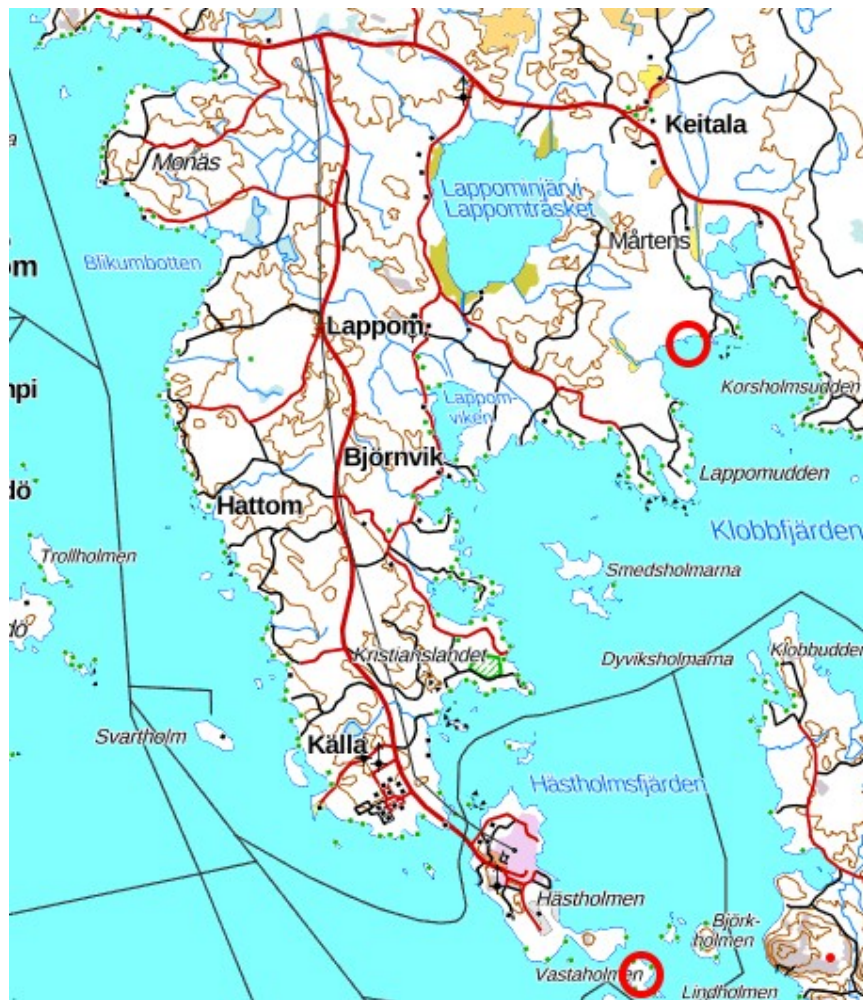




LOVISA

**STANDDETALJPLAN FÖR MÖRTVIKBOTTEN OCH VASTAHOLMEN
24.1.2023**

Den här planebeskrivningen gäller 30.11.2022 daterad stranddetaljplanens plankarta över Mörtviksbotten och Vastaholmen med beteckningar och föreskrifter.

MÖRTVIKBOTTEN - VASTAHOLMEN STRANDETALJPLAN

Bilaga 1: Deltagande- och utvärderingsplan som framlagts till påseende 30.9.2021

Bilaga 2: Naturutredning Jere Salminen 30.8.2021

Bilaga 3: Planutdrag ur stranddelgeneralplanen Y8 Kulla-Lappom med anmärkningar och föreskrifter

Bilaga 4: Planeutdrag Lovisa strandgeneralplan Y13 med anmärkningar och föreskrifter

1 BAS- OCH IDENTIFIERINGSUPPGIFTER

1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar strandområde av fastighet 434-410-1-66 Lappom gård i Lovisa. Planområdets yta är 2,2 hektar.

Området gränsar till strand och strandlinjen är 135 m.

I planen ingår ett område av en obebyggd fritidsbostadstomt med en areal på 0,8 hektar på Vastaholmen Lovisa-Lappom gårds (434-410-1-61)

1.2 Planens namn och avsikt

Planens namn: Mörtvikbotten och Vastaholmen stranddetaljplan

Planens avsikt:

Användningen av området har avsevärt förändrats sedan stranddelgeneralplanen Kulla-Lappom uppgjordes, då områdets användning som frilufts- och strövområde inte är ändamålsenligt. Områdets ägoförhållande har förändrats då Lovisa stad har sålt fastighet 434-410-1-66-av Lovisa Lappom gård. På basen av stranddelgeneralplanens föreskrifter har det varit möjligt att bygga små byggnader i rekreationssyfte på området. Under de närmare 20 år som stranddelgeneralplanen varit i kraft har Lovisa stad som ägare till område inte visat intresse för att stöda denna användning av området.

Under uppgörandet av planen har området betecknats som rekreativsområde för att i teorin uppfylla behovet av rekreativsområde trots att områdets terräng inte är lämplig som frilufts- och strövområde. Områdets terräng är låglänt och mycket stenig vilket gör att det lämpar sig dåligt som friluftsområde.



Strandstenar

På uppdrag av den nya ägaren anvisas i stranddetaljplanen en (1) byggplats för fritidsbostad på en plats med lämplig terräng i östra delen av stranddelgeneralplanens frilufts- och strövområde.

Byggplatsen anvisas på kullområdet på bakre delen av udden.

Den obebyggda fritidsbostadsplatsen flyttas genom ett avtal mellan Lovisa stad och Procapital Ab från Vastaholmen till Mörtvikbottens strandområde.

Den obebyggda fritidsbostadsplatsen på Vastaholmen föreslås i strandplanen bli frilufts- och strövområde.



Vastaholmens VR-områdes läge



Svängplatsen för skogsbilvägen som byggts på området. Byggplatsen som framlagts i strandplanen är på backområdet i förgrunden

2 SAMMANFATTNING

2.1 Planprocessens skeden

Planeringen har påbörjats på markägarens initiativ.

Planen har aktualiserats i och med beslut 811.2021 av närings- och infrastrukturnämnden.

OAS har funnits till påseende 17.12.2021-17.1.2022

Arbetsförhandling med Nylands närings-, trafik- och miljöcentralen 26.1.2022

Planförslaget är enligt 27§ i MRA varit till påseende 10.6- 5.8.2022.

Stranddetaljplanen har kompletterats enligt ett avtal mellan Lovisa stad och ProCapitla Ab genom att utvidga strandplanen till Vastaholmen enligt ett kontrakt som undertecknats den 30.11.2022.

Det utvidgade planförslaget framläggs till påseende mellan . 2022- ... 2023.

2.2 Stranddetaljplan

Med stranddetaljplanen ändras en del av Kulla-Lappom strandområde från generalplanens frilufts- och strövområde till fritidsbostadområde med en (1) byggplats.

Byggplatsens byggrätt är 160 m2. Byggrätten omfattar ett boningshus, en bastu- och en ekonomibyggnad.

I naturutredningen (Jere Salminen 30.8.2021) konstaterades området vara ett ovanligt värdefullt objekt i fråga om växtarter. Där framkom ändå inte sådana naturvärden som enligt lagen begränsar byggande och man gjorde inga sådana observationer som skulle föranleda noggrannare tilläggsutredningar.

I stranddetaljplanen ändras en obebyggd fritidsbostadsplats i stranddelgeneralplanen på Vastaholmen till frilufts- och strövområde.

Naturutredningens delområden 2 och 4 märks i stranddetaljplanen med markeringen för lant- och skogsbruk (MY) för områden med speciella miljövärden.

2.3 Förverkligande

Byggandet påbörjas då planändringen vunnit laga kraft.

3 Utgångspunkter

3.1 Utredning av det planeringsområdets tillstånd

Området har ursprungligen varit en del av Lappom gård som ägs av Lovisa stad, stranddetaljplanens område ingår i nämnda fastighet. Området är obebyggt och på området i sin helhet växer ekonomiskog. På det planerade byggnadsområdet finns skog. Strandplanen uppgörs på ett område på 3,7 ha av den 180 ha stora fastigheten.

3.2 Planeringssituationen

3.21 Planskapsplan

Planeringsområdet ingår i Nylands landskapsplan. I Nylands landskapsplan från år 2017 ingår gällande beteckningar från planerna:

Nylands landskapsplan, etapplandskapsplan 1, 2, 3 och 4 för Nyland, Östra

Nylands landskapsplan, etappregionplan 1-4 för Östra Nyland samt

Landskapsplanen 2000. Miljöministeriet stadfäste planen år 2006. Laga kraft fick planen enligt ett beslut av högsta förvaltningsdomstolen år 2007.

I landskapsplanen är planeringsområdet beläget i kantområdet av kärnkraftverkens skyddszonområde (en/y).

Planeringsföreskrift: Då man planerar och förverkligar verksamhet på skyddszonen följer man Strålsäkerhetscentralens föreskrifter (YVL 1.10)

Innan man skrider till åtgärder ska myndigheterna, i synnerhet

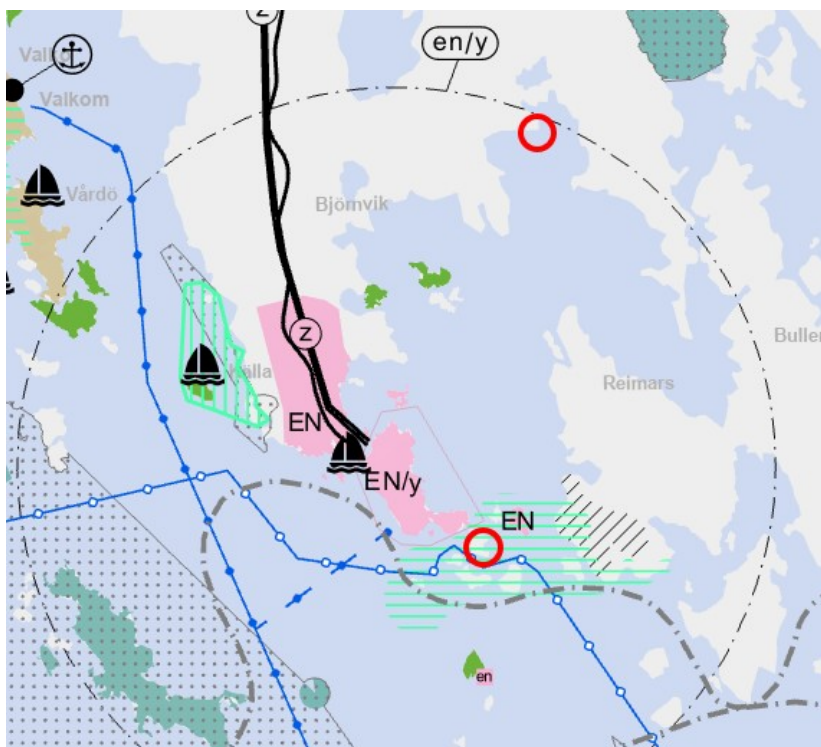
Strålskyddscentralen (STUK), höras.

Planeringsområdet ingår i delområdet Östra Nyland i Nylandsplanen 2050. I Nylandsplanen drar man upp de stora linjerna för utvecklingen i landskapet på lång sikt. Det viktigaste målet är att styratillväxten på ett hållbart sätt eftersom Nyland kommer att växa snabbt även i framtiden.

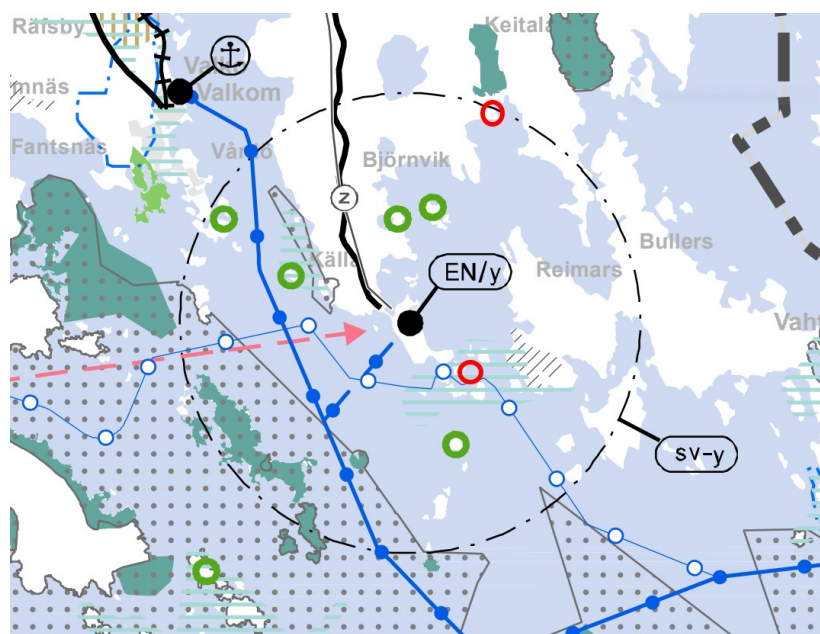
Situationen är för tillfället den att Nylandsplanen 2050 är godkänd och har vunnit laga kraft vad gäller detta område. De delområden som överklagats befinner sig inte på detta område. Beskrivning av beteckningen: *Med egenskapsbeteckningen anges en ungefärlig områdesgräns för en skyddszon på ungefär 5 kilometers avstånd från kärnkraftverken.*

• Planeringsbestämmelse: *På området som skyddszonen omfattar får inte planeras ny, tätbebyggd bosättning, sjukhus eller anläggningar som besöks av eller där det vistas en betydande mängd människor, eller sådan produktionsverksamhet på vilka en olycka i kärnkraftverkets skulld kunna inverka. Då placering av fritidsbebyggelse eller fritidsverksamhet planeras på området ska man försäkra sig om att förutsättningarna för ändamålsenlig räddningsverksamhet inte äventyras. I samband med planeringen av området*

ska beredas möjlighet för Strålsäkerhetscentralen och räddningsmyndigheten att lämna ett utlåtande.



Utdrag av landsskapsplanen
Planeringsområdet läge har markerats med en röd cirkel.



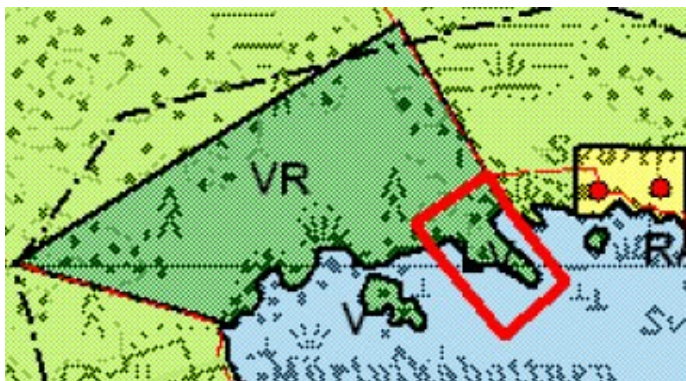
Utdrag ur etapplandskapsplan för Östra Nyland i Nylands plan 2050
Planeringsområdet läge har markerats med en röd cirkel.

3.22 Stranddelgeneralplan

Planeringsområdet hör till Kulla-Lappom stranddelgeneralplanområde (godkänd 24.2.2003). Planeringsområdet är till största delen M-område i stranddelgeneralplanen. (Lant- och skogsbruksdominerat område. På området tillåts bebyggelse som härrör sig till lant- och skogsbruk samt bebyggelse av glesbygdskaraktär). På M-område tillåts bebyggelse av glesbygdskaraktär.

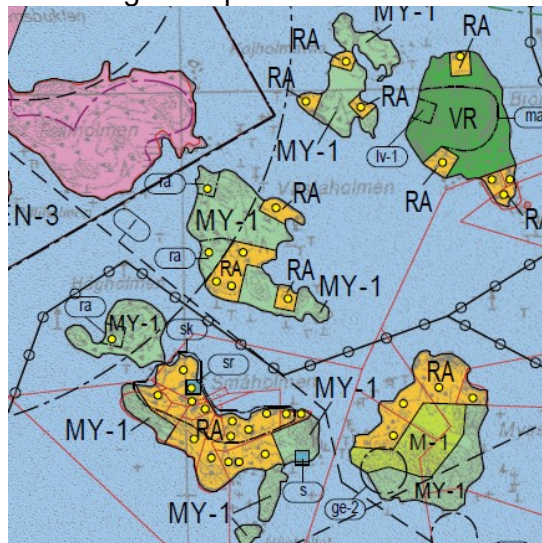
I Kulla stranddelgeneralplan är det område av fastigheten som angränsar till stranden betecknat som VR-område (Ströv- och friluftsområde. *På området kan byggas små byggnader för rekreatjonsbruk*)

Öster om planeringsområdet finns i omedelbar närhet ett RA-område (Fritidsbostadområde. Området är reserverat för fritidsbostäder. Byggrätten för en byggplats bestäms enligt effektivitet 0.05 med ekonomibyggnaderna medräknade och är högst 250 m².



Planeutdrag Kulla-Lappom stranddetaljplan Y8

Vastaholmens planområdes obebyggda byggnadsplats hör till Lovisa stranddelgeneralplansområde (godkänd 10.12.2008). Planområdet är i stranddelgeneralplanen anvisat som RA- område.



Planeutdrag Lovisa stranddelgeneralplan Y13.

3.23 Baskarta

Som baskarta för planområdet används Lantmäteriverkets terrängdatabas och numeriskt fastighetsgränsmaterial.

4 STRANDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Planeringens inledning och beslut som rör den

En privatföretag har tagit initiativ till uppgörandet av RA-planen och står för kostnaderna av uppgörandet av planen.

Planen har aktualiserats i och med beslut 8.11.2021 58 § av närings- och infrastrukturnämnden.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringskedan

Program för deltagande och bedömning har funnits till påseende 17.12.2021-17.1.2022 och en arbetsförhandling ordnades med Nylands näring-, trafik- och miljöcentral.

Om deltagande- och utvärderingsplanen gavs ett utlåtande:

Strålsäkerhetscentralen hade inget att anmärka på den deltagande- och utvärderingsplan som kommit som kännedom.

Planförslaget är enligt MRA 27 § till påseende 10.6 – 5.8.2022. 2022. Ett utlåtande har begärts av myndigheterna.

Utlåtande om planförslaget har getts av NTM-centralen 11.7.2022, Lovisa stads miljöskydd 6.7.2022, Borgå stads miljöhälsosektion 16.6.2022 och Strålsäkerhetscentralen 1.8.2022.

På basen av NTM-centralens utlåtande har följande observerats:

- Naturutredningens delområde 4 tagits med i stranddetaljplanen
- Naturutredningens delområde 2 märkt som MY-område i planen
- Byggnadshöjd N2000 + 3,5 meter
- MRL 73 § beaktat

Hyresgästerna till hyrestomterna på Vastaholmen har tillfrågats med ett brev som Lovisa stad skickade den 15 december 2022, som hade 21 dagar på sig att yttra sig.

Inga kommentarer lämnades inom tidsfristen.

5 STRANDETALJPLANENS MÅL

Markägarens avsikt är att göra upp en stranddetaljplan för området, vilket möjliggör byggandet av en (1) fritidsbostad med ekonomibyggnader för bolagets bruk.

Lovisa stad har inga specifika avsikter för området. Staden har inte utvecklat frilufts- och strövområdet utan har beslutit att sälja området. Strandområdet har inte tagits i bruk som frilufts- och strövområde eftersom den steniga terrängen inte har gjort det ändamålsenligt.

Under arbetsförhandlingarna som hållits under processens gång har konstaterats att om det framläggs att området som frilufts- och rekreationsområde ska tas bort i sin helhet bör man i samband med uppgörandet av planen framläggas att området rådrats och på samma gång kontrollera om alla kustens möjliga byggplatser redan använts i delgeneralplanen eller om det i delgeneralplanen har lämnats tillräckligt med kustområde obebyggt så att en ny byggplats kan anläggas där.

På basen av förhandlingar mellan Lovisa stad och uppgöraren av planen konstaterade att den oanvända fritidsbyggnadsplatsen på Vastaholmen med ett separat avtal kan flyttas till Mörtvikbottens strandområde i stranddetaljplanen. Samtidigt anvisas den oanvända fritidsbyggnadsplatsen på Vastaholmen som frilufts- och strövområde i stranddetaljplanen.

73§

Särskilda krav på innehållet i en general- och detaljplan som gäller fritidsbebyggelse på strandområden

1) det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt.

Den i stranddetaljplanen planerade byggnadsplatsen lämpar sig i strandlandskapet i bakre delen av den 100 meter långa udden.

2) naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenvård och vatten och avlopp samt vattnens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt, samt att

I stranddetaljplanen har ovan nämnda krav beaktats.

3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena.

På detta strandområde blir det ungefär 500 m obebyggt strandområde kvar.

6 BESKRIVNING AV STRADDETALPLANEN

6.1 Planens struktur och förhållandet till straddelgeneralplanen

I planen anvisas ett RA-kvartersområde med en byggplats. Kvarteret ersätter en del av VR-området och tar bort stranddelgeneralplanens båthamn som befinner sig vid udden som ska bevaras i naturligt tillstånd.

I planen märks istället för den fritidsbyggnadsplats som tas bort ett VR-område i Vastaholmen..

6.1.1 Dimensionering

En fritidsbostad på 100 k- m² och en bastubyggnad på 25 k- m² samt kallförråd på 35 k- m² får byggas i kvarteret.

I stranddelgeneralplanen är bygggrätten för RA-områdets byggplats 250 k –m².

6.2 Områdesreservering och planföreskrifter

Fritidsbostädernas kvartersområde är 3,7 ha. Byggplatsen för fritidsbostaden och tillhörande bastu- och förrådsbyggnader är en avgränsad byggnadsyta som betecknats på uddens backområde.

På kvartersområdet (RA) får uppföras en fritidsbostadsbyggnad om högst 100 k-m², en bastubyggnad om högst 25 m² och kalla förvaringsutrymmen om sammanlagt högst 35 m². De delar av byggnader som utsätts för fukt och översvämningsskador skall placeras minst + 3,5 över medelhavsnivån. På strandområdet RA-kvarteret anvisas luo-beteckning enligt naturutredningen.

Naturutredningens områdesdelar 2 och 4 betecknas som MY-kvartersområden som har specifika miljövärden och områdena ska bevaras i naturtillstånd.

6.3 Förhållandet till de riksomfattande målen för områdesandvändningen

Statsrådet har bestämt om de riksomfattande målen för områdesanvändningen den 13.11.2008. Planlösningen är inte i konflikt med de målen.

6.4 Trafik- och vattentjänster

En färdig väg går till RA-området. Vattenförsörjningen sköts med borrhunn. Att bygga vattentoalett är förbjudet.

6.5 Planens effekter

6.5.1 Effekterna på den byggda omgivningen
Planens landskapsmässiga effekter är obetydliga.

VR-områdesbeteckningen i stranddelgeneralplanen är anvisad i samband med uppgörandet av planen för att tillgodose behov av rekreationsområde trots att områdets terräng inte är lämplig som ströv- och rekreationsområde. En del av rekreationsområdet förblir utanför RA-området som uppgörs i strandplanen. Området som anvisats som båthamn övergår i privatbruk. Båthamnsområdet har under somrarna 2021 och 2022 konstaterats vara oanvänt och har tillfogats som en del av RA-området. Udden som anvisats som båthamn är naturutredningens delområde 3. Enligt naturutredningen tyder miljön på att det är en gammal boplats.

På grund av natur- och miljöomständigheterna är målet att bevara planområdets strandzoner på delområdena 2, 3, och 4 i naturligt tillstånd och att anpassa byggandet på området genom att beakta naturutredningarna och respektera landskaps- och naturomständigheter. På strandområdet anvisas MY-beteckning enligt naturutredningen.



Udden framför byggnadsplatsen



Högsta punkten på udden framför byggnadsplatsen

6.5.2 Effekter på naturen och naturomgivningen

För landskapets del kommer bakre delen av uddens skog att bli bebyggt landskap. Den planerade fritidsbostaden är kompakt och blir belägen på uddens norra sida. Naturlandskapet bevaras orörd på naturutredningsdelen av RA-områdets strandområde

Översvämningensrisken har tagits i beaktande genom att förutsätta att de delar av byggnader som utsätts för fukt och översvämningsskador skall placeras minst + 3,0 över medelhavsnivån.

På området finns inga synliga bergsytor.

6.5.3 Effekter på ekonomin

Inga större effekter.

7 STRANDDETALJPLANENS FÖRVERGLIGANDE

Avsikten är att bygga i kvarteret som är föremål för strandplanen när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Loviisa 24.1.2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kalle Järn', with a long horizontal flourish extending to the right.

byggnadsarkitekt