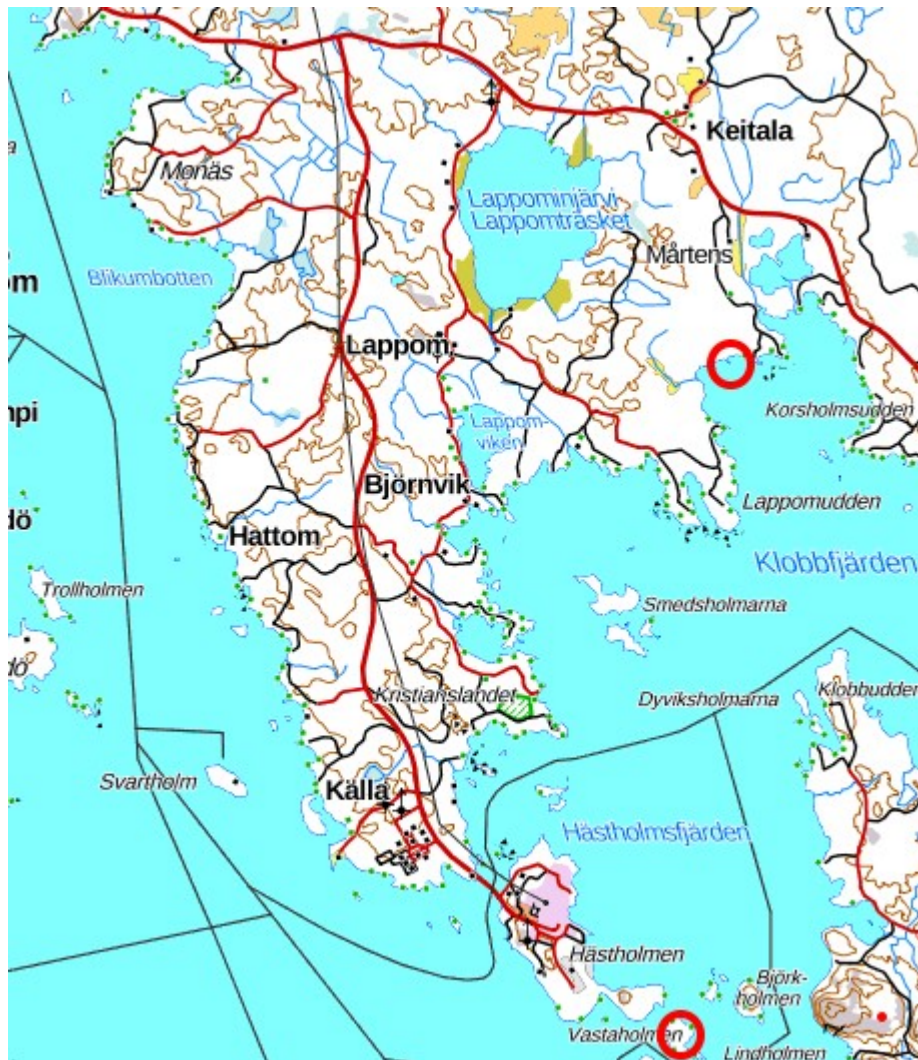




LOVIISA

MÖRTVIKSBOTTEN JA VASTAHOLMEN RANTA-ASEMAKAAVA

24.1.2023 Päivitys 4.9.2023 Päivitys 2.1.2024

Tämä kaavaselostus koskee 2.1.2024 päivitettyä Mörtviksbottenin ja Vastaholmenin ranta-asemakaavan kaavakarttaa merkintöineen ja määräyksineen.

MÖRTVIKSBOTTEN - VASTAHOLMEN RANTA-ASEMAKAAVA

Rantaasemakaavan liiteasiakirjat:

Liite 1: Nähtäville asetettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.9.2021

Liite 2: Luontoselvitys Jere Salminen 30.8.2021, 13.8.2023

Liite 3: Kaavaote Kulla- Lappom rantaosayleiskaava Y8 merkintöineen ja määräyksineen

Liite 4: Kaavaote Loviisan rantaosayleiskaava Y13 merkintöineen ja määräyksineen

Liite 5: Vastineet viranomaisten lausuntoihin

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Kaava-alue käsittää osan ranta-alueetta Topcore Metsä tilasta 434-410-1-58.

Alueen pinta-ala on 2,2 hehtaaria.

Alue rajoittuu rantaan ja rantaviivaa on 135 m.

Kaavaan sisältyy Loviisa – Lappom tilan RN:o 434-410-1-61 Vastaholmenin saaren aluetta rakentamattomasta lomarakennuspaikasta jonka pinta-ala n. 0,8 ha.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi:

Mörtviksbotten ja Vastaholmen ranta asemakaava

Kaavan tarkoitus:

Alueen käyttö on ratkaisevasti muuttunut Kulla-Lappomin ranta - osayleiskaavan laatimisen ajoilta ei alueen käyttötarkoitus retkeily- ja ulkoilualueena ole tarkoituksen mukainen. Alueen omistussuhde on muuttunut kun Loviisan kaupunki on myynyt määräalan 434 – 410 – 1 - 58 n. 180 ha Loviisan Lappomin tilasta. Ranta-osayleiskaavan määräyksen pohjalta alueelle on ollut mahdollista rakentaa ulkoilukäyttöä palvelevia pienehköjä rakennuksia tai rakennelmia sekä alueella sijaitseva niemi LV-alueeksi (*Venesatama/venevalkama*).

Rantaosayleiskaavan lähes 20-vuotisen voimassaolon aikana ei Loviisan kaupunki alueen omistajana ole osoittanut alueelle kiinnostusta sen käytön tukemiseksi.

Virkistysaluemerkintä on osoitettu kaavan laadinnan yhteydessä teoreettisesti täyttämään virkistysaluetarpeita huolimatta siitä että tuo alue ei maastollisesti ole ollut sopiva retkeily- ja ulkoilualueeksi. Maastollisesti alue on alavaa ja erittäin kivikkoisena huonosti retkeilyyn sopiva.



Rantakivikko

Uuden omistajan toimesta alueelle osoitetaan ranta-asemakaavalla 1 (yksi) lomarakennuspaikka maastollisesti sopivaan paikkaan ranta-osayleiskaavanretkeily- ja ulkoilualueen itäosaan.

Rakennuspaikka osoitetaan niemen taka-alueella sijaitsevalle kumpare-alueelle.

Rakentamaton lomarakennuspaikka siirretään Loviisan kaupungin ja ProCapital Oy:n välisellä sopimuksella Vastaholman saarelta Mörtvikbottenin ranta-alueelle. Vastaholman saaren rakentamaton lomarakennuspaikka esitetään rantakaavassa MY – alueeksi.



Vastaholmenin VR-alueen sijainti



Alueelle rakennetun metsäautotien kääntöpaikka. Ranta-asemakaavassa esitetty rakennuspaikka on edessä olevan mäki-alueen päällä.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaproessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Kaava on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 811.2021.

OAS on ollut nähtävillä 17.12.2021 – 17.1.2022

Työneuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 26.1.2022.

Kaavaehdotus on MRA 27 §:n mukaisesti ollut nähtävänä 10.6 – 5.8.2022. Ranta-asemakaavaa on täydennetty Loviisan kaupungin ja ProCapital Oy:n välisen sopimuksen mukaisesti laajentamalla rantakaavaa Vastaholmenin saarelle 30.11.2022 allekirjoitetun sopimuksen mukaisesti. Laajennettu kaavaehdotus asetettiin nähtäville 21.4.2023 - 22.5.2023 väliselle ajalle.

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavalla muutetaan osa Kullan - Lappomin rantaosa yleiskaavan retkeily – ja ulkoilualueesta 1 (yhden) rakennuspaikan loma-asuntoalueeksi.

Rakennuspaikan rakennusoikeus on 160 m². Rakennusoikeus sisältää asuin-, sauna- ja talousrakennuksen.

Kaava-alueen itäinen niemialue on osoitettu päivitetystä rantakaavassa MY - alueeksi.

Laaditun päivitetyn luontoselvityksen (Jere Salminen 13.8.2023) mukaan pääosa ranta-alueesta osoitettiin MY-alueeksi ja läntiselle niemiosalle osoitettiin luo-merkintä MY-alueelle luontoselvityksen esitetyille alueille 5,7,8,9 ja 10. Siltä ei todettu kuitenkaan sellaisia luontoarvoja, jotka lain mukaan rajoittaisivat rakentamista, eikä paikalla tehty sellaisia havaintoja, jotka antaisivat aiheen tehdä tarkempia lisäselvityksiä.

Ranta-asemakaavalla muutetaan Loviisan rantaosayleiskaavan rakentamaton lomarakennuspaikka Vastaholmenin saarella MY – alueeksi.

2.3 Toteuttaminen

Rakennuspaikka rakennetaan kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alue on ollut alun perin osa Loviisan kaupungin omistama Lappomin tilaa, jonka määräalaan ranta-asemakaava alue sisältyy. Alue on rakentamaton ja se kasvaa kauttaaltaan talousmetsää. Metsää on suunnitellun rakennuspaikan kohdalta. Rantakaava laaditaan 2.2 ha alueelle 180 ha kokoisesta tilasta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 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.

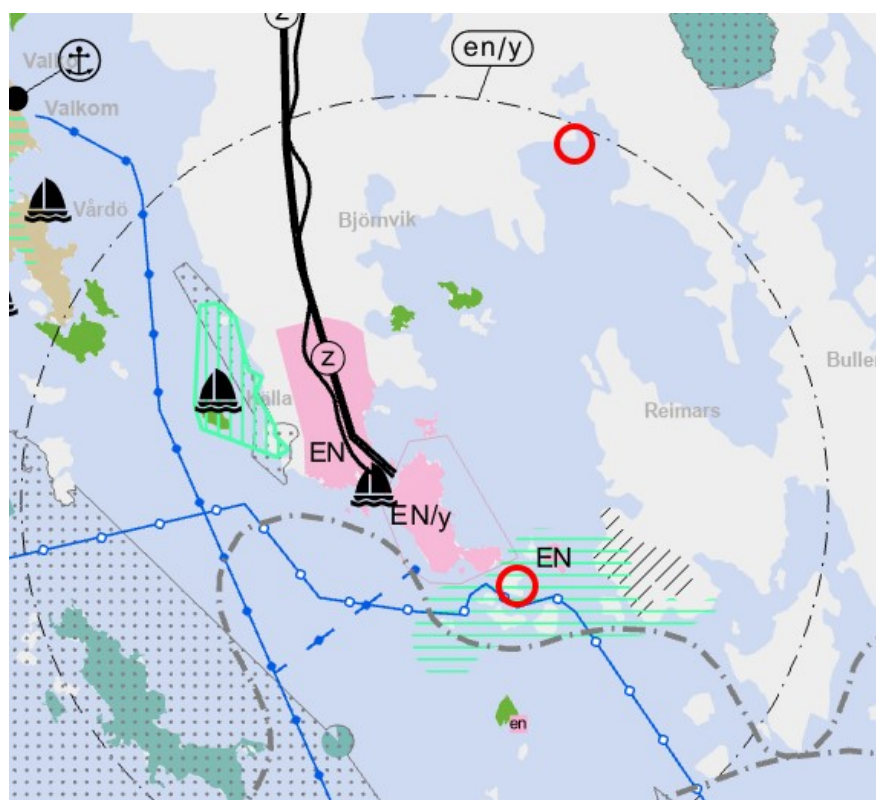
Suunnittelumääräys: Suojavyöhykkeelle toimintoja suunniteltaessa ja toteutettaessa noudatetaan mitä Säteilyturvakeskuksen ohjeistuksessa (YVL 1.10) todetaan. Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä on viranomaisille, erityisesti Säteilyturvakeskukselle (STUK), varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Tämän hetkinen tilanne on, että Uusimaa 2050 kaava on hyväksytty ja saanut tämän alueen osalta lainvoimansa. Valituksen alaisiksi jääneet osa alueet eivät sijaitse tällä alueella.

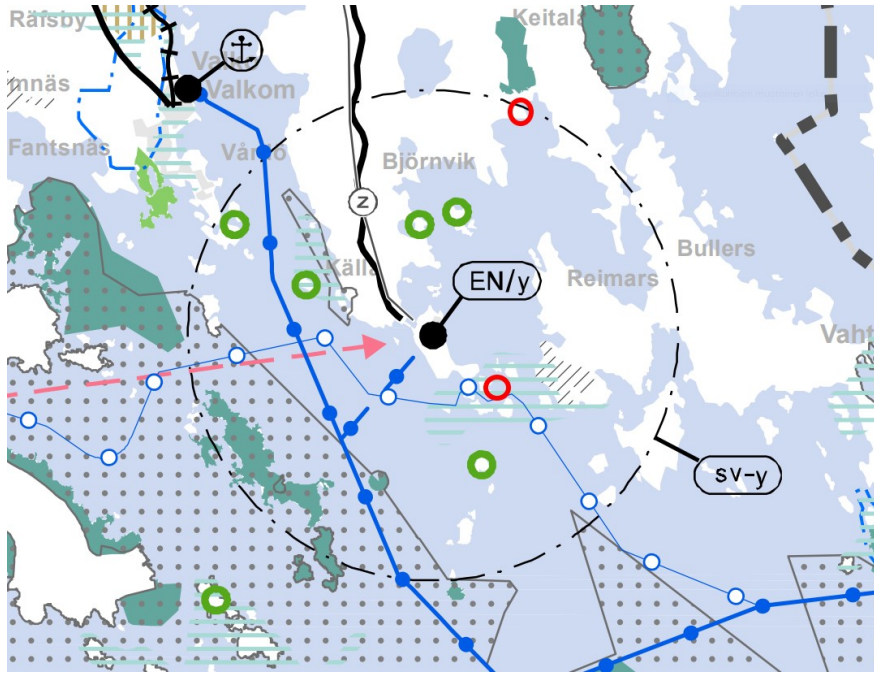
Suunnittelualue kuuluu Uusimaa-kaava 2050 Itä-Uudenmaan osa-alueeseen. Uusimaa-kaavassa hahmotellaan maakunnan kehityksen suuria linjoja pitkälle tulevaisuuteen. Myös Uusimaa 2050:n kaavassa suunnittelualue kuuluu ydinvoimalan suojavyöhykealueeseen.

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

Suunnittelumääräys: Suojavyöhykkeeseen kuuluvalle alueelle ei saa sijoittaa uutta tiheää asutusta, sairaaloita tai laitoksia, joissa käy tai oleskelee huomattavia ihmismääriä tai sellaisia merkittäviä tuotannollisia toimintoja, joihin ydinvoima- laitoksen onnettomuus voisi vaikuttaa. Loma-asutuksen tai vapaa-ajan toiminnan



Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä.



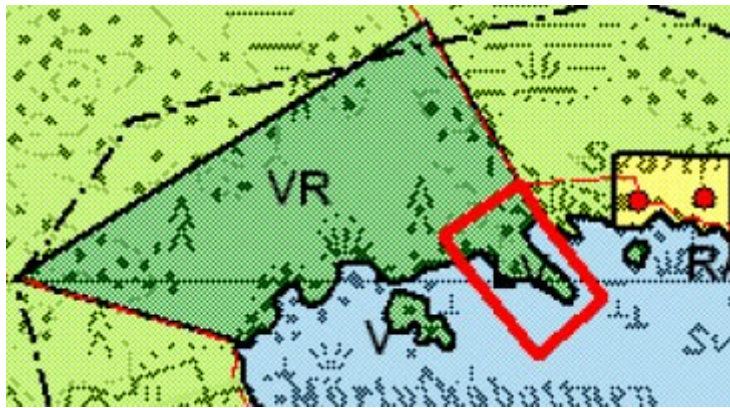
Ote Uusimaa-kaava 2050 Itä-uudenmaan maakuntakaavasta on esitetty kuvassa. Suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä.

3.22 Rantaosayleiskaava

Suunnittelualue kuuluu Kullan - Lappomin rantaosayleiskaava-alueeseen (hyväksytty kv 24.2.2003). Suunnittelualue on rantaosayleiskaavassa pääosin M-alue (Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluontainen rakentaminen). M-alueella sallitaan haja- asutusluontainen rakentaminen.

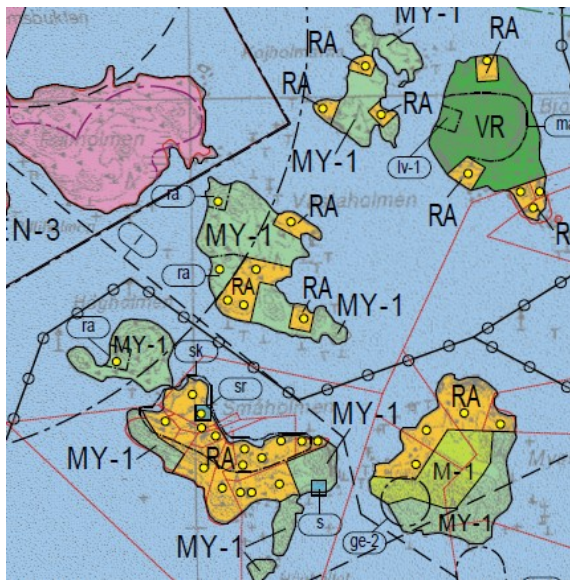
Kullan - Rantaosayleiskaavassa on määräalan rantaan liittyvä alue osoitettu VR-alueeksi (Retkeily ja ulkoilualue. Alueelle voidaan rakentaa ulkoilukäyttöä palvelevia pienehköjä rakennuksia tai rakennelmia)**sekä alueella sijaitseva niemi LV-alueeksi (Venesatama/venevalkama).**

Suunnittelualueen itäpuolella on välittömässä läheisyydessä RA -alue (Loma-asuntoalue. Alue varataan loma-asuntojen rakentamiseen. Yhden rakennuspaikan rakennus-oikeus määräytyy tehokkuudella 0.05 mukaan lukien talousrakennukset ja on maksimissaan 250 m².



Kaavaote Kulla- Lappom rantaosayleiskaava Y8

Vastaholman saaren suunnittelualan rakentamaton rakennuspaikka kuuluu Loviisan rantaosayleiskaava-alueeseen (hyväksytty kv 10.12.2008)
Suunnitteluala on rantaosayleiskaavassa osoitettu RA – alueeksi.



Kaavaote Loviisan rantaosayleiskaava Y13

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

Yksityinen yritys on saattanut RA kaavan laadinnan vireille. Kaavan kustannuksista vastaa yksityinen taho.

Kaava on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 8.11.2021 58 §.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

OAS on ollut nähtävillä 17.12.2021 – 17.1.2022 ja ranta-asemakaavasta järjestettiin työneuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

OAS:sta saatiin yksi mielipide:

STUKilla ei ole sinällään huomautettavaa tiedoksi toimitettuun Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Kaavaehdotus on MRA 27 § mukaisesti ollut nähtävänä ollut 10.6 – 5.8.2022.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta.

Kaavaehdotuksesta antoivat lausunnot Ely-keskus 11.7.2022, Loviisan kaupungin ympäristösuojelu 6.7.2022, Porvoon kaupunki ympäristöterveysjaosto 16.6.2022 ja STUK 1.8.2022.

Ely-keskuksen lausunnon pohjalta huomioitu seuraavat kohdat:

- luontoselvityksen osa-alue 4 otettu mukaan ranta-asemakaavaan
- luontoselvityksen osa-alue 2 ja 4 merkitty kaavaan MY-alueena
- rakentamiskorkeus N2000 + 3,5 metriä
- MRL 73§ huomioitu

Laajennettu kaavaehdotus on MRA 27 § mukaisesti ollut nähtävänä ollut 21.4

- 22.05.2023

Kuulutus: Östnyland: 21.04.2023, Nya Östis 20.04.2023, Loviisan Sanomat 20.04.2023, Itäväylä 19.04.2023

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta.

Vastaholmenin saareen laajennetusta kaavaehdotuksesta antoivat lausunnon Ely-keskus 16.5.2023, Loviisan kaupungin ympäristösuojelu 17.5.2023, Porvoon kaupunki ympäristöterveysjaosto 25.5.2023 ja STUK 9.5.2023.

Lausuntojen pohjalta on huomioitu seuraavat kohdat:

Ely-keskus:

- laadittu tarkempi luontoselvitys 13.8.2023
- laajennettu MY-aluetta ranta-alueella luontoselvityksen pohjalta
- MY-alueelle on merkitty MRL 128§:n mukainen maisematyölupa
- luontoselvityksen mukaiset osa-alueet on merkitty luo merkinnällä
- MY-alueen määräys on muutettu
- rakennusalan rannanpuoleinen rajaviiva on siirretty 15 m etäisyydelle lähimmästä vesirajasta

Porvoon kaupunki ympäristöterveysjaosto

- Vastaholmenin retkeily- ja virkistysalue vaihdetaan MY- alueeksi.

Loviisan kaupungin ympäristönsuojelu

- MY-alueelle on lisätty MRL 128§:n mukainen maisematyölupa
- yleisiä määräyksiä vesikäymälän osalta on poistettu

Loviisan kaupungin Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätös
rantakaavan hyväksymisestä 26.10.2023 § 142

ELY-keskus oikaisukehoitus 8.12.2023 Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan
päätökseen 26.10.2023 § 142

5 RANTA - ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Maanomistajan tavoitteena on laatia alueelle ranta-asemakaava, mikä mahdollistaa yhden (1) loma-asunnon rakentamisen talousrakennuksineen yhtiön käyttöön.

Loviisan kaupungilla ei ole erityisiä tavoitteita alueelle. Kaupunki ei ole kehittänyt virkistys - ja retkeilyaluetta vaan on päättänyt myydä alueen. Ranta-aluetta ei ole otettu retkeily- ja ulkoilualue käyttöön koska runsas kivinen maastopohja ei ole tukenut sen käyttöä.

Prosessin aikana 26.1.2022 käydyssä työneuvottelussa on todettu, että mikäli virkistys- ja retkeilyalueeksi osoitettua aluetta esitetään poistettavaksi kokonaan, tulee kaavan laadinnan yhteydessä tarkistaa onko rantaosayleiskaava vanhentunut ja samalla tarkistaa onko kaikki rannikon mahdolliset rakentamiskaavat jo käytetty osayleiskaavassa vai onko osayleiskaavassa jäänyt riittävästi rakentamiskaava aluetta virkistys- ja retkeilykäyttöön siten, että uusi rakennuspaikka voidaan sinne perustella.

Loviisan kaupungin ja kaavan laatijan kanssa käytyjen neuvotteluiden pohjalta todettiin että kaupungin Vastaholman saarella sijaitseva käyttämätön lomarakennuspaikka voidaan siirtää erillisellä sopimuksella osoitettavaksi ranta- asemakaavassa Mörtvikbottenin ranta-alueelle. Samalla vapautuva käyttämätön lomarakennuspaikka Vastaholmenin saarella osoitetaan ranta-asemakaavassa MY-alueeksi.

73 §

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

1) Suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön:

Ranta-asemakaavaan suunniteltu rakennuspaikka sopeutuu rantamaisemaan sijoitettuna n. 100 m pitkän niemen takamaastoon

2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon;

Ranta-asemakaavalla on huomioitu edellä esitetyt vaatimukset

3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.
Tälle ranta-alueelle jää n. 500 m rakentamatonta ranta-aluetta.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne, suhde ranta-osayleiskaavaan

Kaavaan rakentamisalueina osoitetaan yksi yhden rakennuspaikan RA - korttelialue. Kortteli korvaa osan VR-alueesta ja poistaa ranta-osa yleiskaavan venevalkama alueen luonnontilassa säilytettävän niemen kohdalta. Kaavaan sijoitetaan poistettavan lomarakennuspaikan tilalle MY-alue.

6.1.1 Mitoitus

Kortteliin saa rakentaa yhden 100 k - m² vapaa-ajan rakennuksen ja saunarakennuksen 25 k - m² sekä kylmiä varastoja 35 k - m²

Rantaosayleiskaavassa RA alueiden rakennuspaikan rakennusoikeus on 250 k - m².

6.2 Alue varaukset ja kaavamääräykset

Loma-asuntojen korttelialue on 2,2 ha. Lomarakennuksen ja siihen liittyvien sauna- ja varastorakennusten rakennuspaikka on rajattu rakennusala merkinnällä niemen taustan mäkialueelle.

Loma-asunnon korttelialueelle (RA) saa rakentaa yhden lomarakennuksen enintään 100 k-m², yhden saunarakennuksen enintään 25 m² ja talousrakennuksen enintään 35 m². Kaavan yleisissä määräyksissä on suojautuminen tulvariskeiltä huomioitu määrittämällä kastuvien rakenteiden korkeus + 3,5 m keskiveden korkeudesta.

Päivitetyn luontoselvityksen mukaiset alueosat 5,7,8,9 ja 10 merkitään MY-korttelialueeksi jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja alueet tulee säilyttää luonnonmukaisena.

ELY-keskus oikaisukehotus 8.12.2023 Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätökseen 26.10.2023 § 142

Kaavakartan läntisen MY-alueen ja RA-alueen rajaa on muutettu ELY-keskuksen oikaisuvaatimuksen mukaisesti ja luo- merkinnän tilalle on laitettu suojelualue s-1 merkintä. Suojelualue on sijoitettu myös itäiselle MY-alueelle. Kaavamääräyksiin on lisätty oikaisukehotuksessa esitetyt teksti täydennykset.

6.3 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteista 13.11.2008. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

6.4 Liikenne ja vesihuolto

RA- kortteliin on valmis tie. Kaavaan on liitetty vesihuollon ja ympäristönsuojelun kannalta tarpeelliset kaavamääräykset. Vesihuolto hoidetaan porakaivolla. Vesikäymälän rakentaminen on kielletty.

6.5 Kaavan vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan maisemalliset vaikutukset ovat vähäiset.

Rantaosayleiskaavan VR - aluemerkinä on osoitettu kaavan laadinnan yhteydessä täyttämään virkistysaluetarpeita huolimatta siitä että tuo alue ei maastollisesti ole sopiva retkeily- ja ulkoilualueeksi. Osa virkistysalueesta jää edelleen jäljelle laadittavan ranta-kaavan RA- alueen ulkopuolelle. Venevalkamaksi osoitettu alue muuttuu yksityiskäyttöön. Venevalkama – alue on kesällä 2021 ja 2022 todettu käyttämättömäksi ja liitetty osaksi MY - aluetta. Venevalkamaksi osoitettu niemelle sijoittuvat luontoselvityksen osa-alueet 13,14,15 ja 16. Luontoselvityksen mukaan alueen ympäristö viittaa vanhaan asuinpaikkaan. Itäinen niemiosa on osoitettu rantakaavassa MY-alueeksi.

Luonto- ja ympäristöolosuhteista johdettuna tavoitteena on säilyttää luonnontilassa suunnittelualueen rantaan liittyvät vyöhykkeet osa-alueilla 2 ja 4 sekä sovittaa rakentaminen alueella luontoselvitykset huomioiden ja maisema- sekä luonto-olosuhteita kunnioittaen. Ranta – alueelle osoitetaan MY – merkinä 13.8.2023 tehdyn luontoselvityksen mukaan. ELY-keskuksen oikaisukehotuksen mukaisin muutoksin sekä lisätään itäiselle MY-alueelle s-1 suojelumerkinä.



Rakennuspaikan edessä oleva niemi.



Rakennuspaikan edessä olevan niemen lakialue.

6.5.2 Vaikutukset luontoon ja luontoympäristöön

Maisema osalta niemen taustametsään tulee rakennettua maisemaa. Suunniteltu loma-rakennus on kompakti ja sijoittuu niemiosan pohjoispuolelle. Luonto maisema säilyy RA – alueen ranta – alueen osalta luontoselvityksen mukaisilla alueilla koskemattomana. Tulvariskeihin on varauduttu edellyttämällä kastuvien rakenteiden korkeudeksi + 3,5 metriä keskiveden korkeudesta. Alueella ei ole näkyviä kalliopintoja.

6.5.3 Vaikutukset talouteen

Ei merkityksellistä vaikutusta

7 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rantakaavan kohteena olevassa korttelissa on tarkoitus rakentaa kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Loviisa 24.01.2023

Loviisa 04.09.2023

Loviisa 02.01.2024

rak.arkkitehti