

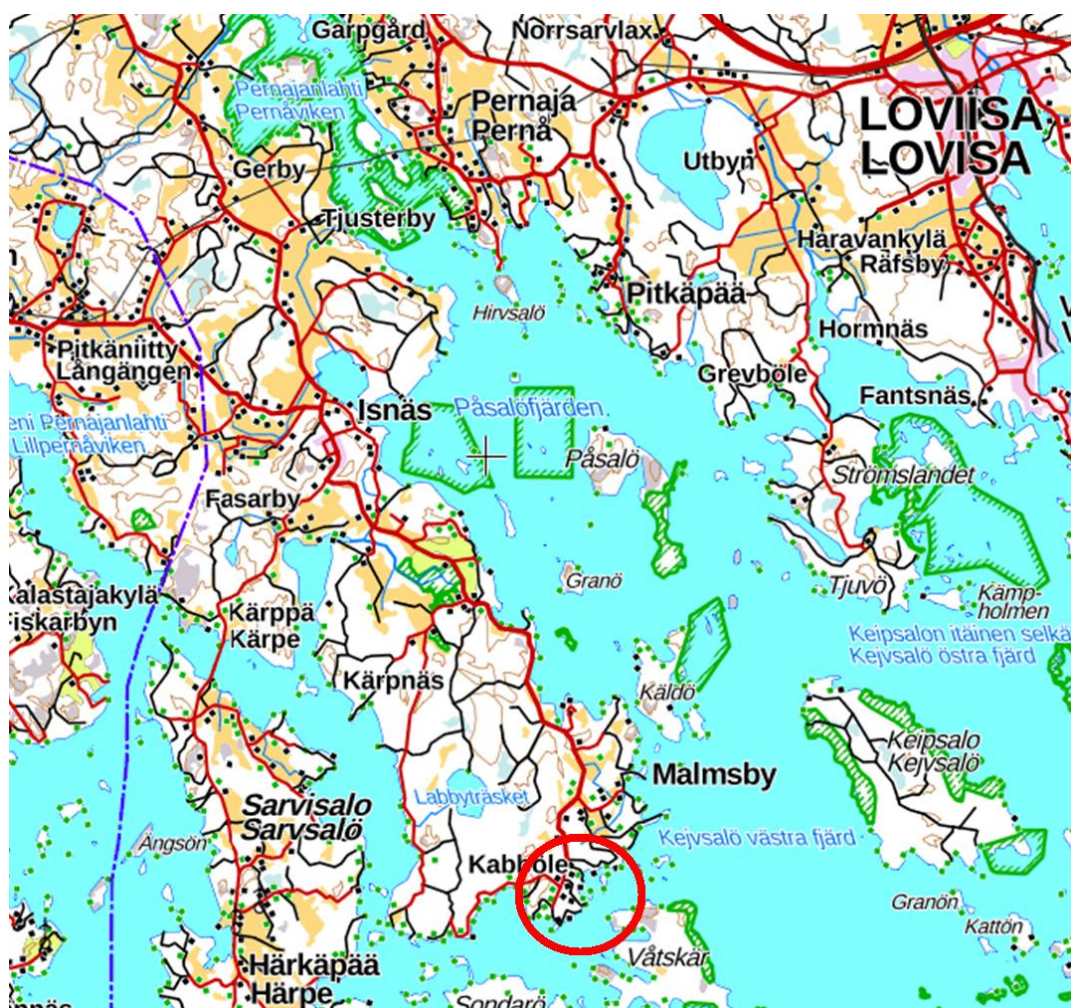
**MAANMITTARI
ÖHMAN**
Sten Öhman
Långstrandintie 260
10600 Tammisaari
044-2530464
sten.ohman@netsten.fi
15.9.2025

ÅKERSTRAND RANTA-ASEMAKAAVA

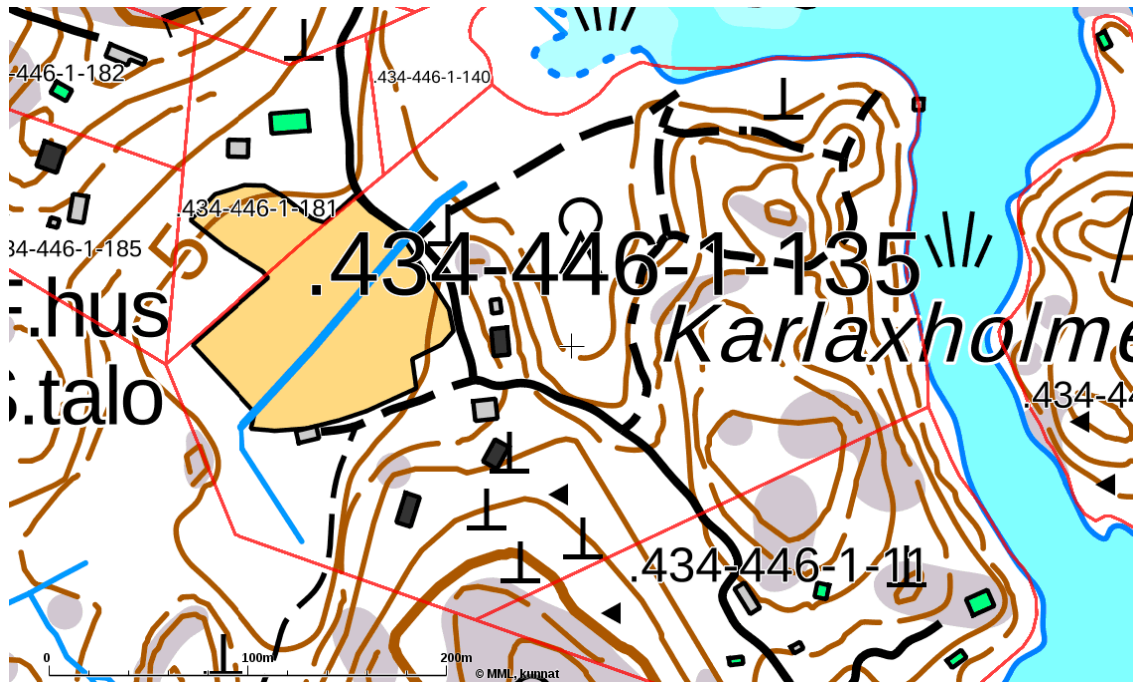
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

1. Suunnittelualue

Alue käsittää Loviisan Pernajan Kabbölessä kiinteistön Åkerstrand 434-446-1-135. Alueen maapinta-ala on 7,4 hehtaaria. Kiinteistön rantaviiva on 350 metriä.



Alueen sijainti (punainen ympyrä).



Kaava-alue käsittää kiinteistön Åkerstrand, kiinteistötunnus 434-446-1-135.



Ilmakuva alueesta.

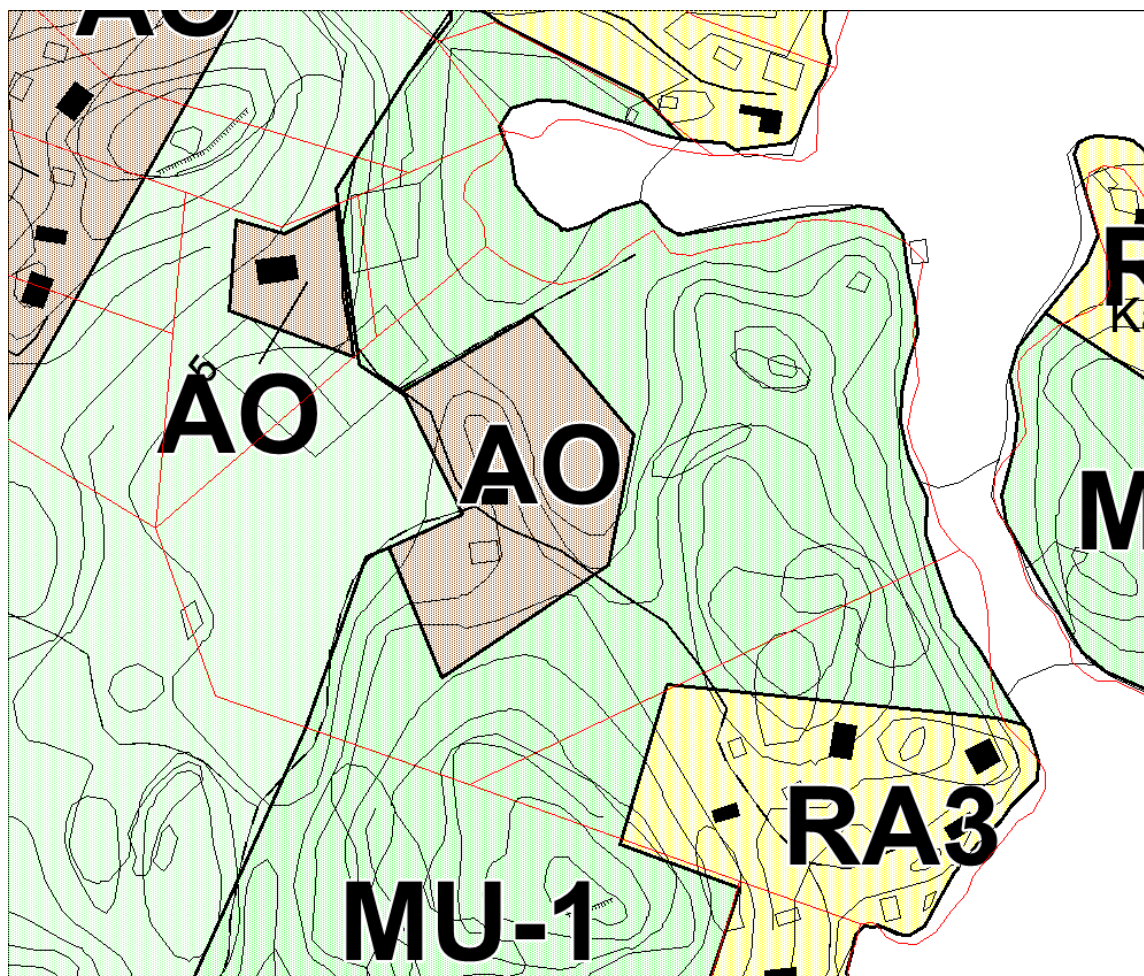
Ranta-asemakaava-alueella on toteutettuna kaksi omakotitonttia, joissa on päärakennusten lisäksi yhteensä yksi saunarakennus ja joitakin talousrakennuksia. Rakennusten sijoitus ilmenee yllä olevasta peruskartasta. Rannassa on venevaja.

Alueella kasvaa osin vanhaa kuusikkoa-männikköä. Suurelta osin alue on n. 15 vuoden ikäistä taimikkoa.

2. Kaavoitustilanne

Yleiskaava

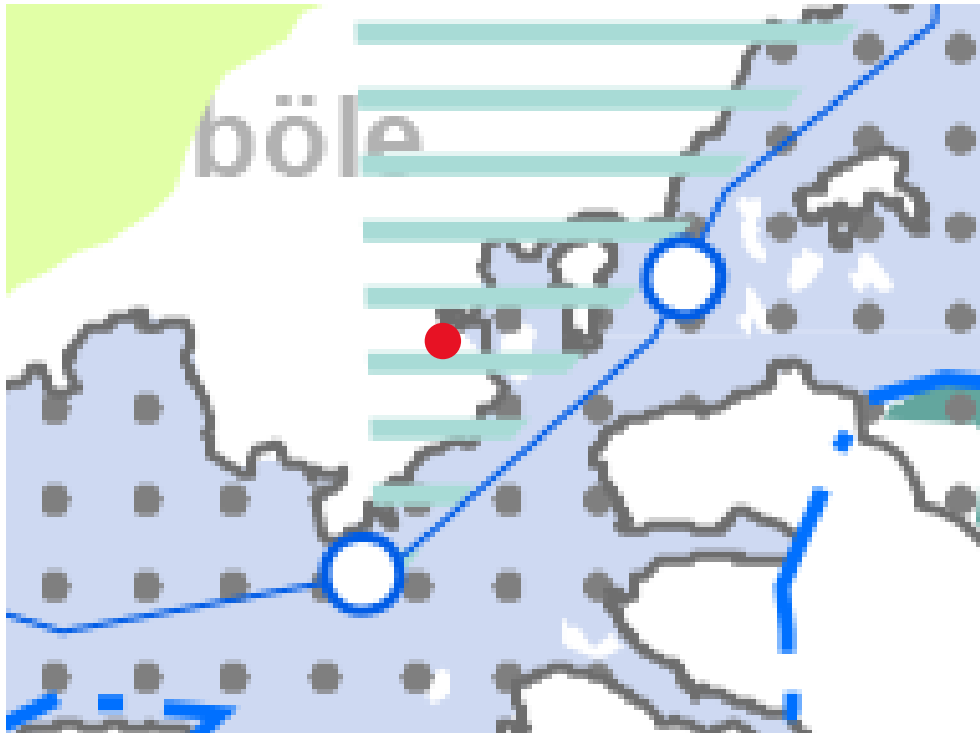
Alueella on voimassa Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavassa, joka hyväksyttiin 8.3.2000. Kaavamuutoksen kohteena oleva alue on yleiskaavassa osoitettu erillispientalojen alueeksi (AO) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU-1). Kaavan mitoituserusteiden mukaan kiinteistölle Åkerstrand kuuluu kolme rakennusoikeutta, eli AO-alueelle on tarkoitus voida sijoittaa kolme omakotitalon rakennuspaikkaa.



Ote Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavasta. Åkerstrand on kuvan keskellä oleva kiinteistö.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaava, Uusimaakaava 2050, on tullut voimaan 13.3.2023. Ranta-asemakaava-alueita koskee maakuntakaavan merkintä Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Kaava-alueeseen rajoittuva vesialue on Natura 2000 aluetta.



Uusimaakaava 2050. Ranta-asemakaava-alue on punaisen pallukan kohdalla.

2. Suunnittelun aiemman vaiheet, lähtökohdat ja tavoitteet

Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavassa kiinteistölle Åkerstrand osoitettu omakotialue AO on rajattu maastoon epätarkoituksenmukaisesti siten, että kolmatta rakennuspaikkaa ei voida toteuttaa AO-varauksen alueelle. Asianomaisessa kohdassa on maastosyvännä, jossa on hyvin jyrkkää rinnettä tai meren pinnan tasossa ja sitten niin alavaa, että vesi nousee vähänkin korkeamman veden aikaan tasolle, joka estää rakennusten sijoittaminen alueelle.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on korjata AO-alueen rajausta siten, että kiinteistön kolmas rakennuspaikka voidaan sijoittaa tarkoituksenmukaiseen paikkaan maastossa. Alueen tiestö on vanhastaan olemassa kaikkia kolmea rakennuspaikkaa ajatellen. Kaavamutoksen sisällön osalta (kerrosala, muut määräykset) on tarkoitus soveltuvien osin noudattaa voimassa olevan yleiskaavan määräyksiä.

3. Osalliset ja osallisten kuuleminen

Osallisia ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (AKL 62 §).

Osallisia ovat mm.

- Alueen maanomistaja
- Lähialueiden maanomistajat ja asukkaat
- Viranomaiset
 - Uudenmaan ELY-keskus (ympäristö ja luonnonvarat)
 - Uudenmaan liitto

- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Loviisan rakennus- ja ympäristölautakunta
- Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto.

4. Viranomaisyhteistyö

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) toimitetaan kaupungille kaavoituksen vireille panoa varten ja viranomaisille tiedoksi ja mahdollisia kommentteja varten syksyllä 2025.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto viranomaisilta.
- Kun kaavaehdotus on ollut nähtävänä, järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu (AKL 66 §, MRA 18 §).

5. Laadittavat selvitykset ja pohjakartta

Erillisiä selvityksiä ei ole tarpeen tehdä, koska kiinteistö on ennestään rakennettu. Muutettavan AO-alueen osalta on tehty tarkastelu, jossa todetaan, ettei erillistä luontoselvitystä ole tarpeen tehdä. Kolmannen rakennuspaikan suunnitellulla sijoituspaikalla ei ole erityisiä luontoarvoja, (Jere Salminen). Kaavan pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa ja numeerista kiinteistöjaotusta.

6. Suunnittelun käsittelyvaiheet, kaavan vaikutukset sekä osallistuminen ja vuorovaikutus

Tekninen lautakunta päättää kaavamuutoksen vireille tulosta, josta osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutetaan talvella 2026.

Kaavaehdotus pannaan julkisesti nähtäville loppusyksystä 2021 ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisia kuullaan.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta (AKL 65 §, MRA 19 §). Muistutus on toimitettava kaupungille ennen nähtävillä oloajan päättymistä.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen arviolta keväällä 2022. Päätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen (AKL 188 §).

7. Yhteystiedot

Lisätietoja suunnittelusta antavat seuraavat henkilöt:

Kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen
LOVIISAN KAUPUNKI, kaupunkisuunnitteluosasto
Kuningattarenkatu 15 B, 07900 Loviisa
Puh. 0440 555403
marko.luukkonen@loviisa.fi

Kaavan laatija
Sten Öhman
MAANMITTARI ÖHMAN
Långstrandintie 260, 10600 Tammisaari
Puh. 044 2530464
sten.ohman@netsten.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan alistaa ELY-keskukseen neuvotteluja varten, mikäli osallinen katsoo sitä puuttelliseksi.

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tilata Loviisan kaupungin kaupunkisuunnitteluosastolta tai kaavan laatijalta.