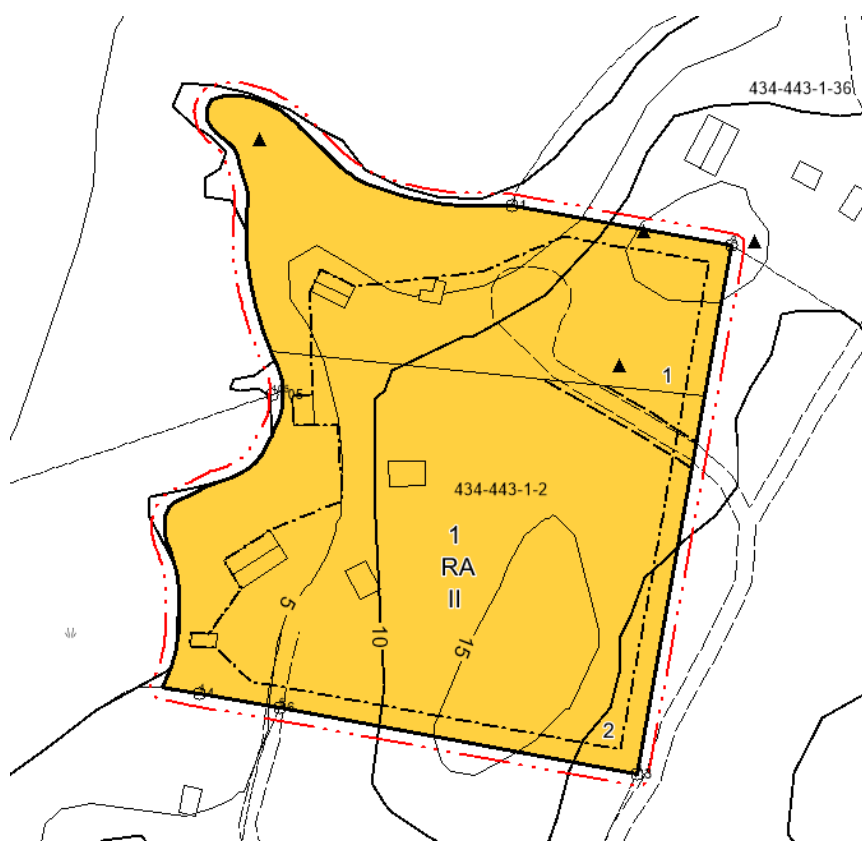


# LOVIISA

## SOLGLÄNTÄN

### RANTA-ASEMAKAAVA



## KÄSITTELYVAIHEET

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

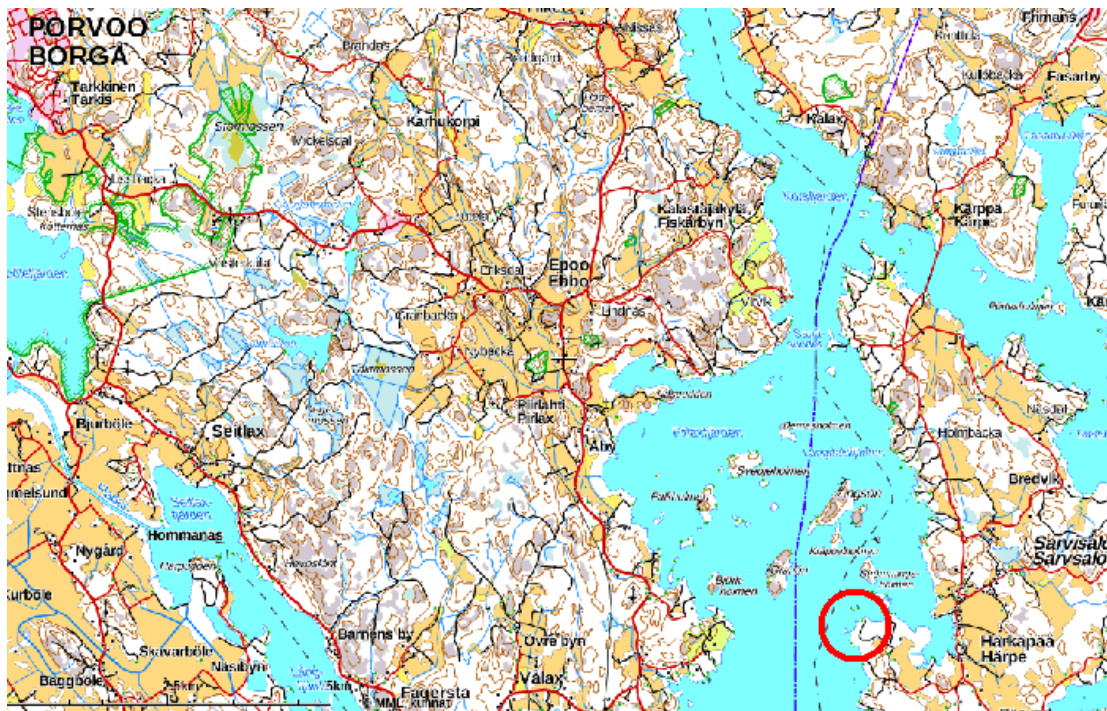
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) xxxx.

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 Solgläntan 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 na kirjatulla 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.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.

## **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 suunnittelualan 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 m<sup>2</sup>, rakennuslupa 10.1.1980
- Liiteri n. 15 m<sup>2</sup>

Rakennuspaikka 2:

- Loma-asuntorakennus 73 m<sup>2</sup>, rakennettu 1950-luvulla
- Vierasmaja 30 m<sup>2</sup>
- Sauna 12 m<sup>2</sup>
- Ulkorakennus 16 m<sup>2</sup>
- Venevaja 27 m<sup>2</sup>

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.

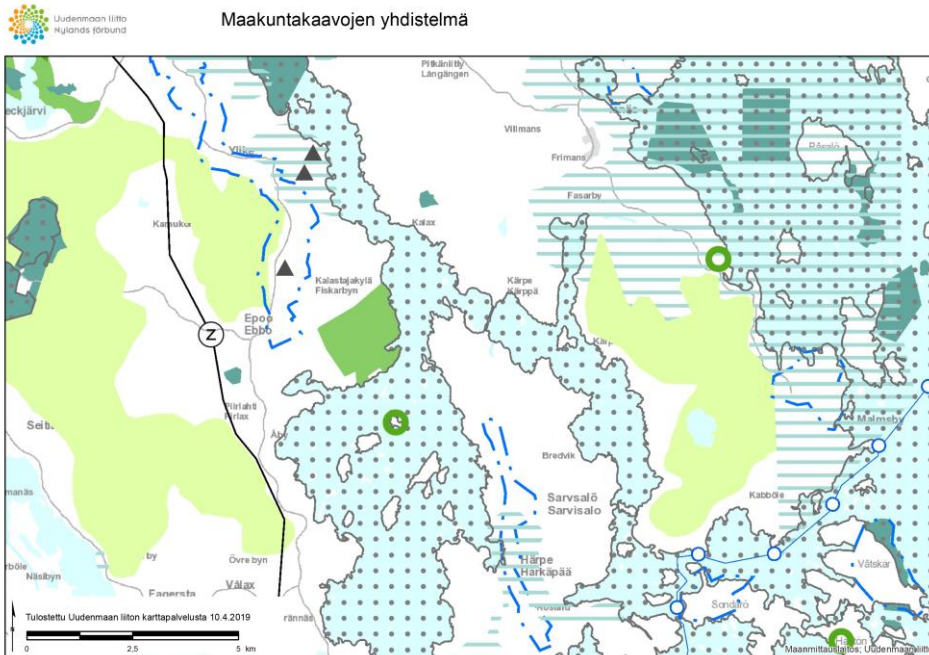


Kaava-alue on yksityisomistuksessa.

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### 3.21 Maakuntakaava

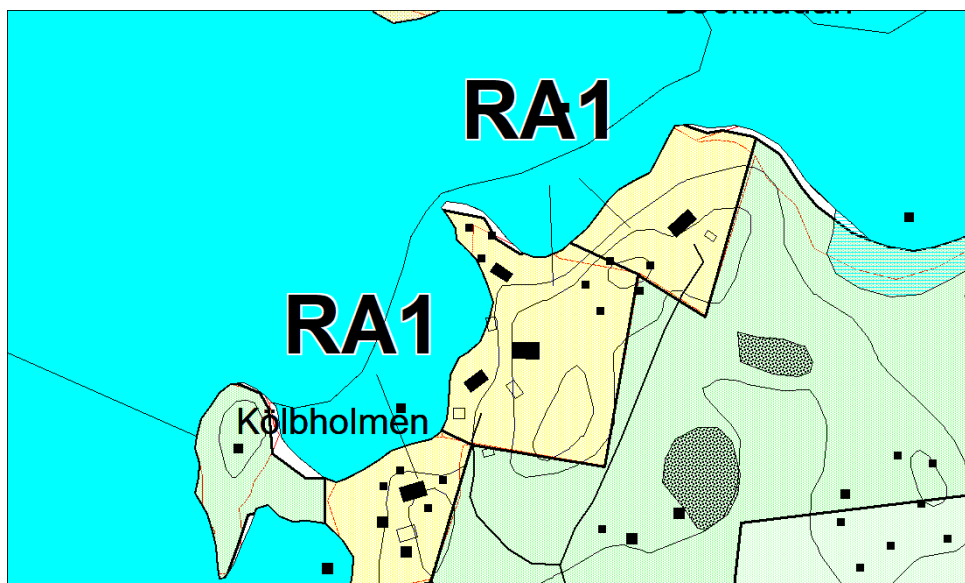
Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistetussa maakuntakaavassa ei ole itse kaava-aluetta koskevia merkintöjä. Sarvisalon ympäröivä merialue kuuluu Natura-verkoston. Kaava-alueella on voimassa Itä-Uudenmaan maakuntakaavan 2. ja 4. vaihemaakuntakaava. Valmisteluvaiheessa on Uusimaakaava 2050.



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

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.  
Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot xxxx.

## 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 m<sup>2</sup>, saa rakentaa:

- yhdessä loma-asuntorakennuksen enintään 100 kerrosala-m<sup>2</sup>,
- erillisen saunarakennuksen enintään 25 kerrosala-m<sup>2</sup> ja
- kylmiä varastotiloja yhteensä enintään 35 kerrosala-m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikalle 2, jonka pinta-ala on 10 000 m<sup>2</sup>, saa rakentaa:

- yhdessä loma-asuntorakennuksen enintään 100 kerrosala-m<sup>2</sup>,
- yhdessä vierasmajan enintään 30 kerrosala-m<sup>2</sup>,
- erillisen saunarakennuksen enintään 25 kerrosala-m<sup>2</sup>,
- venevajan enintään 30 kerrosala-m<sup>2</sup> ja
- muuta talousrakennuksia yhteensä enintään 70 kerrosala-m<sup>2</sup>.

Talousrakennusten osalta on tällä rakennuspaikalla varaus vähäiseen lisäykseen sen takia, että olemassa olevat talousrakennukset eivät ole asianmukaisia säilytystiloja ja olemassa olevien talousrakennusten 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 olen-

naisesti luonnonmaisemaa. Rakennusten tulee muodoiltaan mittasuhteiltaan, materiaaliltaan ja väritään soveltua maisemaan.

Alueen rakentaminen on suoritettava siten, ettei mahdollisesti esiintyvä radonkaasu aiheuta vaaraa terveydelle. Tulvavahingoille ja kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään + 2,8 m keskimääräisen merenpinnantason yläpuolella.

### **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.

### **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 talousrakennuksen rakentamisen kummallekin rakennuspaikalle.

Raasepori, 15.8.2019

Sten Öhman  
dipl.ins.