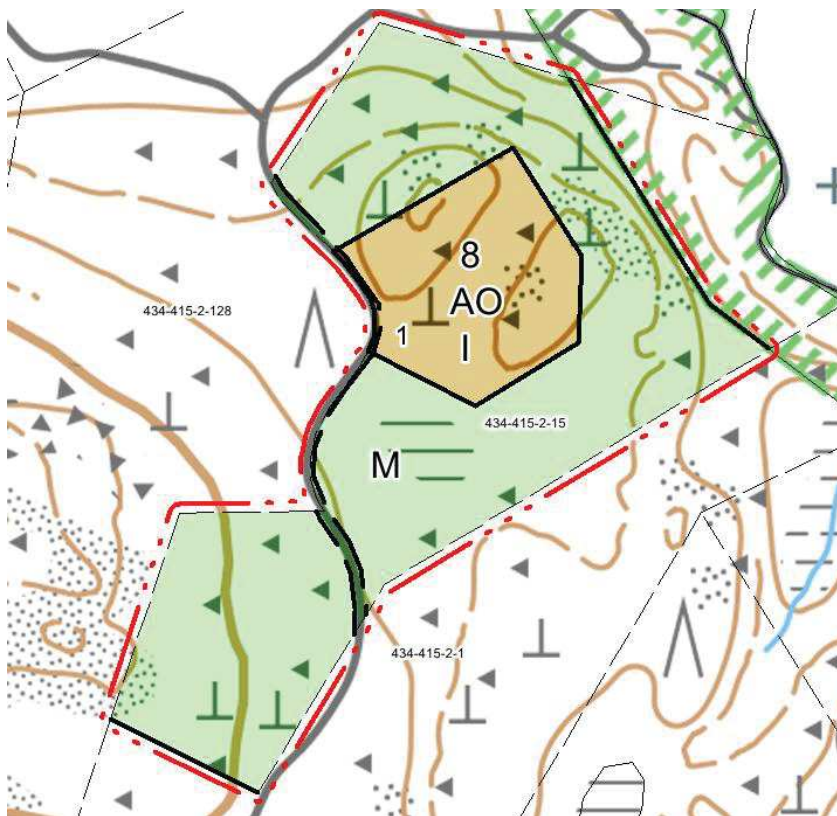


LOVIISA

TJUVÖ-ÖSTERSKOG

RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS



KÄSITTELYVAIHEET

Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2018/22.2.2018. OAS:n nähtävillä 15.3.-15.4.2018.
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 12.7.-29.8.2018.
Hyväksytty ~~teknisessä lautakunnassa~~

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää Pernajan Tjuvössä osan kiinteistöstä Teerimäki RN:o 2:15 (434-415-2-15). 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-Österskogin ranta-asemakaavamuutos.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavamuutoksen tarkoituksena on siirtää korttelin 8 omakotitontti n. 200 m pohjoiseen. Uusi paikka soveltuu paremmin asumiseen maasto-olosuhteiden takia. Maasto viettää etelään.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Kaava on tullut vireille 22.2.2018 kaupungin kaavoituskatsauksessa.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 12.7.-29.8.2018.

2.2 Ranta-asemakaava

Kaavamuuoksella siirretään voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelin 8 rakennuspaikka n. 200 m pohjoiseen, alue on kaavassa metsätalousaluetta (M). Alue, josta rakennuspaikka siirretään, osoitetaan vastavuoroisesti metsätalousalueeksi. Rakennuspaikan rakennusoikeus osoitetaan vastaamaan rakennusjärjestyksen kerrosalamääräyksiä.

2.3 Toteuttaminen

Rakennuspaikka on tarkoitus rakentaa kun kaavamuuos on saanut lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan 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. Alueen keskellä on kosteikko.

Kaavamuuosalueen raja on ulotettu Natura 2000 verkostoon kuuluvan Hästö-Gyltö luonnonsuojelualan (YSA013333, RSO010003, Natura 2000-alue FI0100078) reunaan.

Alueen luonnonarvoista on pyydetty lausunto, Asiantuntijalausunto Loviisa Tjuvön Teerimäen (434-415-2-15) rakennuspaikan luontoarvoista, Jere Salminen 2017. Lausunto on osa kaava-aineistoa. Lausunnon mukaan rakentamiselle ei ilmennyt luontoarvojen osalta lainmukaisia esteitä. Rakennuspaikan sijainti on lausunnossa kuvattu epätäsmällisesti, sillä luonnonsuojelualan ja rakennuspaikan välinen etäisyys on lyhyimmillään 45 m.

Seuraavassa on kuvasarja rakennuspaikasta.



Kuva 1. Rakennuspaikan itäosa.



Kuva 2. Metsätaloustalouksiksi jäävä ylärinne suojelualan yläpuolella. Suojelualan raja kulkee alamastossa n. 15 m kuvan vasemmasta reunasta.



Kuva 3. Kuva metsätaloustaloukselta länteen, rakennuspaikan raja on parikymmentä metriä taaempaa kuva paikasta.



Kuva 4. Rakennuspaikan maastoa.



Kuva 5. Kuvan 2 paikasta suoraan pohjoiseen oleva maasto. Suojelualueen raja on parikymmentä metriä kuvan oikeasta reunasta itään.



Kuva 6. Rakennuspaikan maastoa.



Kuva 7. Rakennuspaikan itäpuolista metsätalousaluetta.

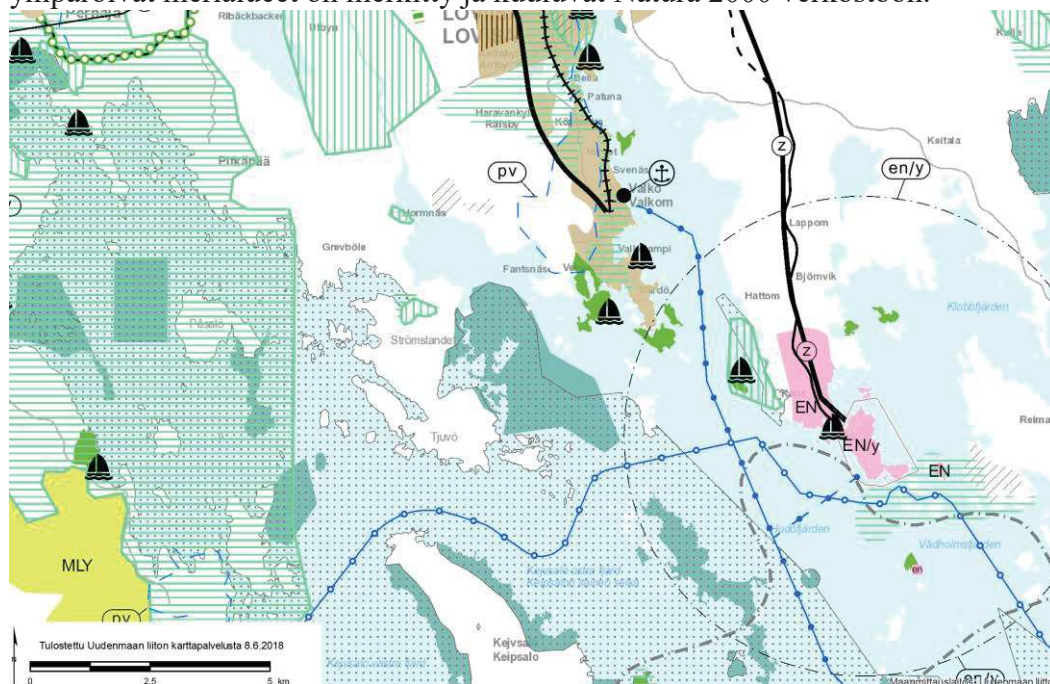
Omistus

Kaava-alue on yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava

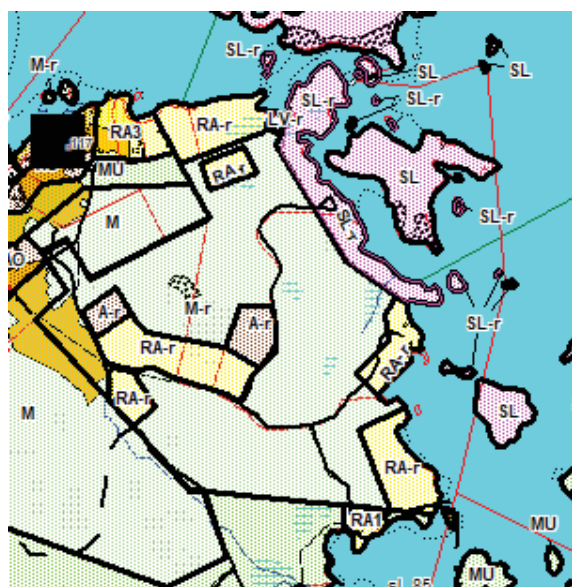
Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistetussa maakuntakaavassa ei ole itse kaava-aluetta koskevia merkintöjä. Kaava-alueen itäpuolinen suojelualue on maakunta-kaavassa suojelualue ja ympäröivät merialueet on merkitty ja kuuluvat Natura 2000 verkostoon.



Ote maakuntakaavasta.

3.22 Yleiskaava

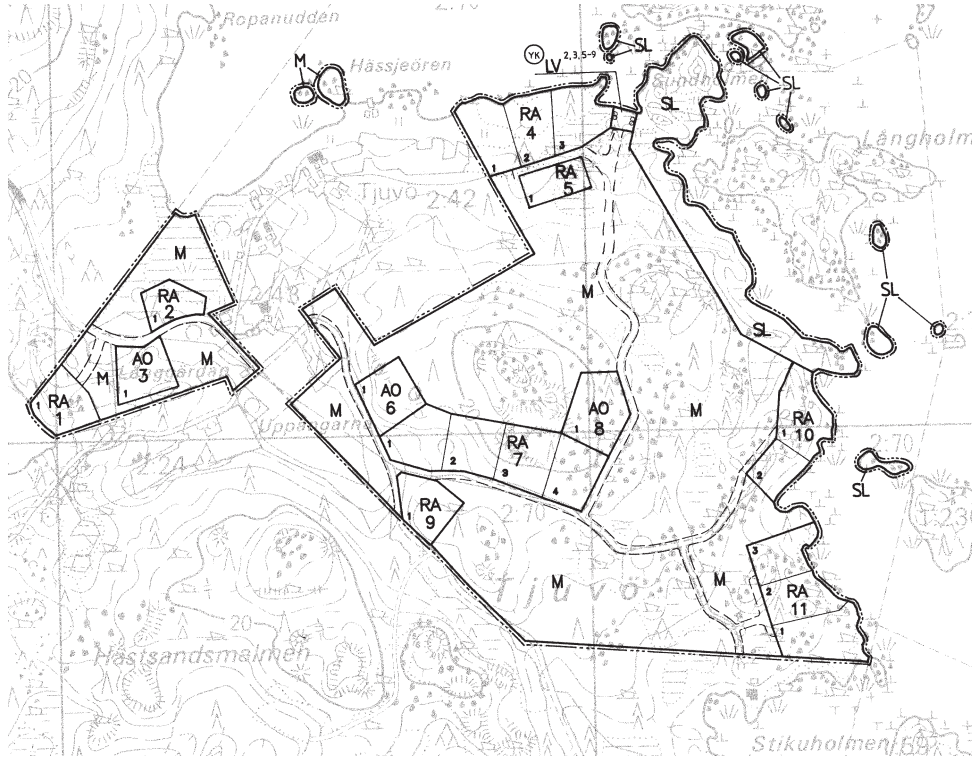
Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavassa, joka hyväksyttiin 8.3.2000, kaavoitettava alue on osoitettu yleistäen voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti.



Ote Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavasta.

3.23 Ranta-asemakaava

Tjuvö-Österskogin ranta-asemakaava on hyväksytty v. 1994. Kaavamutoksella siirrettävä korttelin 8 tontti 1 (AO) on ranta-asemakaava-alueen keskellä. Kaavamääräysten mukaan tontille saadaan rakentaa yksi asuinrakennus sekä muita tiloja rakennusjärjestyksen mukaisesti.



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 kaavoituskatsauksessa 2018/22.2.2018. OAS:n pidettiin nähtävillä 15.3.-15.4.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 12.7.-29.8.2018.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta. Lausuntonsa antoivat Uudenmaan elinkeino-, liikenne, ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Porvoon kaupungin terveydensuojelijaosto ja Itä-Uudenmaan pelastuslaitos. Uudenmaan liitto ja Loviisan kaupungin rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu ilmoittivat, etteivät ne anna lausuntoa. Muistutuksia ei saatu.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Ranta-asemakaavamuutoksen tarkoituksena on siirtää korttelin 8 omakotitontti n. 200 m pohjoiseen. Uusi paikka soveltuu paremmin asumiseen maasto-olosuhteiden takia. Maasto viettää loivasti etelään.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Aluevaraukset

Voimassa olevassa kaavassa osoitettu omakotitontti korttelissa 8 on osoittautunut maasto-olosuhteiltaan huonoksi. Alue on kivikkoinen ja viettää itään-kolliseen. Kaavamuutoksella tontti siirretään n. 200 m pohjoiseen, jossa maasto-olosuhteet ovat olennaisesti paremmat. Rakenteelliseen muutos on vähäinen, sillä tontti sijoittuu saman olemassa olevan pääsytien varteen kuin voimassa olevassa kaavassa. Tie on pääsytienä myös kaava-alueen pohjoisosassa oleville lomamasutustonteille. Uuden tontin etäisyys rantaan on vähimmillään 100 m ja etäisyys Hästö-Gyltön luonnonsuojelualueelle on vähimmillään 45 m.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden (1) yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 250 m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m², ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 350 m². Määräys on sama kuin voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä. Rakennusten värityksen tulee olla hillitty ja soveltua maisemaan. Rakennuspaikan pinta-ala on 1,16 ha.

Paikka, josta tontti siirretään, osoitetaan vastavuoroisesti metsätalousalueeksi. Kiinteistön Teerimäki metsätalousalue voimassa olevassa kaavassa sisällytetään kaavamuutokseen, jotta kaavamuutosalue muodostuu yhtenäiseksi. Metsätalousalue on merkintänä samansisältöinen kuin voimassa olevassa kaavassa. Korttelin 8 ja kaava-alueeseen rajoittuvan Natura-alueen välisellä metsätalousalueella 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

AO-kortteliin on valmis tie. Jätevedet on käsiteltävä kaupungin ympäristösuojeluviranomaisen antamien määräysten mukaisesti.

6.4 Vaikutukset luontoon

Kaavamuutosalueen luontoarvoja koskevan lausunnon mukaan rakentamiselle ei ole esteitä luontoarvojen kannalta. Lausunnossa ei oleteta kantaa mahdollisiin luonnonsuojelualueita/Natura-alueita koskeviin vaikutuksiin.

Luonnonsuojelualue on maastollisesti erillään korttelialueesta. Luonnonsuojelualueen länsipuolella kaavan mukaisella metsätalousalueella on jyrkänne, joka noin 10 metrin korkeuserolla eriyttää metsätalousalueen maastollisesti korkeammalla oleva osa suojelualueesta. AO-kortteli sijoittuu tämän metsätalousalueen länsipuolelle. Korttelin rakentamisella ei siten tule olemaan mitään vaikutusta suojelualueeseen. Vertailukohteina voidaan mainita voimassa olevan kaavan korttelit 4 ja 5, jotka ovat suurin piirtein samalla etäisyydellä suojelualueesta sekä kortteli 10 ja pohjoisessa oleva venevalkama, jotka rajoittuvat suoraan suojelualueeseen.

7 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutoksen korttelia on tarkoitus rakentaa kun kaava on saanut lainvoiman.

Hanko, 15.4.2018; korjattu 27.11.2018

Sten Öhman
dipl.ins.

ASiantuntijalausunto LOVIISAN TJUVÖN TEERIMÄEN (434-415-2-15) RAKENNUSPAIKAN LUONTOARVOISTA

Raportoin lausunnossa tiedot Tjuvön uudelle kaava-alueelle Teerimäen kiinteistöön (434-415-2-15) suunnitellun rakennuspaikan luontoarvoista. Luontoarvoja selvitettiin maastossa 17.6.2017. Tietoni suunnitellun rakentamisen täsmällisestä sijainnista ja laajuudesta perustuvat Marjut Räsäseltä samaani piirrokseseen. Kaavoituksesta vastaavien ilmoittama tarkka rakennuspaikka on rajattu alla olevaan karttaan (Maanmittauslaitoksen avointa aineisto, Peruskarttarasteri 06/2016) punaisella.



Muutaman aarin alueelle sijoittuvan rakennuspaikan keskipisteen koordinaatit ovat 10 * 10 m tarkkuudella 669343:45605 (ETRS-TM35FIN). Paikka sijoittuu noin 1600 m³ laajuiselle kalliopaljastumalle, jolta on matkaa luonnonsuojelualueen (YSA013333, RSO010003, Natura 2000-alue FI0100078) rajalle kymmenkunta metriä. Maastossa selvitettiin mahdollisen talonpaikan ja sen välittömän ympäristön luontoarvoja. Alueelta ei ollut käytössä aiempaa luontotietoa.

Selvityskohteen pinnanmuodoissa on mainittavaa kalliota halkovat, yhtenäiset, lounais-koillisuuntaiset raot, joiden maksimileveys on noin puoli metriä ja maksimisyvyys muutamia metrejä. Kalliolla sijaitsee lisäksi suuri siirtolohkare. Kohteella kasvaa pääasiassa tavanomaista karun kallion sekä karun ja kuivan kankaan kasvillisuutta, kuten poronjäkäliä (*Cladonia* spp.), kynsisammalta (*Dicranum* sp.), kanervaa (*Calluna vulgaris*) ja kangasmaitikkaa (*Melampyrum pratense*). Reunoilla tavataan myös kuivahkoa kangasta. Kallion luonnonsuojelualueen puoleisella reunalla kasvaa hieman haurasloikkaa (*Cystopteris fragilis*), joka on seudullisesti melko harvinainen saniaislaji (Kasviatlas 2016. < <http://www.luomus.fi/kasviatlas> >. Viitattu 20.6.2017). Paikalta ei todettu luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia luontotyyppejä, erityisesti suojeltavia lajeja eikä luontodirektiivin liitteen IV lajeja. Avokallioalue on metsälain 10 §:n mukainen karukkokankaita puuntuotannollisesti vähätuottoisempi kallio.

Rakentamiselle ei ilmennyt luontoarvojen osalta lainmukaisia esteitä. En näe myöskään aihetta jatkoselvityksiin. Haurasloikon kasvupaikka suositellaan säilytettäväksi. Toimitan tiedon kasvupaikan täsmällisestä sijainnista erikseen, mikäli asianosaiset sitä pyytävät.

Mikäli on mahdollista, että rakentamisella on merkittäviä vaikutuksia Natura-alueeseen, luonnonsuojelulain 65 §:n mukaan vaikutuksista on tehtävä erityinen arvio. Käsitykseni mukaan suunnitellun rakennuspaikan ollessa aivan Natura-alueen rajan tuntumassa kaavoittajan/rakentajan on osoitettava riittävän selvästi, että rakentamisella ei ole tällaisia vaikutuksia, mikäli arviomenettely halutaan välttää – ELY-keskuksen lausunto on tältä kannalta ratkaiseva.

Loviisassa 20.6.2017,

Jere Salminen

Yhteystiedot:

jere.salminen@pp.inet.fi

puh. 0503637963