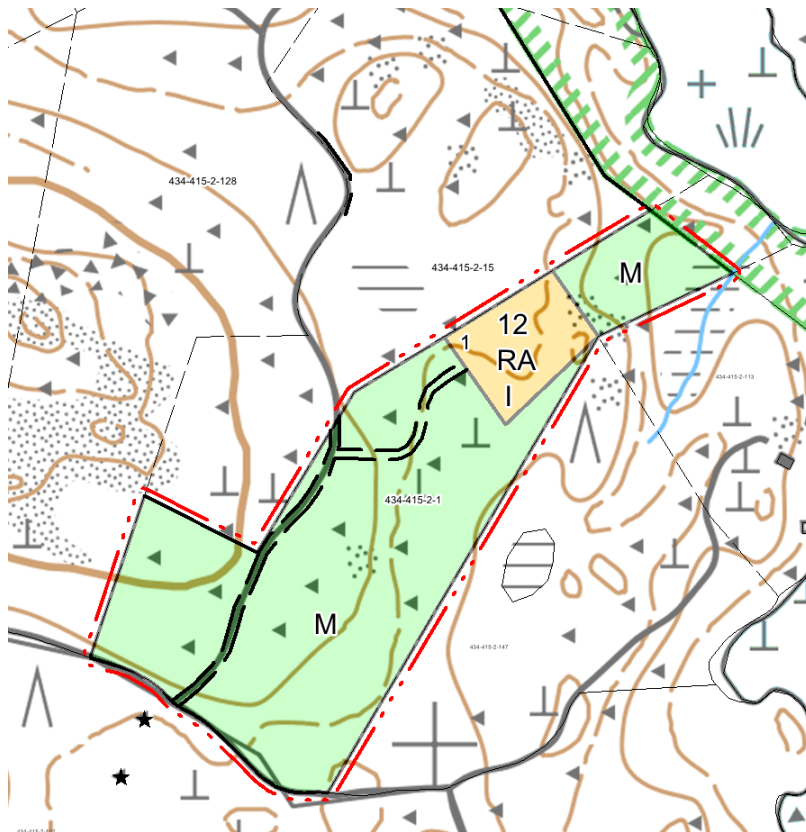


LOVISA

TJUVÖ-ÖSTERSKOG II

STRANDETALJPLANEÄNDRING



Lantmätare Öhman
2020

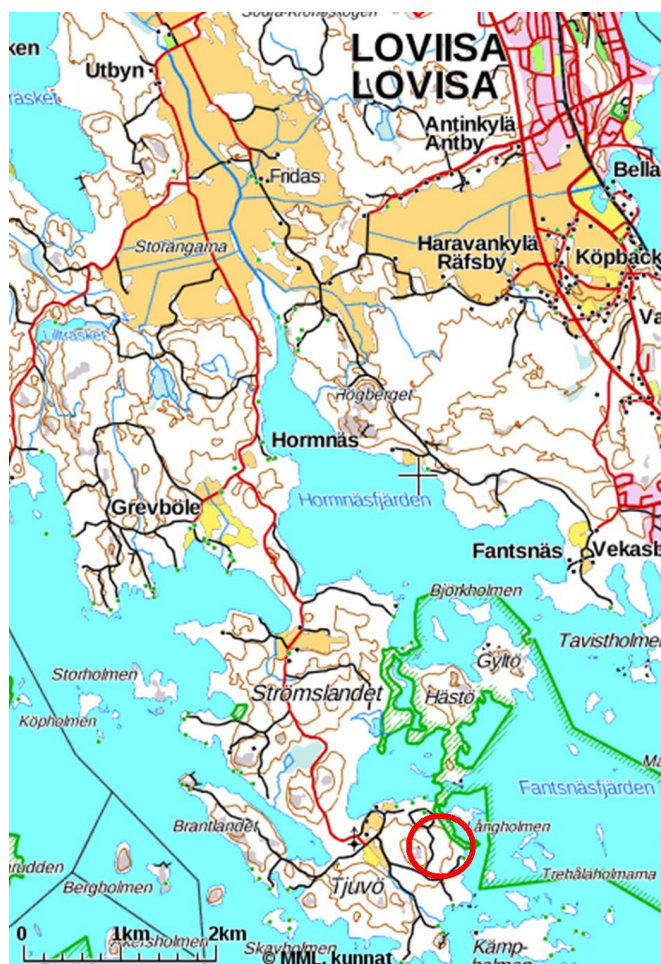
BEHANDLINGSSKEDEN

Planen har anhängiggjorts med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 26.9.2019 138 §.
PDB har framlagts 12.12.2019 – 10.1.2020.
Planförslaget framlagt (MRF 27 §) xxxxx.
Godkänt av näringslivs- och infrastrukturnämnden

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar en del av fastigheten Sammalmäki RNr 2:1 (434-415-2-1) i Tjuvö, Pernå.
Områdets markareal uppgår till ca 6 hektar. Området angränsar inte till strand.



Områdets läge på Tjuvö i Pernå.

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Tjuvö-Österskog II stranddetaljplaneändring.

Planens ändamål

Avsikten med stranddetaljplaneändringen är att flytta en fritidsbyggnadsplats i den gällande stranddetaljplanens kvarter 7 ca 200 m mot nordost. Byggplatsen i den gällande planen lämpar sig illa för ändamålet. Området är stenigt och byggandet förustätter jordbyggnadsarbeten som ändrar miljön. Den planerade platsen lämpar sig utmärkt för fri-

tidsboende. Byggandet kan anpassas i terrängen på ett trivsamt sätt utan hinder av ett antal större stenar och utan man omställer jordmånen.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Planen har anhängiggjorts med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 26.9.2019 138 §.

Programmet för deltagande och bedömning hölls framlagt 12.12.2019 – 10.1.2020.

Planförslaget hölls framlagt i enlighet med 27 § MBF xxx.

2.2 Strandedetaljplan

Med planändringen flyttas byggnadsplats 4 i kvarter 7 (RA) i den gällande strandedetaljplanen till ett område ca 200 meter mot nordost, området utgör i den gällande planen jord- och skogsbruksområde (M). Området från vilket byggnadsplatsen flyttas anvisas i stället som jord- och skogsbruksområde. Byggnadsplatsens byggrätt anvisas så, att våningsytan motsvarar den gällande strandedetaljplanens bestämmelser.

2.3 Genomförande

Byggnadsplatsen är avsedd att byggas, då planändringen vunnit laga kraft.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Området är obebyggt och är genomgående bevuxet med ekonomiskog – björk, tall och gran.

Skog har avverkats kring den nyu byggnadsplatsen bedömningsvis för knappt tio år sedan. An- norstades finns delvis gallringsskog och delvis redan gallrad blandskog. Terrängen är stenig.

Planändringsområdet har avgränsats fram till Hästö-Gyltö naturskyddsområde som ingår i Natura 2000 nätverket (YSA013333, RSO010003, Natura 2000-alue FI0100078).

Utlåtande har begärts om områdets naturvärden, Asiantuntijalausunto Loviisa Tjuvön kiinteistöille Sammalmäli (434-415-2-1) suunnittelun rakennuspaikan luontovaikutuksista, Jere Salmi- nen 2019 (bilaga). Utlåtandet är en del av planmaterialet. Enligt utlåtandet föreligger i fråga om naturvärdena inga lagliga hinder för byggande.

I det följande en bildserie från byggnadsplatsen.



Bild 1. Byggnadsplatsens nordostliga del.



Bild 2. Byggnadsplatsens mittdel.



Bild 3. Bild från byggnadsplatsens mitt mot sydväst där infarten till tomten blir.

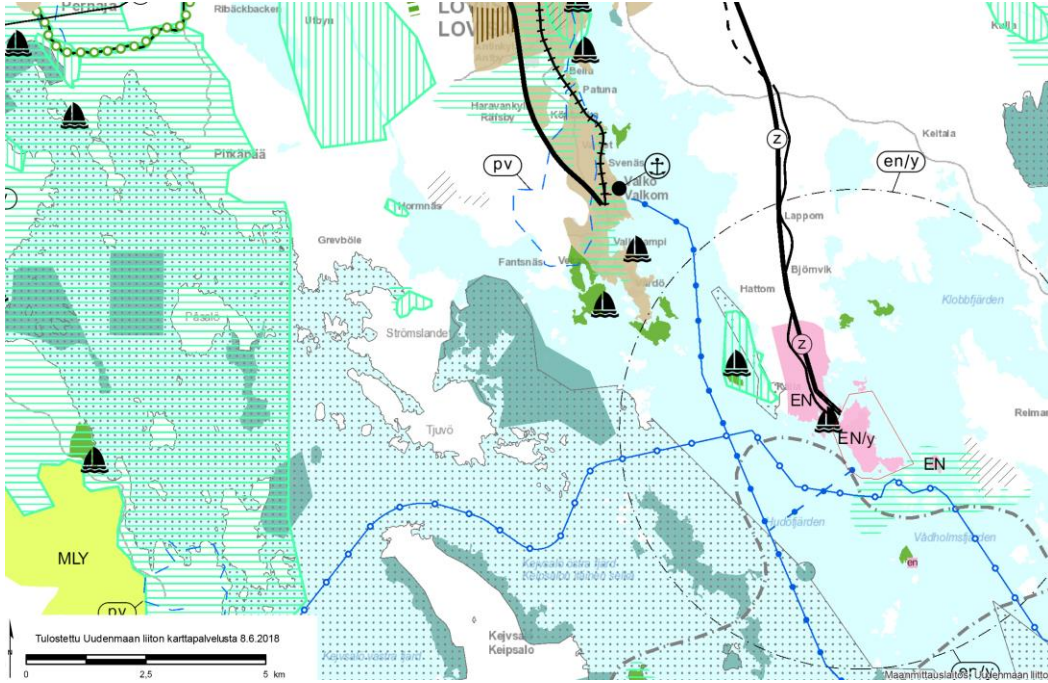
Ägoförhållandena

Planområdet är i privat ägo.

3.2 Planeringssituationen

3.21 Landskapsplan

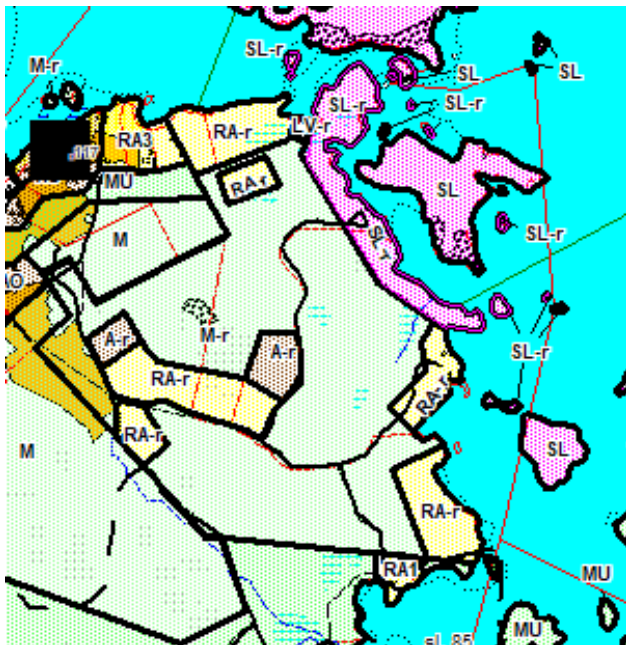
I landskapsplanen, som miljöministeriet fastställt 15.2.2010, finns inga beteckningar för själva planområdet. Skyddsområdet österom planområdet finns i landskapsplanen och havsområdena har beteckning för och hör till Natura 2000 nätverket.



Utdrag ur landskapsplanen.

3.22 Generalplan

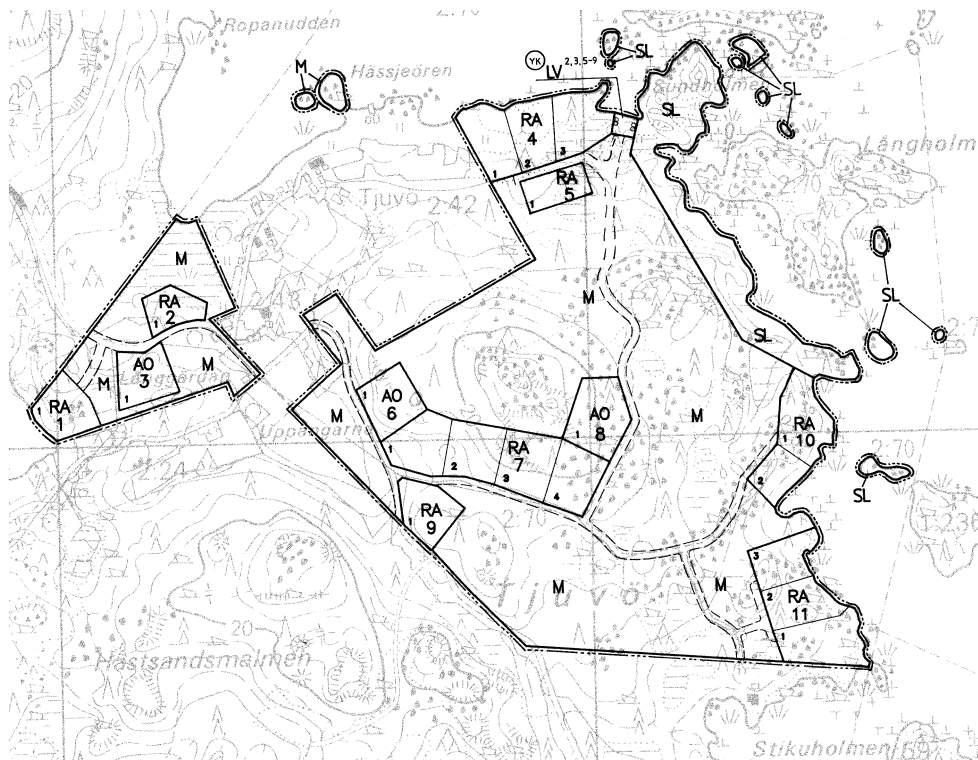
I delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård, som godkändes 8.3.2000, är planläggningsområdet anvisat generaliserat i enlighet med den gällande stranddetaljplanen.



Utdrag ur delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård.

3.23 Stranddetaljplan

Tjuvö-Österskogs stranddetaljplan är godkänd i Pernå kommunfullmäktige 13.6.1994, fastställd av Länstyrelsen 17.8.1994 och kungjord för ikraftträdande 19.8.1994. Tomt 4 i kvarter 7 som flyttas med planändringen ligger mitt i planområdet. Enligt planbestämmelserna får man på byggnadsplatsen uppföra en fritidsbostad, vars högsta tillåtna våningsyta är 120 v-m². På byggnadsplatsen får ytterligare uppföras en bastu, vars högsta tillåtna våningsyta är 25 v-m² samt kalla förvaringsutrymmen, vilkas högsta tillåtna våningsyta sammanlagt är 25 v-m².



Den gällande stranddetaljplanen.

3.23 Baskarta

Som baskarta används Lantmäteriverkets terrängdatabas och numeriska fastighetsråmaterial.

4 STRANDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planen har anhängiggjorts med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 26.9.2019 138 §. Programmet för deltagande och bedömning hölls framlagt 12.12.2019 – 10.1.2020.

Om programmet för deltagande och bedömning inlämnades inga åsiktsyttringar.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

Planförslaget i enlighet med MBF 27 § hölls till påseende xxxxxx.

Om planförslaget begärs utlåtande av myndigheterna.

5 STRANDETALJPLANENS MÅLSÄTTNINGAR

Avsikten med stranddetaljplaneändringen är att flytta en fritidsbyggnadsplats i den gällande stranddetaljplanens kvarter 7 ca 200 m mot nordost. Byggplatsen i den gällande planen lämpar sig illa för ändamålet. Området är stenigt och byggandet förustätter jordbyggnadsarbeten som ändrar miljön. Den planerade platsen lämpar sig utmärkt för fritidsboende. Byggandet kan an-

passas i terrängen på ett trivsamt sätt utan hinder av ett antal större stenar och utan man omställer jordmånen.

6 BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN

6.1 Områdesreserveringarna

Fritidstomten 4 i kvarter 7 i den gällande planen har visat sig vara dålig på grund av terrängförhållandena. Området är stenigt. Med planändringen flyttas tomten ca 200 m mot nordost, där terrängförhållandena är väsentligt bättre. Den strukturella ändringen är ringa, eftersom tomten blir belägen nära den befintliga tillfartsvägen som i gällande plan. Vägen utgör tillfartsväg även för fritidstomterna i den norra delen av planområdet. Den nya tomtens avstånd från strand är som kortast 135 m och avståndet till Hästö-Gyltö naturskyddsområde är som kortast drygt 80 m. På byggplatsen får uppföras en fritidsbostad, vars våningsyta får vara högst 120 m².

På byggplatsen får därtill uppföras en bastubyggnad, vars våningsyta får vara högst 25 m² samt ekonomibyggnader, vilkas sammanlagda våningsyta får vara högst 25 m². Bestämmelsen är densamma som i den gällande stranddetaljplanen. Byggnadernas färgsättning bör vara dämpad och anpassad till landskapet. Byggnadsplanens areal uppgår till 0,58 ha. Platsen från vilken tomten flyttas anvisas på motsvarande sätt som jord- och skogsbruksområde. Skogsbruksområde i den gällande planen inbegrips i planändringen även runt kvarteret och fram till skyddsområdets gräns så, att planområdet blir enhetligt. Jord- och skogsbruksområdet har som beteckning samma innehåll som i den gällande planen. För en del av området mellan kvarter 12 och den del av Natura-området som angränsar till planområdet gäller åtgärdsförbud i enlighet med 128 § markanvändnings och bygglagen.

6.2 Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning

Statsrådet har beslutat om målen för den riksomfattande områdesanvändningen, vilka trätt ikraft 1.4.2018. Planlösningen står inte i konflikt med målen.

6.3 Trafik och vattenförsörjning

Till RA-kvarteret finns färdig väg. Anläggande av vattenklosett är förbjudet. Vattenklosett är tillåten endast i det fall, att avloppsvattnet leds i ett på området verkande vattenandelslags avlopp. I övrigt bör avloppsvattenanläggningar anläggas och placeras med iakttagande av Lovisa stads miljöskyddsbestämmelser.

6.4 Inverkan på miljön

Enligt utlåtandet om planändringsområdets naturvärden föreligger inga hinder för byggandet med tanke på naturvärdena. I utlåtandet om konsekvenserna för omgivningen framförs att byggandet inte anses ha konsekvenser för det till området angränsande naturskyddsområdet.

7 GENOMFÖRANDE AV STRANDETALJPLANEN

Kvarteret i planändringen kommer att bebyggas, då planen vunnit laga kraft.

Raseborg, 9.2.2020

Sten Öhman
dipl.ing.

**ASIAANTUNTIJALAUSET LOVIISAN TJUVÖN KIINTEISTÖLLE SAMMALMÄKI (434-415-2-1)
SUUNNITELLUN RAKENNUSPAIKAN LUONTOVAIKUTUKSISTA**

Esitän Markku Lindellin tilauksesta arvion Loviisan Tjuvön kiinteistölle Sammalmäki (434-415-2-1) suunnitellun uuden rakennuspaikan luontoarvoista ja rakentamisen luontovaikutuksista. Kaavassa osoitettu rakennuspaikka sijaitsee kiinteistön länsiosassa. Lindell osoitti maastossa 10 m x 40 m laajuisen alueen, jolle ehdotetaan uutta mökin paikkaa. Alueen keskipisteen koordinaatit ovat 6693302:456110 (ETRS-TM35FIN). Paikan sijainti on merkitty sivun 3 karttakuvaan.

Rakennuspaikalla tehtiin maastotarkistus 9.6.2019. Kohteelta ei löydetty rakentamisen esteenä olevia luontoarvoja, kuten mahdollisia EU:n luontodirektiivin liitteessä IV mainittujen eliölajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja eikä muuten merkittäviä lajeja tai luontotyypppejä. Rakentamisella ei ole myöskään syytä katsoa olevan vaikutuksia läheiseen luonnonsuojelualueeseen, joka on osa Natura 2000 -aluetta.

Mahdollinen rakennuspaikka sijaitsee hakkuuaukon reunalla, jolla esiintyy kalliopaljastumia. Mökkiä on suunniteltu avokalliokohdan päälle. Kalliolla kasvaa pääasiassa tavallisia kuivan paikan jäkäliä ja sammalia. Kohteen kallioperä on seudulle tavanomaista rapakivikalliota hieman ravinteisempaa, sillä länsireunalla kasvoi haisukurjenpolvea (*Geranium robertianum*). Lisäksi kalliossa esiintyy rakoja, joissa tavataan suursaniaisia. Kalliota ympäröivällä hakkuuaukolla vallitsee kuivahkon ja tuoreen kankaan kasvillisuus. Sivulla 2 on valokuva rakennuspaikan länsiosasta.

Suunnitellun rakennuspaikan pohjois-länsipuolella sijaitsee Tjuvön luonnonsuojelualue (YSA013333), joka on valtakunnallisen rantojensuojeluohjelman kohde RSO010003 ja kuuluu Natura 2000-alueeseen Pernajanlahtien ja Pernajan saariston merensuojelualue (FI0100078). Rakennuspaikka sijaitsee turvallisen matkan päässä luonnonsuojelualueesta ajatellen sen ominaispiirteitä ja mahdollisia vaikutuksia Natura 2000-alueen luontodirektiivin luontotyypppeihin; paikalta on matkaa luonnonsuojelualueen rajalle noin 70 metriä. Luonnonsuojelulain 65 §:n mukaista vaikutusten arviointia Natura-alueeseen ei tarvita.

Loviisassa 15.6.2019

Jere Salminen



Mahdollinen uusi mökin paikka pohjoispuolelta kuvattuna.



Kiinteistö 434-415-2-1 ja mahdollinen uusi rakennuspaikka merkittynä keltaisella ellipsillä. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen Peruskartta ja Kiinteistökartta (6/2019).