennuksen ja 35 k-m<sup>2</sup> suuruisen talousrakennuksen. Rakennukset tulee varustaa satulakatolla. Rakennusten väri-tyksen on oltava hillittyä ja tämän sekä julkisivu- ja kattomateriaalin suhteen noudattaa yhtenäistä rakennustapaa sekä soveltua maisemaan.

Muu osa kaava-alueesta on osoitettu metsätalousalueeksi, jolla on ympäristöarvoja (MY) sekä vesialueeksi (W). Skajet-niemi on osoitettu lisämääräyksellä, että alue on säilytettävä luonnontilassa.

## **6.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin**

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 13.11.2008.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

## **6.3 Liikenne ja vesihuolto**

AO-korttelin on valmis tie. Alueen rakennuskanta on liitettävä Pitkään vesiosuuskunnan vesi- ja jätevesijärjestelmään.

#### **6.4 Kaavan vaikutukset**

Ranta-asetakaavassa saadaan säilytetyksi maakuntakaavassa kulttuurihistoriallisesti merkitykselliseksi arvotettu ympäristö merkitsemällä vanha villa ja yksi vanha majoitusrakennus sekä rantasauna suojeltavaksi. Uuden rakennuskannan siirtäminen riittävän etäälle suojeltavasta kulttuurimaisemasta on perusteltua ja takaa suojelun tavoitteen paremman toteutumisen. AO-korttelin uusi asuinrakennus on sijoitettu olemassa olevan rakennuskannan taakse mereltä katsottuna ja se ei tule näkymään merelle. Merkittävä osa geologisesti arvokkaasta kukkulasta on suhteessa yleiskaavaan jätetty rakentamisen ulkopuolelle.

Rakennusalat on osoitettu ohjeellisille tonteille väljästi, mikä korostaa luontoarvojen kannalta parhaan rakennuspaikan valintaa. Kaavan maisemalliset vaikutukset ovat vähäiset. Myöskään sellaisia luontoarvoja, jotka vaarantuisivat kaavan toteuttamisesta, ei ole. Sjaket-niemen luonto arvot säilyvät kun alue kaavamääräysten mukaisesti on jätettävä luonnontilaan.

Kaikki rakennukset liitetään alueella toimivaan vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkkoon.

Kaavalla ei ole seurannaisvaikutuksia Natura-alueeseen. AO-korttelilla on ennestään venelaituri ja kummankin RA-rakennuspaikalla on kohta, jossa on rantaan on riittävä syvyys veneellä kulkua varten.

### **7 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Ranta-asetakaavan toteutuksessa tulee mm. soveltuvin osin ottaa huomioon ne näkökohdat, mitkä ovat tulleet esille viranomaisten kaavaehdotuksesta annetuissa lausunnoissa. Kulkuväylät tulee kantaa raskaiden pelastusyksiköiden liikennöinti. Sammutusveden saanti tulee olla turvattu. Osoitekartta ylläpidetään rakentamisen toteutuksen mukaisesti. Rakentamisessa on otettava huomioon radonturvallisuus. Pitkään vesiosuuskunnasta on ilmoitettu että RA-alue voidaan liittää kunnallistekniikkaan.

Hanko, 15.3.2017; täydennetty 14.11.2017

Sten Öhman  
dipl.ins.