

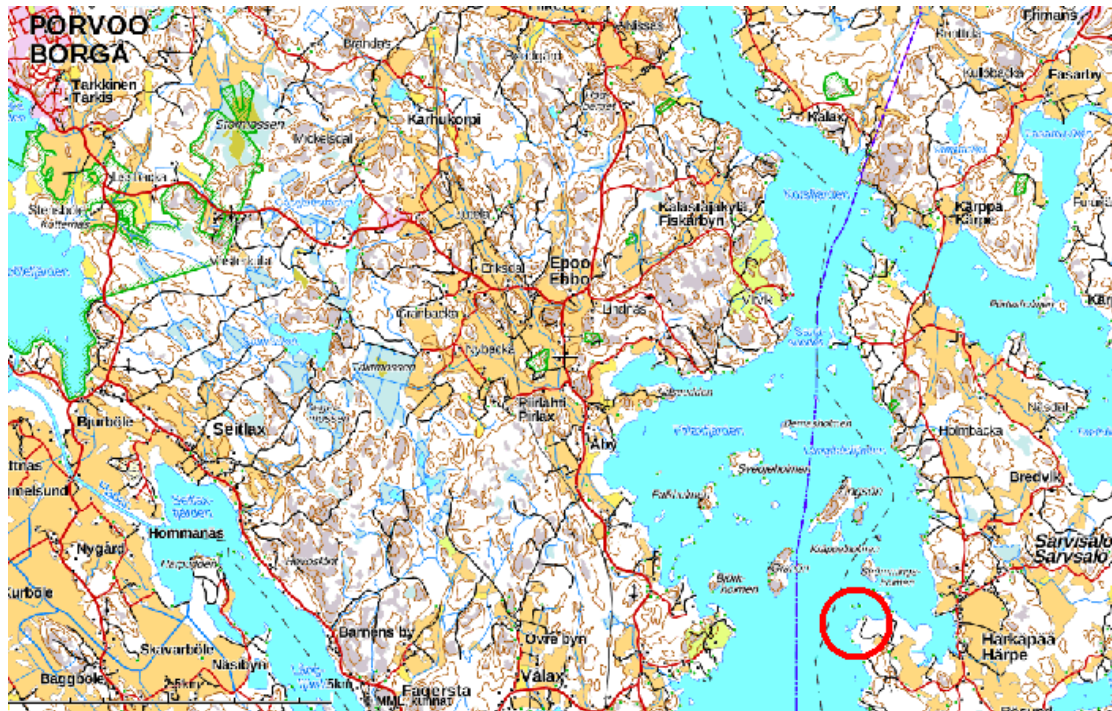
**MAANMITTARI
ÖHMAN**
Sten Öhman
Långstrandintie 260
10600 Tammisaari
044-2530464
sten.ohman@netsten.fi
10.4.2019

LOVIISA, SOLGLÄNTAN RANTA-ASEMAKAAVA

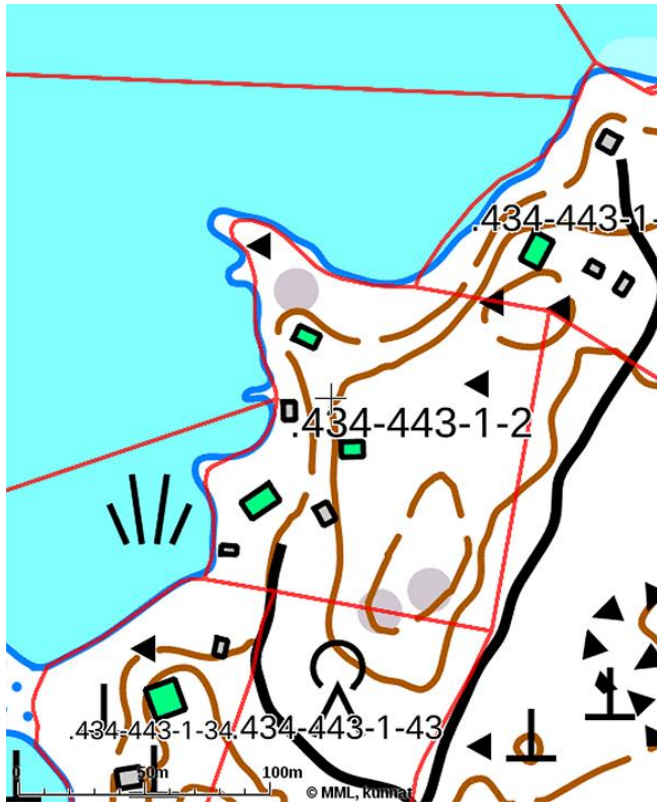
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

1. Suunnittelualue ja kaavoitustilanne

Alue käsittää Pernajan Sarvisalossa kiinteistön Solgläntan RN:o 1:2 (434-443-1-2).
Alueen maapinta-ala on 1,51 hehtaaria. Kiinteistön rantaviiva on 210 metriä.



Alueen sijainti.

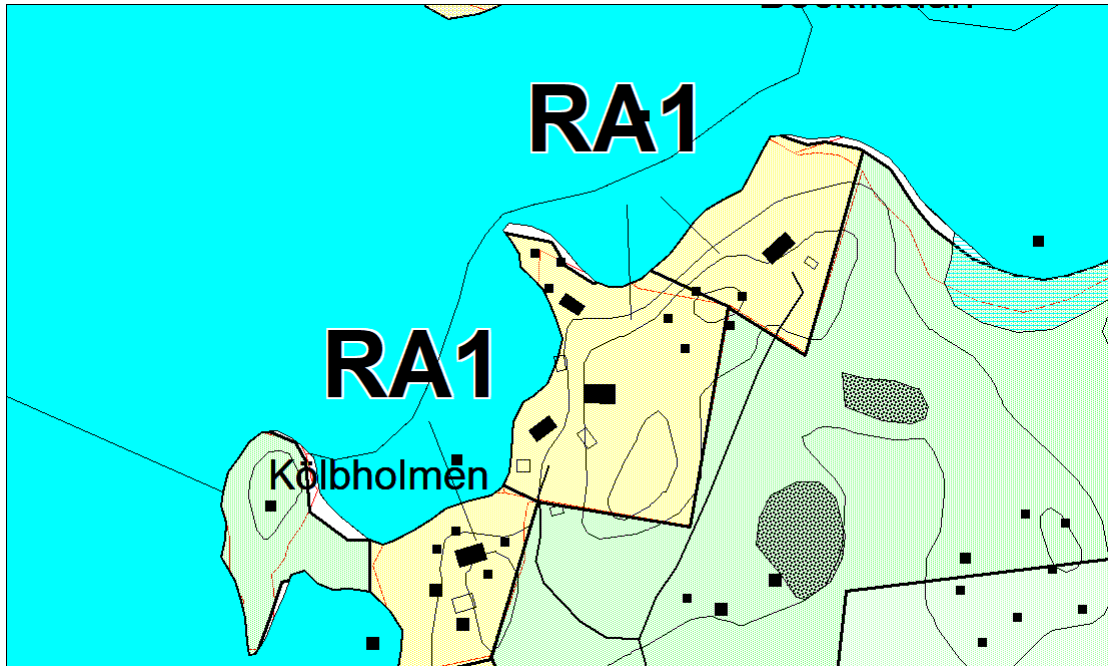


Kaava-alue käsittää kiinteistön Solgläntan RN:o 1:2.



Ilmakuva alueesta.

Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavassa, joka hyväksyttiin 8.3.2000, kaavoitettava alue on osoitettu yhden rakennusoikeuden loma-asuntotontiksi (RA1).

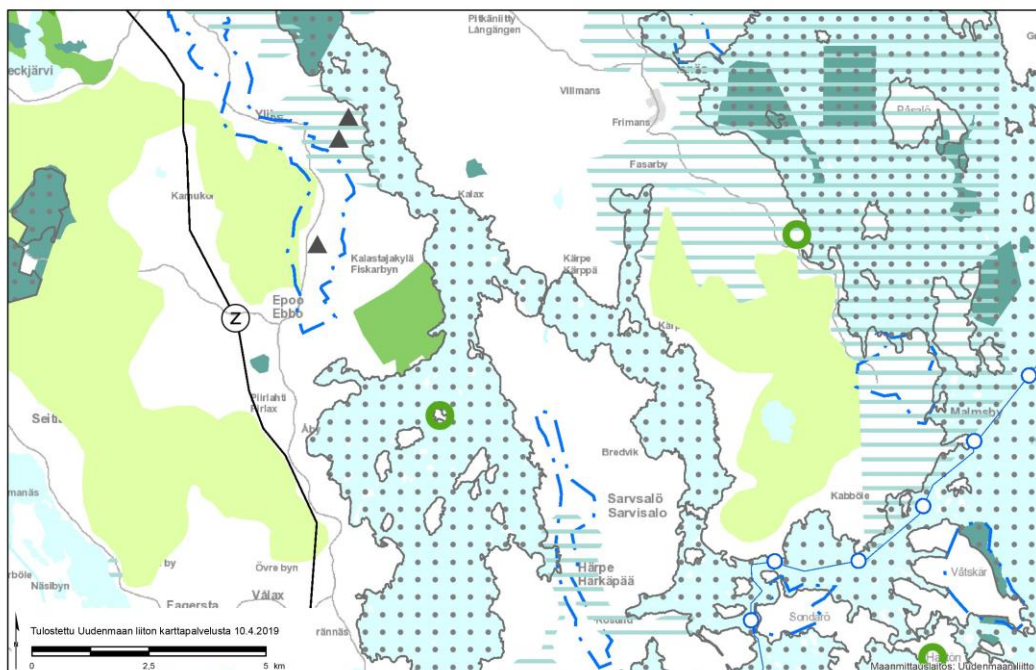


Ote Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavasta. Solgläntan on kuva keskellä oleva tontti.

Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistetussa maakuntakaavassa ei ole itse kaava-alueita koskevia merkintöjä. Sarvisalon ympäröivä merialue kuuluu Natura-verkostoon. Kaava-alueella on voimassa Itä-Uudenmaan maakuntakaavan 2. ja 4. vaihemaakuntakaava. Valmisteluvaiheessa on Uusimaakaava 2050.



Maakuntakaavojen yhdistelmä



Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

Solgläntanin kiinteistö on ennestään rakennettu ja on rannan puoleisilta osiltaan kokonaan piha-alueetta. Kiinteistön takaosa on kuusimetsää.

2. Suunnittelun aiemman vaiheet, lähtökohdat ja tavoitteet

Kiinteistöllä on rakennettuna kaksi loma-asuntorakennusta, vierasmaja, sauna, venevaja ja muita talousrakennuksia. Toinen loma-asunto on rakennettu 1980-luvun alussa 10.1.1980 hyväksytyyn rakennusluvan perusteella. Toinen loma-asunto on rakennettu 1950-luvulla. Solgläntanin kiinteistö on rekisteröity 6.7.1953.

Vaikka kiinteistöllä on kaksi eri loma-asuntoa, se on yleiskaavassa osoitettu yhdellä rakennusoikeudella (RA1). Yleiskaavan suunnitteluperiaatteiden mukaan kutakin loma-asuntoa tulkittiin edustavan yhtä rakennusoikeutta. 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 rakennusoikeuksia on tullut väärin kirjattua. Näin on käynyt Solgläntanin osalta, jolla siis 1980-luvun alusta lähtien yleiskaavaperiaatteiden mukaan on ollut kaksi rakennusoikeutta.

Ranta-asemakaavan tarkoituksena on korjata tätä virheellisyyttä. Ranta-asemakaavan sisällön osalta (kerrosala, muut määräykset) on tarkoitus noudattaa yleiskaavan määräyksiä.

3. Osalliset ja osallisten kuuleminen

Osallisia ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Osallisia ovat mm.

- Alueen maanomistaja
- Lähialueiden maanomistajat ja asukkaat
- Viranomaiset
 - Uudenmaan ELY-keskus (ympäristö ja luonnonvarat)
 - Uudenmaan liitto
 - Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Loviisan rakennus- ja ympäristölautakunta
 - Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto.

4. Viranomaisyhteistyö

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) toimitetaan viranomaisille tiedoksi ja mahdollisia kommentteja varten huhtikuussa 2019.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto viranomaisilta.
- Sen jälkeen kun kaavaehdotus on ollut nähtävänä, järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §).

5. Laadittavat selvitykset ja pohjakartta

Erillisiä selvityksiä ei ole tarpeen tehdä, koska kiinteistö on ennestään rakennettu. Kaavan pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa ja numeerista kiinteistöjaotusta. Pohjakartan hyväksyy Loviisan kaupungin kiinteistöinsinööri.

6. Suunnittelun käsittelyvaiheet, kaavan vaikutukset sekä osallistuminen ja vuorovaikutus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää ranta-asemakaavoituksesta lautakuntatasolla. Kaava tulee vireille lautakunnan päätöksellä ja kuuluttamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma huhtikuussa 2019.

Kaavaehdotus pannaan julkisesti nähtäville loppukesällä 2019 ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisia kuullaan.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta (MRL 65 §, MRA 27 §). Muistutus on toimitettava kaupungille ennen nähtävillä oloajan päättymistä.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen arviolta syksyllä 2019. Päätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen (MRL 188 §).

7. Yhteystiedot

Lisätietoja suunnittelusta antavat seuraavat henkilöt:

Kaupunginarkkitehti Maaria Mäntysaari

LOVIISAN KAUPUNKI, kaupunkisuunnitteluosasto

Kuningattarencatu 15 B, 07900 Loviisa

Puh. 0440 555403

maaria.mantysaari@loviisa.fi

Kaavan laatija

Sten Öhman

MAANMITTARI ÖHMAN

Långstrandintie 260, 10600 Tammisaari

Puh. 044 2530464

sten.ohman@netsten.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan alistaa ELY-keskukseen neuvotteluja varten, mikäli osallinen katsoo sitä puuttelliseksi.

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tilata Loviisan kaupungin kaupunkisuunnitteluosastolta tai kaavan laatijalta.