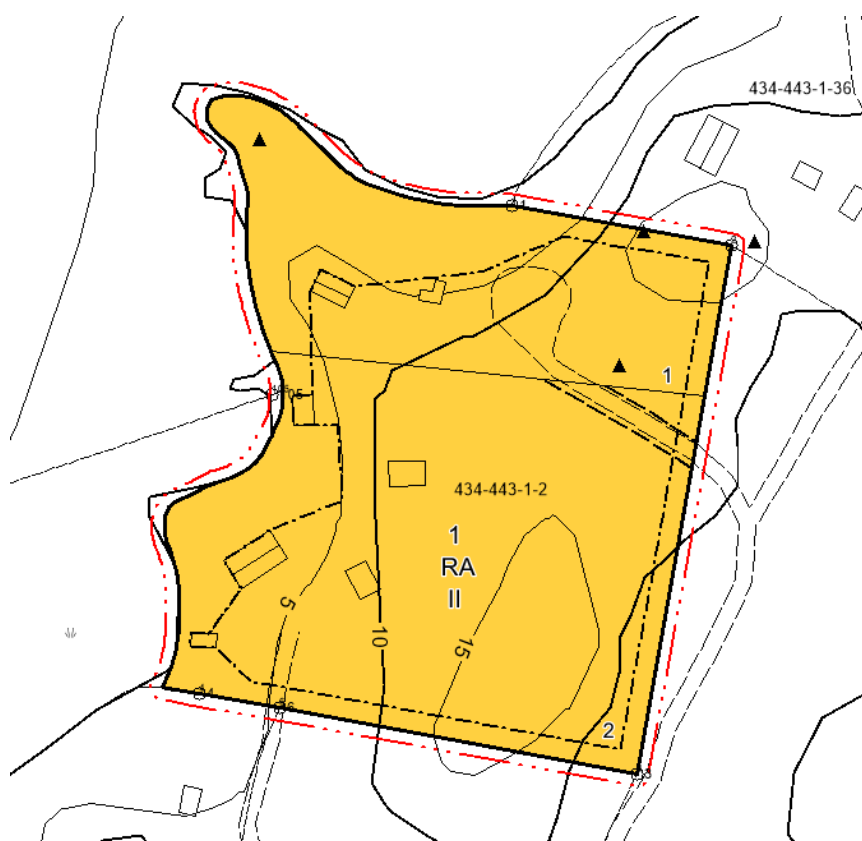


LOVIISA

SOLGLÄNTÄN

RANTA-ASEMAKAAVA



KÄSITTELYVAIHEET

Kaava on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 25.4.2019. OAS on ollut nähtävillä 31.5.-1.7.2019.

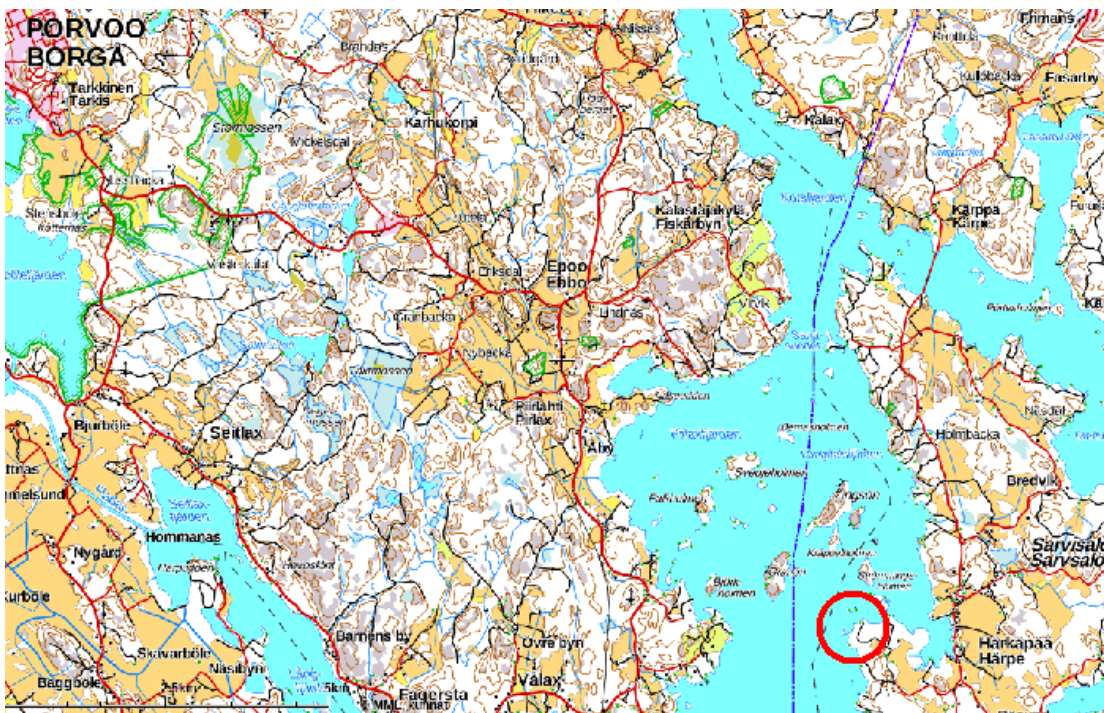
Ehdotus asetettiin nähtäville elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä (4 §) 30.1.2020. Ehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) 20.2.-20.3.2020.

Hyväksytty elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa xxxx

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää Pernajan Sarvisalossa kiinteistön Solgläntan RN:o 1:2 (434-443-1-2). Alueen pinta-ala on 1,5 hehtaaria.



Kaava-alueen sijainti Pernajan Sarvisalossa.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Solgläntanin ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tarkoituksena on osoittaa kaksi rakennuspaikkaa kiinteistölle Solgläntanin vallitsevan tilanteen mukaisesti. Kiinteistölle on voimassa olevassa yleiskaavassa virheellisesti osoitettu vain yksi rakennuspaikka. Kaupunki on ohjeistanut maanomistajaa laatimaan kiinteistölle ranta-asemakaavan. Kiinteistö on ollut jaettu kirjatuilla vuokrasopimuksella vuodesta 1984.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Kaava on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 25.4.2019. Ehdotus asetettiin nähtäville elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä (4 §) 30.1.2020. Ehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) 20.2.-20.3.2020.

2.2 Ranta-asemakaava

Kaavalla osoitetaan kiinteistölle Solgläntan yksi loma-asuntojen korttelialue kahdella rakennuspaikalla. Kummallekin rakennuspaikalle on ennestään rakennettu loma-asuntorakennukset.

2.3 Toteuttaminen

Rakennuspaikat on ennestään rakennettu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen molemmat rakennuspaikat on ennestään rakennettu loma-asuntorakennuksilla. Rantaan ulottuva alue on kokonaisuudessaan pihapiiriä. Takaosa on kuusimetsää ilman erityisiä ympäristöarvoja.

Alueen rakennuskanta on seuraava:

Rakennuspaikka 1:

- Loma-asuntorakennus 36 m², rakennuslupa 10.1.1980
- Liiteri n. 15 m²

Rakennuspaikka 2:

- Loma-asuntorakennus 73 m², rakennettu 1950-luvulla
- Vierasmaja 30 m²
- Sauna 12 m²
- Ulkorakennus 16 m²
- Venevaja 27 m²

Seuraavassa on kuvasarja rakennuspaikoista.



Kuva 1. Rakennuspaikan 1. lomamökki.



Kuva 2. Rakennuspaikan 1. mökki ja liiteri rantaan päin kuvattuina.



Kuva 3. Edellisen kuvan rakennuksista itään oleva ranta.



Kuva 4. Rakennuspaikan 2. 1950-luvulla rakennettu lomamökki.



Kuva 5. Rakennuspaikan 2. vierasmaja.



Kuva 6. Rakennuspaikan maastoa.



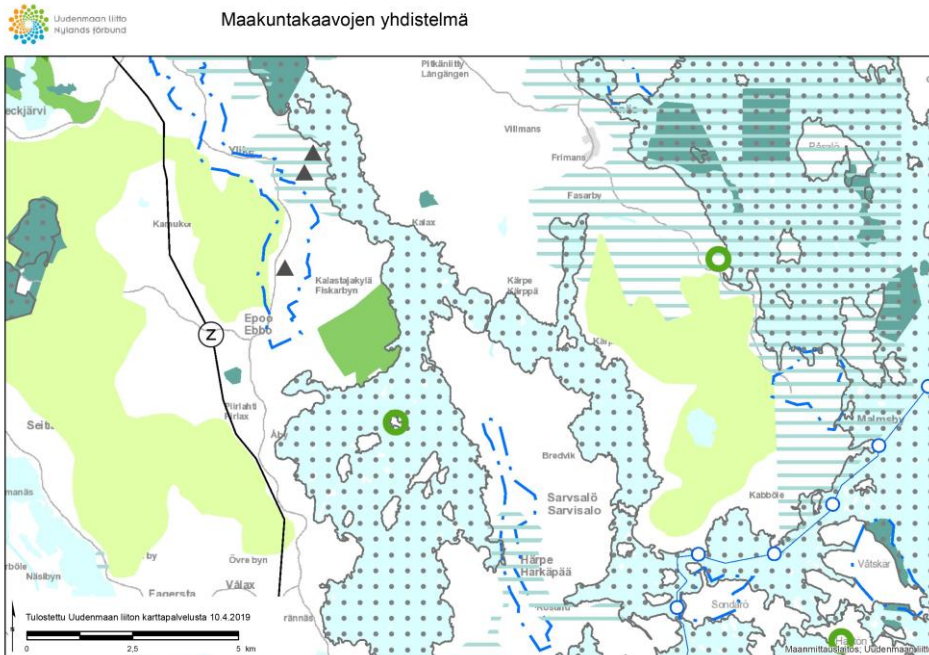
Kuva 7. Rakennuspaikan 2. venevara.

Kaava-alue on yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava

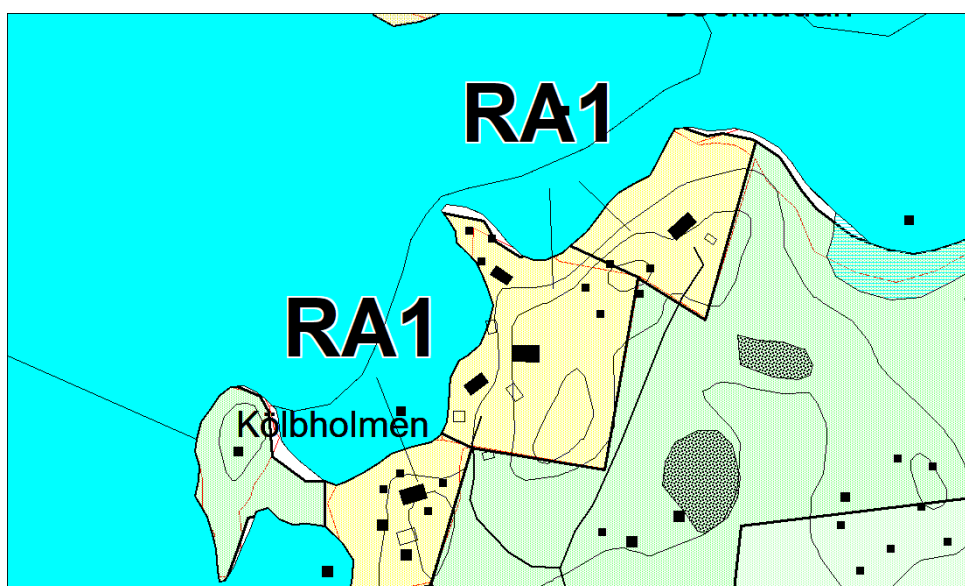
Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistetussa maakuntakaavassa ei ole itse kaava-aluetta koskevia merkintöjä. Sarvisalon ympäröivä merialue kuuluu Natura-verkoston. Kaava-alueella on voimassa Itä-Uudenmaan maakuntakaavan 2. ja 4. vaihemaakuntakaava. Valmisteluvaiheessa on Uusimaakaava 2050.



Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

3.22 Yleiskaava

Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavassa, joka hyväksyttiin 8.3.2000, kaavoitettava alue on osoitettu loma-asutusalueeksi (RA1), jossa on yksi rakennuspaikka.



Ote Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavasta. Solgläntan on keskimmäisenä tonttina.

3.23 Ranta-asemakaava
Alueella ei ole ennestään ranta-asemakaavaa.

3.23 Pohjakartta
Kaava-alueen pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa ja numeerista kiinteistöraja-aineistoa. Kaavan pohjakartan on hyväksynyt kiinteistöinsinööri Toni Sepperi.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaava on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 25.4.2019. OAS pidettiin nähtävillä 31.5.-1.7.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty kommentteja.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Ehdotus asetettiin nähtäville elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä (4 §) 30.1.2020. Ehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) 20.2.-20.3.2020.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta. Lausuntopyyntö lähetettiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle, Uudenmaan liitolle, Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselle, Loviisan rakennus- ja ympäristölautakunnalle ja Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaostolle. Lausuntonsa antoivat Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Porvoon kaupungin terveydensuojelijaosto ja Itä-Uudenmaan pelastuslaitos. Uudenmaan liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa. Muistutuksia ei saatu.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Vaikka kiinteistöllä on kaksi eri loma-asuntoa, se on yleiskaavassa osoitettu yhdellä rakennuspaikalla (RA1). Yleiskaavan suunnitteluperiaatteiden mukaan kutakin loma-asuntoa tulkittiin edustavan yhtä rakennuspaikkaa. 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 rakennuspaikkoja on tullut väärin kirjattua. Näin on käynyt Solgläntän osalta, jolla siis 1980-luvun alusta lähtien yleiskaavaperiaatteiden mukaan on ollut kaksi rakennuspaikkaa. Ranta-asemakaavan tarkoituksena on korjata tätä virheellisyyttä.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Aluevaraukset

Kiinteistölle Solgläntän osoitetaan loma-asuntojen korttelialue, jossa on kaksi rakennuspaikkaa. Rakennuspaikalle 1, jonka pinta-ala on 5000 m², saa rakentaa:

- yhdessä loma-asuntorakennuksen enintään 100 kerrosala-m²,
- erillisen saunarakennuksen enintään 25 kerrosala-m² ja
- kylmiä varastotiloja yhteensä enintään 35 kerrosala-m².

Rakennuspaikalle 2, jonka pinta-ala on 10 000 m², saa rakentaa:

- yhdessä loma-asuntorakennuksen enintään 100 kerrosala-m²,
- yhdessä vierasmajan enintään 30 kerrosala-m²,
- erillisen saunarakennuksen enintään 25 kerrosala-m²,
- venevajan enintään 30 kerrosala-m² ja
- muita talousrakennuksia yhteensä enintään 70 kerrosala-m².

Taloussrakennusten osalta on tällä rakennuspaikalla varaus vähäiseen lisäykseen sen takia, että olemassa olevat taloussrakennukset eivät ole asianmukaisia säilytystiloja ja olemassa olevien taloussrakennusten purkaminen ei ole perusteltua.

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

Alueen rakentaminen on suoritettava siten, ettei mahdollisesti esiintyvä radonkaasu aiheuta vaaraa terveydelle. Tulvavahingoille ja kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään N60 + 2,8 m keskiveden merenpinnantason yläpuolella. Määräys koskee myös yhdyskuntateknisiä rakenteita ja harmaiden jätevesien käsittelyyn rakennettavien laitteiden sijoittelua.

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. Vesikäymälän rakentaminen on kielletty. Vesikäymälä on sallittu ainoastaan siinä tapauksessa, että jätevedet johdetaan vesihuoltolain tarkoittamaan jätevesiviemäriin. Muutoin jätevesilaitteistojen asentamisessa ja sijoittamisessa tulee noudattaa Loviisan kaupungin ympäristösuojelumääräyksiä.

Tulvavahingoille ja kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään N60 + 2,8 m keskiveden merenpinnantason yläpuolella. Määräys koskee myös yhdyskuntateknisiä rakenteita ja harmaiden jätevesien käsittelyyn rakennettavien laitteiden sijoittelua.

6.4 Vaikutukset luontoon

Kiinteistö on yleiskaavassa osoitettu kokonaisuudessaan loma-asuntoalueeksi ja on ennestään rakennettu. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaista lupaa. Ranta-asemakaavalla ei ole oleellisia ympäristövaikutuksia.

7 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava-alue on ennestään rakennettu. Ranta-asemakaava mahdollistaa uuden saunan rakentamisen rakennuspaikalle 1 ja käytännössä uuden taloussrakennuksen rakentamisen kummallekin rakennuspaikalle.

Raasepori, 15.8.2019

Sten Öhman
dipl.ins.