



LOVIISA

**MÖRTVIKBOTTEN – VASTAHOLMEN RANTA-ASEMAKAAVA
OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA**

30.11.2022

MÖRTVIKBOTTEN - VASTAHOLMEN RANTA-ASEMAKAAVA Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tässä suunnitelmassa esitetään kaavoitushankkeen sijainti ja tavoitteet sekä kerrotaan miten alueen osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan työn aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan, ja se on nähtävillä Loviisan kaupungin asiakaspalvelupisteessä Lovinfossa kuulutuksessa ilmoitettuina ajankohtina. Osallistumis- ja arviointi suunnitelmaan voi tutustua Lovinfossa nähtävillä oloaikana tai kaupungin verkkosivuilla koko kaavaprosessin ajan.

1 Taustaa

Ranta-asemakaava on tullut vireille hakijan Procapital Oy:n (Topcore Oy) hakemuksesta 4.10.2021. Suunnittelualue koskee liitekartan mukaista ranta-aluetta Topcore Metsä tilasta 434-410-1-58, mikä on osa Lappomin tilan 434-410-1-66 määrälalasta, jonka yhtiö on ostanut Loviisan kaupungilta 20.3.2020 päivätyn kauppakirjan mukaisesti. Kaavaan sisältyy Loviisa – Lappom tilan RN:o 434-410-1-61 Vastaholmenin saaren aluetta rakentamattomasta lomarakennuspaikasta jonka pinta-ala n. 0,8 ha.

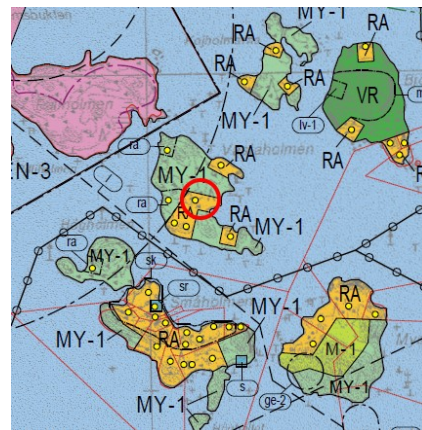
Kaava-alueen pinta-ala on n. 3 ha. Koko määrälalan pinta-ala on n. 180 ha.

2 Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Vahterpään johtavan Saaristotien eteläpuolella Svartholm Udd nimisen niemen länsipuolisen alueen etelärannalla. Suunnittelualue rajautuu rantaan ja vesialueeseen. Vastaholmen sijaitsee 1,5 km etäisyydellä Hästholmein voimalaitoksesta. Loviisan keskustaan matkaa on n.12 km. Suunnittelualueen sijainti on esitetty kansikuvassa sekä kuvassa 1.



Kuva 1



3 Suunnittelualan nykytilanne

Suunnitteluala

Suunnitteluala koskee 2,2 ha kokoista pinta-alaa määrälalla Lappomin kylän tilasta 434-410-1-66. Määrälalla on voimassa 24.2.2003 hyväksytty Kullan-Lappomin rantaosayleiskaava. Rantaosayleiskaava on laadittu Ruotsinpyhtään kunnan toimesta. Alue on ollut kaavan laadinnan aikana Ruotsinpyhtään kunnan aluetta mutta liitetty kuntaliitoksen yhteydessä Loviisan kaupunkiin 2010.

Ranta-alueelle on sijoitettu rantaosayleiskaavassa osoitettu retkeily- ja ulkoilualue kaavamerkinnällä VR, muut osat alueesta on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, kaavamerkintä M. Vastaholmenin saarella suunnitteluala koskee 0,8 ha kokoista rakentamatonta aluetta.

Rakennettu ympäristö

Määräala on rakentamaton. Kaavamuutosalueen itärajan tuntumassa on rantaosayleiskaavan mukainen RA- merkintäinen loma-asuntoalue, johon on rakennettu 2 lomarakennusta. Alueelle on rakennettu pohjakartan mukaiset metsäautotiet. Muuta rakentamista ei ko. alueella ole tehty. Vastaholmenin saarelle on rakennettu vuokra-alueelle 6 loma-asuntoa.

Luonnonympäristö

Alueelle on laadittu 30.8.2021 päivätty luontoselvitys. Luontoselvityksen laatija on Jere Salminen. Luontoselvitys löytyy kaavan liiteaineistosta.

Rakentamisen soveltaminen Natura-arvoihin

Suunnittelualaella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse Natura2000 – alueita. Kullafjärdenin lintuvesialue on lähin Natura 2000-verkostoon kuuluva kohde ja se sijoittuu n. 2 km etäisyydelle suunnittelualaesta (lunnuntietä).

Maisema

Topografialtaan ranta-alue on pääosin alavaa. Suunnittelualan itäosassa on matala kumpareinen niemialue, josta polveilee luoteeseen kumpareinen maastoalue.

Alue on kokonaisuudessaan hyvin peitteinen ja puusto on kuusipuuvältaista tuoretta kangasmetsää. Ranta-alue on matalaa, ruovikkoista ja kivikkoista. Ranta-alueella on avovesilampareita.

Suunnittelualan kaakkoisosassa on matala niemialue, jolla on niitty- ja lehtokasvillisuutta sekä rannassa tervaleppävyö. Niemen kasvillisuus ja avoin ympäristö viittaavat vanhaan asuinpaikkaan. Vastaholmen rakentamaton RA--alue on tiivis metsäinen rantaan ulottuva alue.

Maanomistus

Mörtvikbottenin suunnitteluala on kokonaisuudessaan Procapital Oy:n omistuksessa. Vastaholmen on Loviisan kaupungin omistuksessa.

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole ympäristöhäiriötekijöitä. Kaava-alue kuuluu maakuntakaavassa Ydinvoimaloiden suojavyöhykealueeseen, joka asettaa alueen maankäytölle joitain edellytyksiä/ rajoituksia (kts. kohta 4. Suunnittelutilanne/ Maakuntakaava).

4 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Suunnittelualue sisältyy Uudenmaan maakuntakaavaan. Uudenmaan voimassaolevien maakuntakaavojen 2017 yhdistelmään sisältyy voimassa olevat merkinnät kaavoista: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaavat, Itä-Uudenmaan maakuntakaava, Itä-Uudenmaan 1.-4. vaiheseutukaavat sekä Maakuntakaava 2000. Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 2006. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu ydinvoimaloiden suojavyöhykealueen (en/y) reuna-alueelle.

Suunnittelumääräys: Suojavyöhykkeelle toimintoja suunniteltaessa ja toteutettaessa noudatetaan mitä Säteilyturvakeskuksen ohjeistuksessa (YVL 1.10) todetaan. Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä on viranomaisille, erityisesti Säteilyturvakeskukselle (STUK), varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

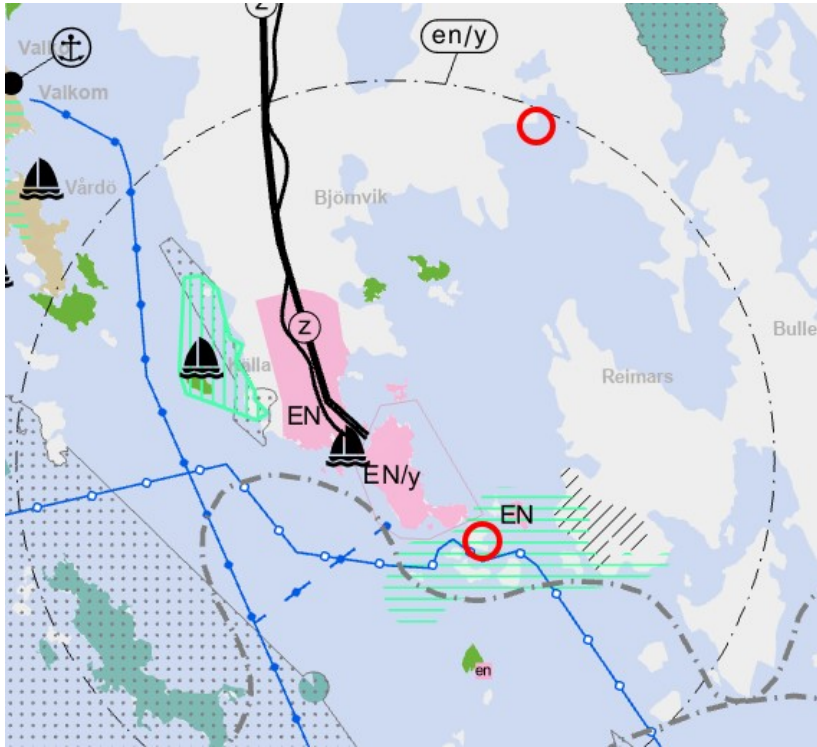
Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017 on esitetty kuvassa 2A.

Kaava-alue sijoittuu Ydinvoimaloiden suojavyöhykkeen reunamille, n. 4.6 km etäisyydelle itse laitoksesta. YVL 1:10 mukaan alue kuuluu tällöin suojavyöhykealueeseen, jonka osalta ohjeistetaan seuraavaa:

Laitosaluetta ympäröi suojavyöhyke, joka ulottuu noin 5 km etäisyydelle laitoksesta. Suojavyöhykkeellä on voimassa maankäyttöön kohdistuvia rajoituksia. Sille ei saa sijoittaa tiheää asutusta, sairaaloita tai laitoksia, joissa käy tai oleskelee huomattavia ihmismääriä. Suojavyöhykkeelle ei myöskään tule sijoittaa sellaisia merkittäviä tuotannollisia toimintoja, joihin ydinvoimalaitoksen onnettomuus voisi vaikuttaa. Pysyvien asukkaiden määrä tulisi pitää pienempänä kuin 200. Loma-asutusta tai vapaa-ajan toimintaa voi tällä alueella olla enemmän, mikäli kyseiselle alueelle voidaan laatia asianmukainen pelastussuunnitelma.

Sisäasiainministeriön määräyksen (3) mukaisesti on määritelty noin 20 km etäisyydelle laitoksesta ulottuva varautumisalue, jolle viranomaisten on laadittava väestönsuojelua koskevat yksityiskohtaiset pelastussuunnitelmat. Viranomaiset myös vastaavat pelastussuunnitelman toteuttamisesta. Toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota laitospaikan lähiympäristön erityispiirteisiin, kuten esimerkiksi vaikeakulkuisiin saaristo-olosuhteisiin ja loma-asutukseen. Varautumisalueella ei saa sijaita sellaista väestömäärää eikä asutuskeskusta, joita koskevia pelastustoimenpiteitä ei voida toteuttaa tehokkaasti.

Säteilyturvakeskuksen mukaan YLV 1.10 on kumottu 1.12.2013 (alkaen toistaiseksi) voimaan tulleella ohjeilla: *Ydinenergian käytön turvallisuusvalvonta, 22.11.2013YVL A.1.Rakenteilla olevilla ja käyvillä ydinlaitoksilla tämä ohje saatetaan voimaan erillisellä STUKin päätöksellä.*



Kuva 2A: Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualue on merkitty karttaan punaisella ympyrärajauksella.

Suunnittelualue kuuluu Uusimaa-kaava 2050 Itä-Uudenmaan osa-alueeseen. Uusimaa-kaavassa hahmotellaan maakunnan kehityksen suuria linjoja pitkälle tulevaisuuteen. Kaava on ehdotusvaiheessa ja siitä on pyydetty lausunnot ja kaava on ollut julkisesti nähtävillä syksyllä 2019.

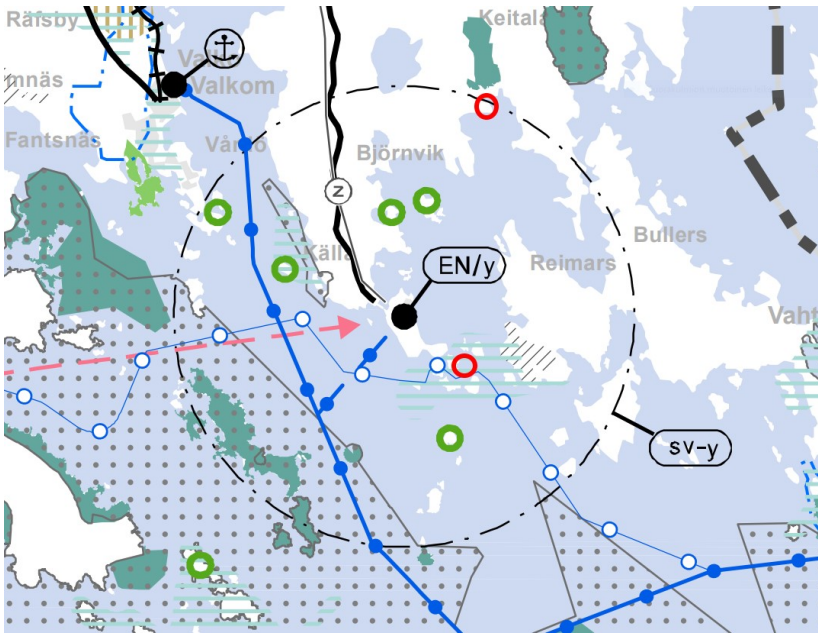
Myös Uusimaa-kaava 2050:n kaavaehdotuksessa suunnittelualue kuuluu *ydinvoimalan suojavyöhykealueeseen.*

Merkinnän kuvaus: Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan noin 5 km etäisyydelle ydinvoimalaitoksista sijoittuvan suojavyöhykkeen likimääräinen raja.

Suunnittelumääräys: Suojavyöhykkeeseen kuuluvalla alueella ei saa sijoittaa uutta tiheää asutusta, sairaaloita tai laitoksia, joissa käy tai oleskelee huomattavia ihmismääriä tai sellaisia merkittäviä tuotannollisia toimintoja, joihin ydinvoimalaitoksen onnettomuus voisi vaikuttaa. Loma-asutuksen tai vapaa-ajan toiminnan sijoittamista suunniteltaessa alueelle tulee varmistua, etteivät edellytykset asianmukaiselle pelastustoiminnalle vaarannu.

Alueen suunnittelussa tulee Säteilyturvakeskukselle ja pelastusviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Ote Uusimaa-kaava 2050 Itä-uudenmaan vaihemaakuntakaavaehdotuksesta on esitetty kuvassa 2B.

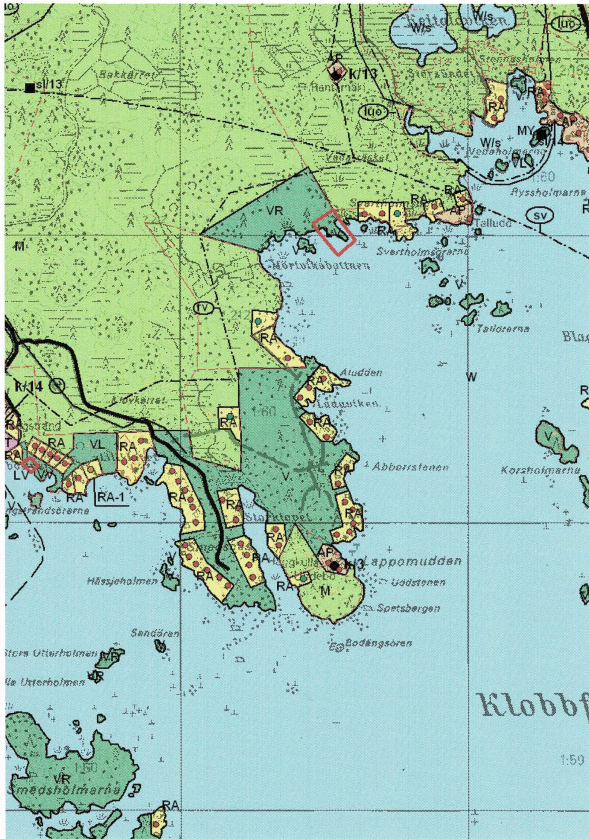


Kuva 2B: Ote uusimaa-kaava 2050, Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavaehdotuksesta. Suunnittelualue on osoitettu punaisella ympyrärajauskella.

Yleiskaava

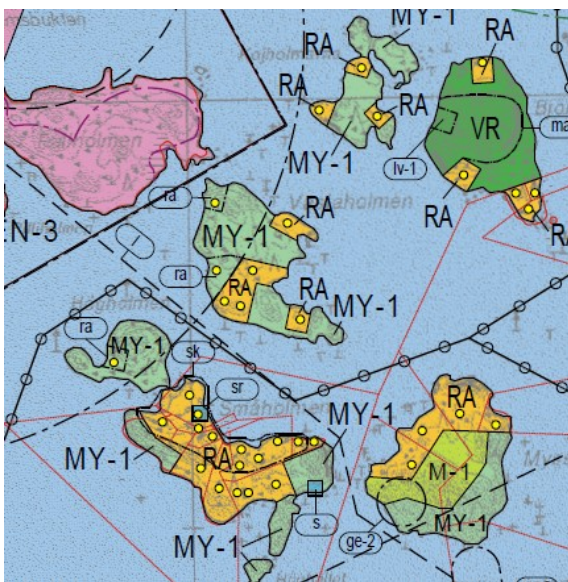
Suunnittelualue kuuluu Kullan - Lappomin rantaosayleiskaava-alueeseen (hyväksytty kv 24.2.2003). Suunnittelualue on rantaosayleiskaavassa pääosin M-alueita (Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluontainen rakentaminen). M-alueella sallitaan haja-asutusluontainen rakentaminen. Kullan-Rantaosayleiskaavassa on määräalan rantaan liittyvä alue osoitettu VR-alueeksi (Retkeily ja ulkoilualue. Alueelle voidaan rakentaa ulkoilukäyttöä palvelevia pienehköjä rakennuksia tai rakennelmia).

Suunnittelualueen itäpuolella on välittömässä läheisyydessä RA-alue (Loma-asuntoalue. Alue varataan loma-asuntojen rakentamiseen. Yhden rakennuspaikan rakennusoikeusmääräytyy tehokkuudella 0.05 mukaan lukien talusrakennukset laskettuna alueen kaavan mukaisesta loma-asuntoalueen rajauksesta. Rakennusoikeus on kuitenkin enintään 250 m²).



Kuva 3: Ote voimassa olevasta Kullan-Lappomin rantaosayleiskaavasta. Suunnittelualueen raja on osoitettu punaisella.

Vastaholman saaren suunnittelualueen rakentamaton rakennuspaikka kuuluu Loviisan rantaosayleiskaava-alueeseen (hyväksytty kv 10.12.2008) Suunnittelualue on rantaosayleiskaavassa osoitettu RA – alueeksi, kuva 4.



Kuva 4

Rantaosayleiskaavan ajantasaisuus ja päivitetty kiinteistörajat

Osayleiskaava on monelta osin vanhentunut. MLR:n mukaan tällaisesta osayleiskaavasta voidaan ranta-asemakaavassa poiketa ilman osayleiskaavan muutosta.

Osayleiskaavassa aikaisemmin Loviisan kaupungin omistamalle ranta-alueelle osoitettu VR- aluetta (Retkeily- ja ulkoilualue, jonka ympäristö säilytetään) ei ole kehitetty kaavan mukaiseen virkistyskäyttöön mitä ilmeisemmin johtuen alueen rannan ja liittyvän metsäalueen kivikkoisuudesta. Virkistysalueelle ei ole toteutettu ranta - osayleiskaavan mahdollistamaa venevalkamaa niemenalueella. Alueelle ei ole kaupungin omistuksen aikana toteutettu rantaosayleiskaavan mahdollistavia ulkoilurakennuksia. Luontoselvityksen mukaan viheralueeksi osoitetun alueen rantaan rajoittuvat osa-alue 2 ja osa-alue 4 kasvavat rauhoitettua rantatyräkkiä. Poistamalla VR – merkintä alueelta voidaan rannan ruovikkoinen luontoselvityksen mukaiset alueet osoittaa ranta-asemakaavassa suojelualueena siltä osin kun luontoselvitys on todennut nuo osa-alueet 2 ja 4 rauhoitetuksi rantatyräkkialueiksi. Luontoselvityksen mukaiselle osa-alueelle 1 osoitetaan loma-asunnon rakennuspaikka.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

5 Tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

Loviisan kaupungilla ei ole erityisiä tavoitteita ko. alueen suhteen. Alue on myyty yksityiselle yritykselle 26.3.2020. Vastaholmenin rakentamaton rakennuspaikka siirretään Mörtvikbottenin alueelle sopimuksen mukaisesti ja muutetaan ranta-asemakaavassa VR-alueeksi

Maanomistajan tavoitteet ranta-asemakaavan laatimiselle

Maanomistajan tavoitteena on laatia alueelle ranta-asemakaava, millä mahdollistetaan yhden loma-asunnon rakentaminen talousrakennuksineen yhtiön käyttöön. Ranta-asemakaavassa osoitetaan luontoselvityksen mukaiset rauhoitettavat rantatyräkkialueet suojeltaviksi.

Luonto- ja ympäristöolosuhteista johdetut tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on säilyttää luonnontilassa suunnittelualueen rantaan liittyvät vyöhykkeet osa - alueilla 2 ja 4. Rakentaminen alueella tullaan sovittamaan alueella luontoselvityksen suositukset huomioiden ja maisema- sekä luonto-olosuhteita kunnioittaen.

Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteet ja MRL 73 §

Loma-asutusta ohjaavien yleis- ja asemakaavojen osalta MRL 73 §:ssä on erityiset sisältövaatimukset, jotka tulevat sovellettavaksi näitä kaavoja laadittaessa muiden

sisältövaatimusten ohella. Erityisissä sisältövaatimuksissa painottuvat ympäristön huomioon ottaminen ja luonnonsuojelu.

MRL 73 §:

"Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset

Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön*
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä*
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta*

Ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään. Mitä 60 §:ssä säädetään asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista, ei kuitenkaan koske ranta-asemakaavaa."

Tavoitteiden täsmentyminen

Tavoitteet täsmentyvät kaavatyön edetessä.

6 Selvitykset ja pohjakartta

Alueelle laaditut selvitykset:

Mörtvikbottenin ranta-alueen luontoselvitys on laadittu 30.8.2021 Laatija Jari Salminen.

Kaava-alueelle laaditaan uusi ranta-asemakaava käyttäen Loviisan nykyisin käyttämän korkeusjärjestelmän N2000 mukaista pohjakartta-aineistoa. Ranta-asemakaava laaditaan mittakaavassa 1:1000. Kaikki suunnitteluaineisto tuotetaan digitaalisena kaupungin käyttämässä koordinaatistossa.

7 Osalliset

Osallisia ovat maanomistaja, naapurit. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- maanomistajat
- naapurit

Viranomaiset:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaanliitto

- Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Loviisan kaupungin vesiliikelaitos
- Porvoon seudun ympäristöterveydenhuolto
- Säteilyturvakeskus (STUK)

8 Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arviointi pohjautuu olemassa oleviin selvityksiin, karttatietoihin, maastokäynteihin ja luontoinventointeihin.

9 Päätöksenteko, vuorovaikutus ja aikataulu

Osallisten kuuleminen ja mielipiteiden esittäminen kaavaa valmisteltaessa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja ranta-asemakaavan valmisteluaineisto/idealuonnos pidetään kuulemista (MRA 30 §) varten nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla.

Käyntiosoite: Lovinfo, Mariankatu 12 A 07901 Loviisa
Arvioitu ajankohta syksy 2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungin Internet-sivulla (www.loviisa.fi) koko kaavaprosessin ajan. Loviisan teknisen keskuksen kaavoitus- ja arkkitehtitoimistosta on myös saatavissa kopio OAS:sta ja muusta kaavahanketta koskevasta aineistosta.

Kuulutus kaupungin www-kotisivuilla sekä virallisella ilmoitustaululla. Osalliset voivat esittää luonnosta koskevan kirjallisen tai suullisen mielipiteen OAS:n ja kaavan valmisteluaineisto nähtävänä oloaikana.

Kaavoituksen vireille tulosta kuulutetaan seuraavasti (samaan aikaan kun OAS ja valmisteluaineisto ovat nähtävänä):

- Kuulutus kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivuilla
- Kuulutus lehdissä: Loviisan Sanomat, Östnyland, Itäväylä ja Nya Östis

Ranta-asemakaavaehdotus: arvioitu ajankohta loppuvuosi 2021

Käsittely Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa, lautakunta asettaa nähtäville.

Nähtävillä 30 päivän ajan (MRA 37§)

- Käyntiosoite: Lovinfo, Mariankatu 12 A 07901 Loviisa
- Nähtävillä myös kaupungin www-sivuilla

Kaavaehdotuksesta tiedottaminen, lausunnot ja muistutukset

Kuulutus kaupungin www-kotisivuilla sekä virallisella ilmoitustaululla Lovinfossa. Kuulutus lehdissä: Loviisan Sanomat, Östnyland, Itäväylä ja Nya Östis. Ranta-asemakaavasta pyydetään lausunnot (MRA 28§) osallisilta viranomaisilta. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavasta (MRA 27§). Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi

jättää Loviisan kaupungin asiakaspalvelupiste Lovinfoon kaavan ollessa nähtävillä.
Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi lähettää myös postitse seuraavaan osoitteeseen:

- Loviisan kaupunki, Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus
- PL 77 07901 Loviisa
- tai sähköpostitse kaavoitus@loviisa.fi

Kaavan hyväksyminen

Kaavan laatija laatii yhteenvedon muistutuksista ja lausunnoista ja valmistelee vastineet.

- Käsittely Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa vuodenvaihte 2020/2021

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy kaavan (MRL 52§).

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen (MRL 188§).

10 Yhteystiedot ja palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Kaavan valmistelusta ja aikataulusta saa lisätietoja seuraavasti:

Kaavan laatija/konsultti:

Kalevi Ilonen
Veräjäkuja 12 07920 Loviisa
Arkkitehtuuritoimisto Ilonen – Lautamo Ky
kalevi.ilonen@ilonen-lautamo.fi
puh. 0400-310663

Loviisan kaupunki:

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen
Itäinen Tullikatu 17 /PL 77 07901 Loviisa
marko.luukkonen@loviisa.fi
puh.0440555403