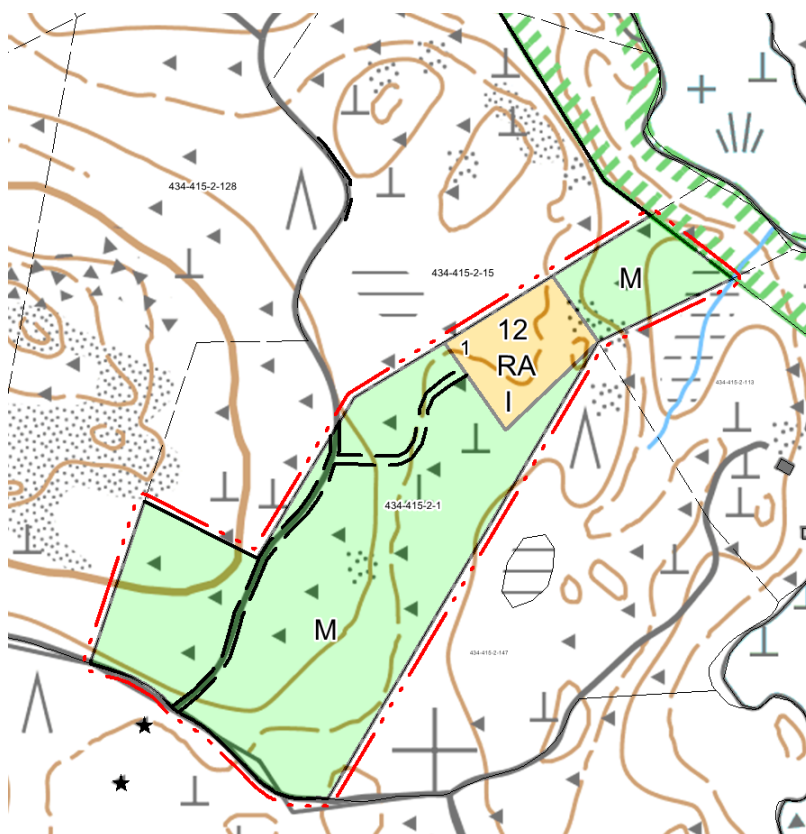


LOVIISA

TJUVÖ-ÖSTERSKOG II

RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS



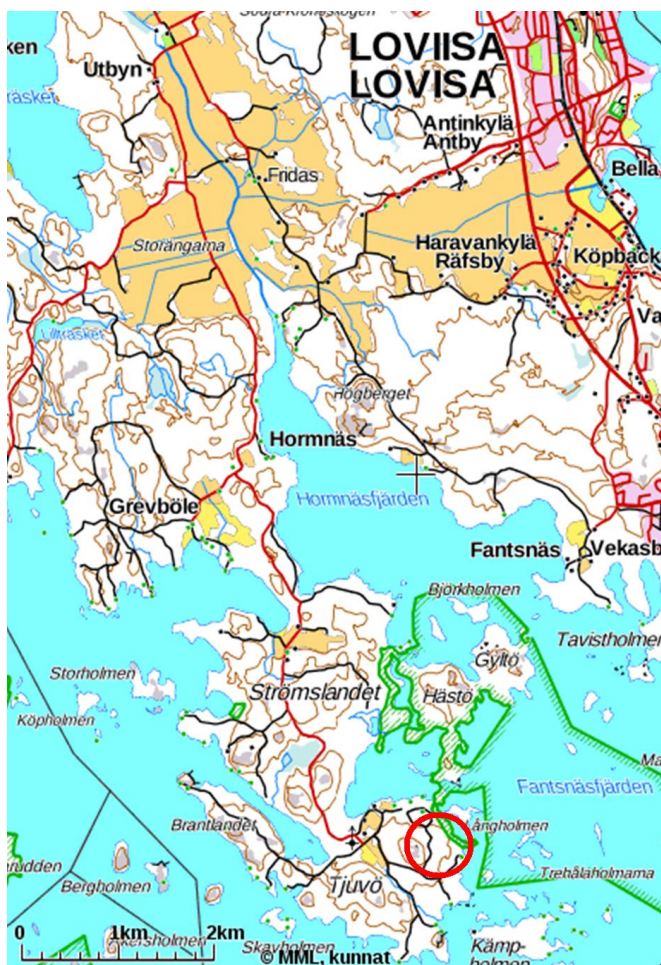
KÄSITTELYVAIHEET

Kaava on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 26.9.2020 138 §
 OAS on ollut nähtävillä 12.12.2019 – 10.1.2020.
 Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) xxxx.
 Hyväksytty elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää Pernajan Tjuvössä osan kiinteistöstä Sammalmäki RN:o 2:1 (434-415-2-1).
 Alueen maapinta-ala on n. 6 hehtaaria. Alue ei rajoitu rantaan.



Kaava-alueen sijainti Pernajan Tjuvössä.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Tjuvö-Österskog II:n ranta-asemakaavan muutos.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavamuutoksen tarkoituksena on siirtää korttelin 7 lomarakennuspaikka 4 n. 200 m koilliseen. Voimassa olevan kaavan rakennuspaikka soveltuu huonosti tarkoitukseensa. Alue on kivinen ja rakentaminen edellyttää ympäristöä muuttavia maarakennustöitä. Suunniteltu uusi paikka soveltuu erinomaisesti loma-asumiseen.

Rakentaminen voidaan sovittaa viihtyisästi maastoon muutaman isomman kiven estämättä ilman maaperään kajoamista.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Kaava on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 26.9.2020 138 §. OAS On ollut nähtävillä 12.12.2019 – 10.1.2020.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxxx.

2.2 Ranta-asemakaava

Kaavamuuoksella siirretään voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelin 7 lomarakennuspaikka 4 n. 200 m koilliseen, alue on kaavassa maa- ja metsätalousaluetta (M). Alue, josta rakennuspaikka siirretään, osoitetaan vastavuoroisesti maa- ja metsätalousalueeksi. Rakennuspaikan rakennusoikeus osoitetaan vastaamaan voimassa olevan kaavan kerrosalamääräyksiä.

2.3 Toteuttaminen

Rakennuspaikka on tarkoitus rakentaa, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alue on rakentamaton ja se kasvaa kauttaaltaan talousmetsää – koivua, mäntyä ja kuusta.

Metsää on suunnitellun rakennuspaikan kohdalla hakattu arviolta vajaat kymmenkunta vuotta sitten. Muualla on osin ensiharvennukseen tulevaa osin jo ensiharvennettua sekametsää. Maasto on kivikkoinen. Kaavamuutosalueen raja on ulotettu Natura 2000 verkostoon kuuluvan Hästö-Gyltö luonnonsuojelualueen (YSA013333, RSO010003, Natura 2000-alue FI0100078) reunaan.

Alueen luonnonarvoista on pyydetty lausunto, Asiantuntijalausunto Loviisa Tjuvön kiinteistölle Sammalmäki (434-415-2-1) suunnitellun rakennuspaikan luontovaikutuksista, Jere Salminen 2019 (liitteenä). Lausunto on osa kaava-aineistoa. Lausunnon mukaan rakentamiselle ei ilmenyt luontoarvojen osalta lainmukaisia esteitä.

Seuraavassa on kuvasarja rakennuspaikasta.



Kuva 1. Rakennuspaikan koillisosa.



Kuva 2. Rakennuspaikan keskiosa.



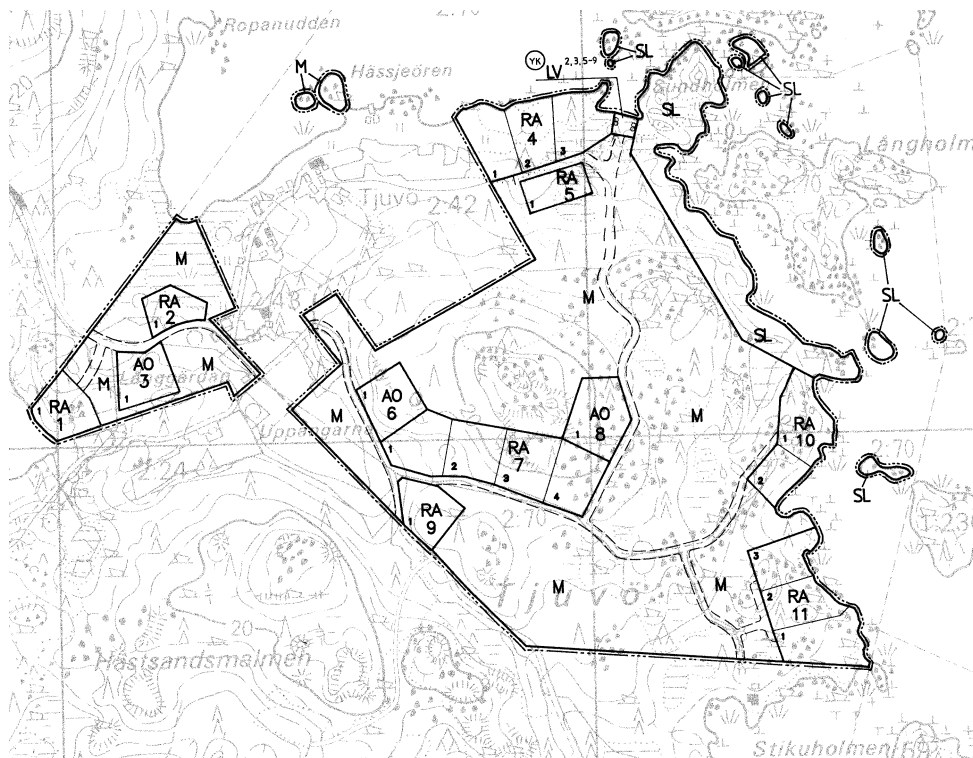
Kuva 3. Kuva otettuna rakennuspaikan keskiosasta lounaaseen, jossa tontin pääsytie on.

Omistus

Kaava-alue on yksityisomistuksessa.

3.23 Ranta-asemakaava

Tjuvö-Österskogin ranta-asemakaava on hyväksytty v. 1994. Kaavamuutoksella siirrettävä korttelin 7 tontti 4 (RA) on ranta-asemakaava-alueen keskellä. Kaavamääräysten mukaan tontille saadaan rakentaa yksi loma-asunto, jonka suurin sallittu kerrosala on 120 k-m². Lisäksi saadaan rakennuspaikalle rakentaa yksi saunarakennus, jonka suurin sallittu kerrosala on 25 k-m² sekä kylmiä säilytystiloja, joiden suurin sallittu kerrosala on yhteensä 25 k-m².



Voimassa oleva ranta-asemakaava.

3.23 Pohjakartta

Kaava-alueen pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa ja numeerista kiinteistöraja-aineistoa.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaava on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 26.9.2020 138 §. OAS on ollut nähtävillä 12.12.2019 – 10.1.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxxx. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Ranta-asemakaavamuutoksen tarkoituksena on siirtää korttelin 7 lomarakennuspaikka 4 n. 200 m koilliseen. Voimassa olevan kaavan rakennuspaikka soveltuu huonosti tarkoitukseensa. Alue on kivinen ja rakentaminen edellyttää ympäristöä muuttavia maarakennustöitä. Suunniteltu uusi paikka soveltuu erinomaisesti loma-asumiseen. Rakentaminen voidaan sovittaa

viihtyisästi maastoon muutaman isomman kiven estämättä ilman maaperään kajoamista.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Aluevaraukset

Voimassa olevassa kaavassa osoitettu loma-asuntotontti 4 korttelissa 7 on osoittautunut maasto-olosuhteiltaan huonoksi. Alue on kivikkoinen. Kaavamuutoksella tontti siirretään n. 200 m koilliseen, jossa maasto-olosuhteet ovat olennaisesti paremmat. Rakenteellinen muutos on vähäinen, sillä tontti on lähellä olemassa olevaa pääsytieta kuin voimassa olevassa kaavassa. Tie on pääsytienä myös kaava-alueen pohjoisosassa oleville loma-asutustonteille. Uuden tontin etäisyys rantaan on vähimmillään 135 m ja etäisyys Hästö-Gyltön luonnonsuojelualueelle on vähimmillään runsaat 80 m.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, jonka suurin sallittu kerrosala on 120 m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m², ja talousrakennuksia, joiden kerrosala on yhteensä enintään 25 m². Määräys on sama kuin voimassa olevassa kaavassa. Rakennusten väriytyksen tulee olla hillitty ja soveltua maisemaan. Rakennuspaikan pinta-ala on 0,58 ha.

Paikka, josta tontti siirretään, osoitetaan vastavuoroisesti metsätalousalueeksi. Kiinteistön Sammalmäki metsätalousalue voimassa olevassa kaavassa sisällytetään kaavamuutokseen, jotta kaavamuutosalue muodostuu yhtenäiseksi. Maa- ja metsätalousalue on merkintänä samansisältöinen kuin voimassa olevassa kaavassa. Osalla korttelin 12 ja kaava-alueeseen rajoittuvan Natura-alueen välisestä maa- ja metsätalousaluetta on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpidekielto.

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

RA-kortteliin on valmis tie. Vesikäymälän rakentaminen on kielletty. Vesikäymälä on sallittu ainoastaan siinä tapauksessa, että jätevedet johdetaan alueella toimivan vesiosuuskunnan viemäriin. Muutoin jätevesilaitteistojen asentamisessa ja sijoittamisessa tulee noudattaa Loviisan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

6.4 Vaikutukset luontoon

Kaavamuutosalueen luontoarvoja koskevan lausunnon mukaan rakentamiselle ei ole esteitä luontoarvojen kannalta. Lausunnon mukaan rakentamisella ei katsota olevan vaikutuksia alueeseen rajoittuvaan luonnonsuojelualueeseen.

7 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutoksen kohteena olevassa korttelissa on tarkoitus rakentaa, kun kaava on saanut lainvoiman.

Raasepori, 9.2.2020

Sten Öhman
dipl.ins.

Liite

**ASiantuntijalausunto 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).