

Kaavan laatijan vastine Lappnoruddenin ranta-
asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin
Planläggaren gemåle gällande utlåtanden om förslaget till
Lappnoruddens stranddetaljplan

14.11.2017

Terveydensuojelijaosto/Hälsoskyddssektionen

Rakentamisessa on otettava huomioon radonturvallisuus.
Vid byggande bör beaktas radonsäkerhet.

Loviisan Vesiliikelaitos/Lovisa Vattenaffärsverk

Ei huomautettavaa.
Ingen att anmärka.

Porvoon museo/Borgå museum

Ei huomautettavaa.
Ingen att anmärka.

Kymenlaakson sähkö

Ei kaavan sisältöön liittyvää huomautettavaa.
Ingen att anmärka i fråga om planens innehåll.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos/Östra Nylands räddningsverk

Vastine

- Laitoksen esille tuomat näkökohdat ovat oikeat ja niitä tulee noudattaa, Esitetyt näkökohdat eivät kuitenkaan ole varsinaisia kaavaan liittyviä asioita vaan liittyvät rakennusluvitukseen ja tiestöasioihin.
- Verkets synpunkter är riktiga och bör följas. Synpunkterna är dock inte egentliga planärenden utan hänför sig till bygglovs- och vägfrågor.

Uudenmaan liitto/Nylands förbund

Liitto ei anna lausuntoa.
Förbundet ger inget utlåtande.

ELY-keskus/NTM-centralen

ELY-keskuksen lausuntoon on sisällytetty runsaasti yleisluontoisia näkemyksiä ja ohjeistuksia, joita sisältönsä perusteella käytetään yleisesti lausunnoissa eivätkä välttämättä ole relevantteja käsiteltävänä olevan kaavan kannalta. Vastineessa keskitytään niihin lausunnon kohtiin, jotka on tarkoitettu kannanottona nimenomaisesti kohteena olevaan kaavaehdotukseen.

Kaavaselostuksessa rakentamisen määrä suhteessa yleiskaavaan on syytä selkeyttää. AO-korttelin rakennusoikeudet tulee osoittaa kaavakartalla.

Sivuasunnon roolia ja suhdetta päärakennukseen selvitetään. Etäisyydet sivuasunnon ja eräiden muiden rakennusten välillä on mitattu.

Rakennusoikeuden määrittämisessä on otettava huomioon rakennusjärjestyksen määräykset.

RA-kortteliin tulee lisätä kerrosluku. Uudisrakennuksen kerrosluvun tulee olla yksi.

Kaava-aineistoa on täydennettävä luontokuvauksen lähdetietojen osalta. MY-alueelle on määrättävä toimenpidekielto.

Ilmakuvien perusteella rantoja ei tule ruopata eikä muokata tai kasvillisuutta poistaa. Vaikka vesialue ei kuulu kaavaa yleisluonteinen määräys kiellosta ja luvanvaraisuudesta tulee lisätä kaavaan tai ainakin informaationa kaavaselostukseen.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus aluella on 3,0 m lisättynä aaltoiluvaralla.

ge-rajasta on korjattava. Alueelle on annettava määräys, ettei saa tehdä toimenpiteitä, jotka ovat maa-ainelain 3 §:n vastaisia.

Lisäselvityksiä on kirjattava kaavaselostukseen mahdollisuudesta liittyä Pitkään vesiosuuskuntaan.

Pohjavesimerkintä on vanhentunut.

I NTM-centralens utlåtande ingår en hel del synpunkter och direktiv av allmän karaktär, som på basen av innehållet används som allmänna texter i utlåtanden och som nödvändigtvis inte är specifikt relevanta för den plan som behandlas. Genmälet ställs fokus på de punkter, som är avsedda som ställningstagande uttryckligen för det aktuella planförslaget.

I planbeskrivningen är det skäl att förtydliga byggandets omfattning i förhållande till generalplanen. AO-kvarterets byggrätt bör anvisas på plankartan.

Sidobostadens roll och förhållande till huvudbyggnaden förklaras. Avstånden mellan sidobostaden och vissa andra byggnader har uppmätts.

Då byggrätten bestäms bör byggnadsordningens bestämmelser beaktas.

Våningstal bör utsättas i RA-kvarteret. Talet bör vara ett för nybyggnader.

Planmaterialet bör kompletteras i fråga om källuppgifter om naturbeskrivningen. På MY-område bör bestämmas om åtgärdsförbud.

På basen av flygfotografier bör stränderna inte muddras eller omställas eller växtlighet avlägsnas. Trots att vattenområdet inte ingår i planen bör en allmän bestämmelse om förbud och tillståndsbehov fogas till planen eller åtminstone informeras härom i planbeskrivningen.

Den lägsta rekommenderade byggnadshöjden på området är N3000 +3,0 m plus vågreserv.

ge-områdets avgränsning bör korrigeras. För området bör bestämmas att åtgärder inte får vidtas som strider mot 3 § marktäktslagens bestämmelser.

Tilläggsutredningar om möjligheterna att ansluta sig till Pitkäpää vattenandelslag bör tas in i planbeskrivningen.

Grundvattenbeteckningen är föråldrad.

Vastine/Genmäle

- Kaavaselostusta täydennetään rakentamisen määrän osalta ja AO-rakennusoikeus täydennetään kaavamääräyksiin kuten RA-korttelin osalta.
- Sivuasunto täyttää kaikki kriteerit mitkä lausunnossa mainitaan. Etäisyydet on mitattu väärin. 150 m pitää olla 115 m ja 110 m 85 metriä.
- Rakennusjärjestys on alisteinen kaavan suhteen eikä ole tarkoitettu ohjaamaan kaavoitusta.
- Kerrosluku lisätään lausunnossa esitetyn mukaisesti. AO-korttelin päärakennuksen kerroslukua täsmennetään.
- Luontokuvauksen lähdetiedot täydennetään. Skajet on määräysten mukaan säilytettävä luonnotilassa. Tämä käsittää myös toimenpidokiellon. Muita alueita ei ole perusteltua osoittaa toimenpidekiellolla, koska riskejä jotka vaarantaisivat alueen luonnetta ei ole. Metsänkäsittelyä säätelee metsälaki.

- Rantakaavassa ei voida antaa sen ulkopuolisia alueita koskevia määräyksiä eikä kaavaselostuksessakaan käsitellä toimia, jotka kohdistuvat kaavan ulkopuolisiin toisten maanomistajien alueisiin. Tästä riippumatta ei ole tarpeita ruopata rantoja RA-korttelin kohdalla koska kummankin rakennuspaikan kohdalla on paikka jossa on riittävä vedensyvyys normaalin veneen rantautumista varten.
- Alimmaksi rakentamisrajaksi muutetaan N2000 +3,0 m. Alueella ei ole tarpeen varautua aaltoiluun. AO-korttelin rakennusraja ylittää 4,0 korkeuden.
- ge-rajasta korjataan esityksen mukaisesti. Kaavamääräys, joka kieltää lainvastaisia toimia on tarpeeton tautologia.
- Pitkään vesiosuuskunnan puheenjohtaja on sähköpostitse ilmoittanut että RA-kortteli voidaan liittää verkostoon. AO-kortteli on ennestään liitetty.
- Pohjavesimerkintä poistetaan.
- Planbeskrivningen kompletteras i fråga om byggandets omfattning och AO-byggrätten kompletteras i planbestämmelserna såsom för RA-kvarteret.
- Sidobostaden fyller alla kriterier som nämnd i utlåtandet. Avstånden har mätts fel. 150 m bör vara 115 m och 110 m 85 m.
- Byggnadsordningen är i ett underställt förhållande till planen och är inte avsedd att styra planläggning.
- Våningstalet tillsätts i enlighet med utlåtandet. Våningstalet för AO-kvarterets huvudbyggnad preciseras.
- Källuppgifter om naturbeskrivningen kompletteras. Skajet bör enligt bestämmelserna bevaras i naturtillstånd. Detta inbegriper åtgärdsförbud. Övriga MY-områden är inte motiverat att försätta med förbud eftersom risk för åtgärder som skulle äventyra områdets karaktär inte föreligger. Skogshanteringen regleras av skogslagen.
- I stranddetaljplanen kan inte intas bestämmelser om områden som inte ingår i planen och inte heller i planbeskrivningen behandla åtgärder som berör utomstående områden som har andra markägare. Oberoende av detta föreligger inget behov att muddra stränderna vid RA-kvarteret, eftersom vardera byggnadsplatsen har ställen där djupet är tillräckligt för normala båtar att ta iland.
- Som lägsta byggnadshöjd bestäms N2000 +3,0 m. På området finns ingen risk för vågor. AO-områdets byggnadsyta ligger ovanom 4,0 m.

- ge-avgränsningen korrigeras. Bestämmelser som förbjuder åtgärder som står i strid mot lag är onödig tautologi.
- Pitkääpää vattenandelslags ordförande har per epost meddelat att RA-kvarteret kan anslutas till nätverket.
- Grundvattenbeteckningen avlägsnas.

Saap. 9.10.2017

Dnro 589/10.02.04/2016

PORVOON KAUPUNKI

OTE PÖYTÄKIRJASTA

Terveydensuojelujaosto

§ 78

28.09.2017

RANTA-ASEMAKAAVAEHDOTUS LAPPNORUDDEN, LOVIISA, LAUSUNTO LOVIISAN
TEKNISELLE LAUTAKUNNALLE

TERVSJST 28.09.2017 § 78

Valmistelu ja lisätiedot
vs. terveydensuojelusuunnittelija Juho Kutvonen
puh. 040 168 5599 tai juho.kutvonen(at)porvoo.fi

Loviisan kaupungin tekninen lautakunta pyytää
ympäristöterveydenhuollon lausuntoa Lappnoruddenin
ranta-asemakaavaehdotuksesta 16.10.2017 mennessä. Asian
diaarinumero on 589/10.02.04/2016. Kaava-aineisto löytyy
nettiosoitteesta
<https://www.loviisa.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/kaavoitus/asemakaavoitus/vireilla-olevat-asemakaavahankkeet/ranta-asemakaava-lappnorudden/>

Alue käsittää Loviisan Pitkäpäässä kiinteistön Lappnorudden RN:o
2:19 (434-415-2-19). Alueen maapinta-ala on 17,7 hehtaaria ja
vesipinta-ala 4,6 ha. Kokonaisrantaviivaa on n. 2 km ja korjattua
rantaviivaa n. 1,3 km. Alueella on Pernajan rannikon ja saariston
osayleiskaava (hyväksytty 8.3.2000).

Alue on nykyisin asumiskäytössä: alueella on huvila ja muutamia
majoitusrakennuksia. Alueen käyttö on ratkaisevasti muuttunut
yleiskaavan laatimisen ajoilta eikä alueen
käyttötarkoitus matkailupalvelujen alueena enää ole ajankohtainen.
Osa alueella vanhastaan olevista majoitusrakennuksista on tarkoitus
purkaa viimeistään, kun aluetta uudisrakennetaan.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle pysyvän
asumisen ja loma-asumisen rakennuspaikkoja.

Kaavaan osoitetaan olemassa olevan huvilan ja entisten
majoitusrakennusten alueelle erillispientalojen korttelialue (AO),
jossa voi olla kaksi asuntorakennusta, yksi majoitusrakennus, sauna
sekä talousrakennuksia. Alueen itärannalle osoitetaan kahden
rakennuspaikan loma-asuntojen korttelialue (RA), jossa voi olla
loma-asuntorakennus, sauna ja talousrakennus. Muu osa alueesta
osoitetaan metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun
ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja (MY). Kiinteistön vesialue
osoitetaan kaavamerkinnällä vesialue (W).

Kaikki rakennukset liitetään alueella toimivaan vesihuoltolaitoksen
vesi- ja viemäriverkkoon. Kaavassa on otettu huomioon tulvimisriski.

TSJ:

Terveysturvajärjestö on tutustunut ranta-aluekaavaehdotukseen ja päättää antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Kaavassa tulee ottaa huomioon radonturvallinen rakentaminen.

Terveysturvajärjestöllä ei ole asiasta muuta huomautettavaa.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Otteen oikeaksi todistaa
Porvoossa 9.10.2017



Liisa Ranta
sihteeri

FÖRSLAG TILL STRANDETALJPLAN FÖR LAPPNORUDDEN, LOVISA, UTLÅTANDE
TILL TEKNISKA NÄMNDEN I LOVISA

HALSSEKT 28.09.2017 § 78

Beredning och tilläggsinformation
vik. hälsoskyddsplanerare Juho Kutvonen
tfn 040 040 168 5599 eller juho.kutvonen(at)porvoo.fi

Tekniska nämnden i Lovisa stad begär ett utlåtande av hälsoskyddet i Borgå om förslaget till stranddetaljplan för Lappnorudden före 16.10.2017. Ärendets diarienummer är 589/10-02-2004/2016. Planmaterialet finns på webbadressen <https://www.loviisa.fi/sv/boende-och-miljo/planlaggning-och-markanvandning/planlaggning/detaljplanering/anhangiga-detaljplaneringsobjekt/7656-2/>

Området omfattar fastigheten Lappnorudden RNr 2:19 (434-415-2-19) i Pitkämä, Lovisa. Området omfattar 17,7 hektar mark och 4,6 ha vatten. Den totala strandlinjen är ca 2 km och den korrigerade strandlinjen ca 1,3 km. För området gäller delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård (godkänd 8.3.2000).

Området används numera för boende: på området finns en villa och några inkvarteringsbyggnader. Användningen av området har förändrats på ett avgörande sätt sedan tiden då generalplanen utarbetades: turistservice är inte längre ett aktuellt användningsändamål för området.

Meningen är att en del av de befintliga inkvarteringsbyggnaderna rivs senast i samband med nybyggande på området. Målet för stranddetaljplanen är att på området anvisa byggnadsplatser för boende och fritidsboende.

På området där det finns en villa och byggnader som tidigare använts för inkvartering anvisas ett kvartersområde för fristående småhus (AO), där det får finnas två bostadshus, en inkvarteringsbyggnad, en bastu och ekonomibygnader. På områdets östra strand anvisas ett kvartersområde för fritidsbyggnader (RA), där det får finnas en fritidsbostadsbyggnad, en bastu och en ekonomibygnad. Den övriga delen av området anvisas som skogsbruksområde med behov att styra friluftslivet och miljövärden (MY). Fastighetens vattenområde anvisas med beteckningen vattenområde (W).

Alla byggnader ansluts till det lokala vattentjänstverkets vatten- och avloppsnät. Översvämningsrisken har beaktats i planen.

HSCH:

Hälsoskyddssektionen har tagit del av detaljplaneförslaget och beslutar ge följande utlåtande:

Radonsäkert byggande ska beaktas i planen.

Hälsoskyddssektionen har inget annat att anmärka.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Utdragets riktighet bestyrker

Borgå 9.10.2017



Liisa Ranta
sekreterare

Dnro 589/10.02.04/2016
Saap, 14.9.2017

Loviisan Kaupunki
Loviisan Vesiliikelaitos
Kuningattarenkatu 15 B
07900 Loviisa

LAUSUNTO

14.9.2017

Dnro 589/10.02.04/2016

Lausunnon pyytäjä: Loviisan kaupunki/tekninen keskus/kaavoitus- ja arkkitehtitoimisto

Asia: Ranta-asemakaavaehdotus, kaupunginosa 30, Pernaja, Lappnorudden, Loviisa

Lausunto: Loviisan Vesiliikelaitoksella ei ole huomautettavaa ranta-
asemakaavaehdotukseen. Toteamme, että ehdotuksessa on huomioitu
vesihuollon osalta, että rakennuskanta on liitettävä alueelliseen vesi- ja
jätevesijärjestelmään. Järjestelmää hallinnoi Pitkään vesiosuuskunta.

Loviisa 14.9.2017
Loviisan Vesiliikelaitos



Markku Paakkari
Vesiliikelaitoksen johtaja

soap. 13.10.2017

PORVOON MUSEO



BORGÅ MUSEUM

13.10.2017

Tekninen keskus, kanslian kirjaamo
Kuningattarenkatu 15 B, PL 11
07901 Loviisa

Viite: Lausuntopyyntöne 14.9.2017

Asia: **Lappnoruddenin ranta-asemakaava** (Dnro 589/10.02.04/2016)

Porvoon museo / Itä-Uudenmaan maakuntamuseo on tutustunut Lappnoruddenin ranta-asemakaavaehdotukseen, ja lausuu toimialaansa - maisemaan ja kulttuuriperintöön - liittyvistä asioista.

Lappnoruddenin ranta-asemakaavalla on tarkoitus suojella kaava-alueella sijaitseva vanha villa, palauttaa se ja sen ympäristö majoitus- ja leiritoiminnasta alkuperäiseen huvilakäyttöön, purkaa villan läheisyyteen myöhemmin rakennetut tilapäiseen kesäkäyttöön tarkoitetut kevyesti eristetyt majoitusrakennukset yhtä lukuun ottamatta ja siirtää niiden rakennusoikeus uusille lomarakennustonteille tavalla, joka turvaa rantaan pääsyn muillekin kuin kaava-alueen maanomistajille.

Rantakaava-alue on ollut yhden perheen omistuksessa ja sille on rakennettu vuosisadan alussa huvila. Sitten kiinteistö on lahjoitettu Samfundet Folkhälsan i svenska Finland r.f:lle, joka harjoitti kaava-alueella majoitus- ja virkistystoimintaa ensin huvilarakennuksessa ja myöhemmin laajensi sekä toimintaansa että päärakennusta ja rakensi päärakennuksen välittömään läheisyyteen lisärakennuksia.

Kaavaprosessin aikana Porvoon museon näkemykset rakennusten säilyttämisarvoista ja rakennuksia koskevasta kaavamääräyksestä on otettu asianmukaisesti huomioon, eikä museolla ole huomauttamista kaavaehdotukseen.

Marina Catani
Museonjohtaja

Juha Vuorinen
Rakennustutkija

Tiedoksi: Museovirasto / Kulttuuriympäristön suojelu
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus



Kymenlaakson Sähkö
Kymenlaakson Sähköverkko Oy

Dnro 589/10.02.04/2016
Saap. 15.9.2017
1 (1)

15.9.2017

Loviisan kaupunki
Kaavoitus- ja arkkitehtitoimisto
Tekninen keskus, kanslian kirjaamo
Kuningattarenkatu 15 B, PL11
07901 LOVIISA

Lausuntopyyntöne 14.9.2017

Ranta-asemakaavaehdotus, Dnro 589/10.02.04/2016

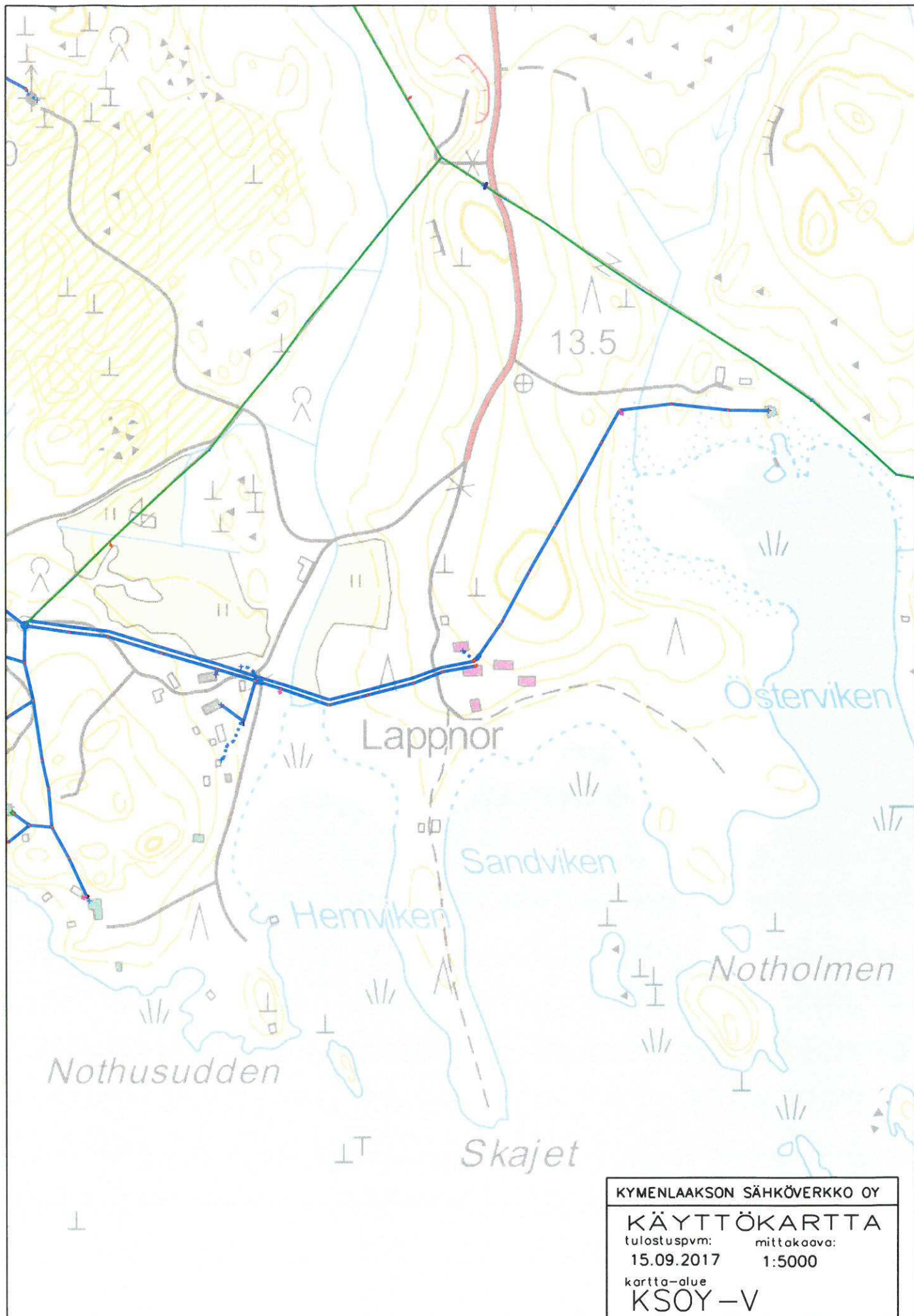
Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomauttamista, mikäli seuraavat ehdot huomioidaan:

- Huomioidaan nykyiset sähköjohdot alueella.
Johdoista liitekartta.
- Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.
- Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat.

Ystävällisin terveisin

Kymenlaakson Sähköverkko Oy
Verkko-omaisuuden hallinta

Marcus Gammals
verkko-omaisuusvastaava



KYMENLAAKSON SÄHKÖVERKKO OY
KÄYTTÖKARTTA
tulostuspvm: 15.09.2017 mittakaava: 1:5000
kartta-alue
KSOY-V



saap. 11.10.2017

11.10.2017

Vastaanottaja

Loviisan kaupunki / Tekninen keskus
Kaavoitus- ja arkkitehtitoimisto
PL 11; Kuningattarenkatu 15 B
07901 LOVIISA

Kohde

Ranta-asemakaava, Pernaja, Lappnorudden

Ranta-asemakaava, kaupunginosa 30, Pernaja, Lappnorudden**Pelastusviranomaisen lausunto koskee**

Ranta-asemakaavaa, kaupunginosa 30, Pernaja, Lappnorudden

Dnro 589/10.02.04/2016

Pelastusviranomaiselle toimitetut asiakirjat, joihin lausunto perustuu

Lausuntopyyntö 15.9.2017 sähköpostitse www-linkkeineen

Pelastusviranomaisen lausunto

Pelastusviranomaisen toteaa lausuntoon seuraavaa:

Suunnitellulle ranta-asemakaava alueelle tulee jo olemassa olevaa tiestöä hyödyntäen nimetä ja numeroida rakennuspaikat / kiinteistöt loogisesti ja selkeästi. Onnettomuus-tilanteissa nopea avun saanti riippuu mm. osoiteopasteista ja kiinteistöjen numeroinneista. Ajotiet tulee rakentaa alueelle raskaita pelastusajoneuvoja kantaviksi (32 tn) sekä ottaa huomioon ajoneuvojen kääntösäteet (12 m) lumivaroineen. Liittymät kiinteistöille tulee olla riittävän leveitä (6 m).

Rakentamisen kaavamerkinnot ja lupaehdot tulee ohjata rakentamiseen, joka täyttää voimassa olevat lait, asetukset ja määräykset rakenteellisesta paloturvallisuudesta.

Alueen yksityinen venevalkama, Sandvikenin pohjukka, tulee ottaa huomioon pelastuslaitoksen mahdollisena veneenlaskupaikkana tai merialueella tapahtuvaa pelastustoimintaa palvelevana toimintapisteinä kulkuyhteyksien osalta (tien kantavuus, kääntösäteet, leveys)

Paloinsinööri
Reijo Houni





Loviisan kaupunki
Tekninen keskus
Kanslian kirjaamo
PL 11
07901 Loviisa

kaavoitus@loviisa.fi
sisko.jokinen@loviisa.fi

Lausuntopyyntöne 15.9.2017, Dnro 589/10.02.04/2016

Lausunto Lappnoruddenin ranta-asemakaavaehdotuksesta

Loviisan kaupungin tekninen lautakunta on pyytänyt Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa Lappnoruddenin ranta-asemakaavaehdotuksesta. Kaavasta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 7.12.2016. Neuvottelun muistiossa todetaan mm. että AO-alueen korkealle kohdalle sijoittuva rakennusala (sivuasuunto) tulisi harkita ja siirtää esim. etelään. Neuvottelussa sovittiin myös Porvoon Museon esityksestä, että Skajet-niminen niemi osoitetaan s-merkinnällä säilytettäväksi luonnontilaisena, lähinnä sen maisemallisten kauneusarvojen vuoksi. Kyseinen niemi on säilynyt luonnontilaisena.

Kaavan tarkoituksena on osoittaa alueelle pysyvän asumisen ja loma-asumisen rakennuspaikkoja. Alueen käyttö on ratkaisevasti muuttunut yleiskaavan laatimisen ajoilta eikä alueen käyttötarkoitus matkailupalvelujen alueena enää ole ajankohtainen. Alue on nykyisin asumiskäytössä.

Kaavaehdotuksessa osoitetaan olemassa olevan huvilan ja entisten majoitusrakennusten alueelle erillispientalojen korttelialue (AO), jossa voi olla kaksi asuinrakennusta, yksi majoitusrakennus, sauna sekä talousrakennuksia. Korttelin huvilarakennus, majoitusrakennus ja sauna osoitetaan suojeltaviksi (sr) ja Skajet-niemi osoitetaan säilytettäväksi luonnontilassa (/s). Alueen itärannalle osoitetaan kahden rakennuspaikan loma-asuntojen korttelialue (RA), jonka rakennuspaikalle voi rakentaa enintään 100 k-m²:n suuruisen loma-asuntorakennuksen, 25 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen ja 35 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen. Muu osa alueesta osoitetaan metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja (MY). Kaava-alueen rakennukset on liitettävä alueelliseen vesi- ja jätevesiverkostoon.

Maakuntakaava

Voimassa olevassa maakuntakaavassa kaava-alue sijaitsee alueella, joka on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella, joka on maakunnallisesti merkittävä. Kaava-alueeseen rajoittuva vesialue kuuluu Natura 2000-verkostoon ”Pernajanlahtien ja Pernajan saariston merensuojelualue FI0100078”. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa kaava-alue kuuluu maakuntakaavassa osoitettuun ”Valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, ”Pernajanlahden ympäristö ja Koskenkylänjokilaakso MAO010003” (Valtioneuvoston päätös 1995). Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtakunnalliset arvokkaat maaseudun maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet. Suunnittelumääräyksen mukaan on alueiden käytössä varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot. Neljäs maakuntakaava on edellisiä maakuntakaavoja strategisempi ja täydentää sekä tarkistaa voimassa olevia maakuntakaavoja mm. kulttuuriympäristöjen osalta. Kaava on hyväksytty 24.5.2017 ja tullut voimaan ennen sen lainvoimaisuutta maakuntahallituksen päätöksellä 21.8.2017.

Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava, joka on hyväksytty 8.3.2000. Osayleiskaavassa Lappnoruddenin ranta-asemakaava-alue on osittain osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM4) ja osittain maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). MU-merkintä perustuu osayleiskaavatyön yhteydessä tehtyyn luontoselvitykseen (Skajudden, Sandholmarna Nr 31), jonka mukaan kyseinen alue on jätetty rakentamisesta vapaaksi. Alueen päärakennus on osayleiskaavassa esitetty s-merkinnällä (118, semesterhem).

Osayleiskaavan mitoituserusteet perustuvat rantarakennusoikeuksiin ja emätilatarkasteluun (1960). Luku RM-merkinnän jälkeen osoittaa alueelle rakennettavaksi sallitun **suurimman loma-asuntojen määrän**. Alueen rakennusoikeus on **enintään 100 k-m²** asuntoa kohti. Osoittamalla RM-alueiden rakennusoikeus irti rannasta ja ryhmiin, on osayleiskaavassa Natura-ohjelman alueisiin rajoittuvia rantoja voitu osoittaa rakentamisesta vapaiksi. AO-alueiden osalta rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus perustuu osayleiskaavassa rakennusjärjestykseen.

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys 31.5.2014

Rakennusjärjestyksen mukaan tulee välttää rakentamista korkeille ja näkyville kukkuloille. Rakentaminen tulee mahdollisuuksien mukaan sijoittaa ennestään olevan asutuksen yhteyteen tai olemassa olevien teiden varteen. Rakentamisessa on säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita sekä maisemasta erottuvia luonnonkauniita niittyjä, puuryhmiä yms.

Ranta-alueella olevalle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden (1) yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 250 m². Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 350 m². Loma-asunnon rakennusoikeus on 100 k-m². Ranta-alueen ulkopuolella olevalle rakennuspaikalle, joka on kooltaan vähintään 5 000 m² saa rakentaa kaksi asuinrakennusta siten, että toinen saa olla kooltaan enintään 90 k-m². Rakennusten tulee sijoittua samaan pihapiiriin ja niillä tulee olla yhteinen tieliittymä, ja niitä ei saa maanmittaustoimituksella lohkoa erillisiksi rakennuspaikoiksi.

Kaavaehdotuksessa osoitettu rakentaminen

Ranta-asemakaavaehdotuksessa yleiskaavan MU-alueelle on osoitettu kaksi omarantaista loma-asuntorakennuspaikkaa (RA-kortteli), jossa rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on 100 k-m². AO-kortteli on osoitettu osayleiskaavan RM4-alueelle, ja kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa enintään kaksi asuinrakennusta ja majoitusrakennuksen. Korttelin rakennusoikeutta ei ole ilmoitettu. Kaavaselostuksesta ei myöskään käy ilmi majoitusrakennuksen koko eikä tietoa sen tosiasiallisesta käyttötarkoituksesta ole esitetty. Kaavaehdotuksessa on täten tosiasiallisesti 5 erillistä loma- ja asuinrakennusta, joka poikkeaa osayleiskaavassa esitetystä rakennusoikeudesta (4 x 100 k-m²). ELY-keskus katsoo, että selostuksessa tältä osin esitettyä lausetta *"yleiskaavan neljä rakennusoikeutta on vähennetty kolmeksi rakennuspaikaksi"* on syytä selkeyttää. Selostukseen tulee myös lisätä perustelut poikkeamiseen osayleiskaavasta.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa esitettiin kaavaluonnos, jonka mukaan AO-kortteliin osoitettaisiin uusi sivuasunto. ELY-keskus toteaa, että sivuasunnolla tarkoitetaan rakennusta, joka sijaitsee samassa pihapiirissä päärakennuksen kanssa, ja joka käyttää samaa tieyhteyttä, pihapiiriä sekä käyttää samoja rakennuspaikalla olevia järjestelyjä. Sivuasunto on myös huomattavasti pienempi kuin päärakennus, eikä sivuasuntoa voida lohkoa erilliseksi rakennuspaikaksi. Nyt lausunnolla olevassa kaavaehdotuksessa uusi asuinrakennus sijoittuu noin 150 metrin etäisyydellä päärakennuksesta ja noin 110 metrin etäisyydellä majoitusrakennuksesta.

ELY-keskus katsoo, että AO-korttelin rakennusoikeus ja rakennusten käyttötarkoitus tulee kaavassa ilmaista selkeästi ja rakennusoikeuden määrittämisessä on myös otettava huomioon rakennusjärjestyksen määräykset.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Arvokas rakennuskanta on huomioitu asianmukaisesti. RA-korttelista puuttuu kerroskorkeus, joka tulee lisätä. Sen tulee noudattaa nuoremmassa rakennuskannassa käytettyä kerroslukua yksi, mikä on perusteltua myös maisemallisesti. Uudisrakennukset tulee sijoittaa siten, että maaston muokkauksilta, kuten leikkauksilta ja täytöiltä vältytään, eivätkä rakennukset nouse maisemaa hallitseviksi, vaan noudattavat nykyistä rakennustapaa, jossa ne eivät nouse puuston yläpuolelle. Tämä on syytä huomioida RA -korttelin ohjeellisten rakennusalojen sijoittelussa.

AO korttelista puuttuu rakennustehokkuus / rakennusoikeus, joka tulee ilmoittaa. Tehokkuuden tulee olla maltillinen, jotta varhaisempaan huvilakulttuuriin oleellisesti kuuluva rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön välinen suhde säilyy. Edelliseen liittyen myös rakennusten sijoittelussa tulee huomioida huvilan pihapiirin ominaispiirteet. Uudisrakentamisen kerrosluvun on syytä noudattaa olemassa olevan nuoremman rakennuskannan kerroskorkeutta, ja se tulee myös selkeästi ilmoittaa. Uudisrakennuksen sijoittelussa tulee myös huomioida alueen maisemallisia ja geologisia arvoja.

Luonnonsuojelu, vesistö rakentaminen ja ruoppaus

Kaava-alue rajoittuu Natura 2000 -verkostoon kuuluvaan Pernajanlahtien ja Pernajan saariston merensuojelualueeseen (FI0100078). Natura 2000 -alueen vesialueen merenpohjaa, vedenalaista luontoa ja veden laatua suojellaan vesilain nojalla. Luonto-olosuhteet on selostuksessa kuvattu yleisellä tasolla eikä kaava-aineistosta käy ilmi mihin tietolähteeseen esitetty kuvaus perustuu. Koska kaava-aineistoon ei ole liitetty erillistä luontoselvitystä, tulee aineistosta ainakin käydä ilmi mihin tietolähteeseen selostuksessa esitetyt tiedot perustuvat. Kaava-aineistoa on tältä osin täydennettävä.

Mikäli alue luontoarvojensa puolesta on säilytettävä luonnontilaisena, ei pääkäyttötarkoituksena metsätalous (MY) yleensä ole tarkoituksenmukainen, vaan SL-merkintä on silloin luontevampi. Koska kaavassa on kyse lähinnä maisemallisten ja geologisisten arvojen säilyttämisestä, ELY-keskus katsoo, että ranta-asemakaavassa tulee lisätä määräys MRL 128 §:n maisematyöluvan tarpeesta. Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (230/2017 tullut voimaan 1.5.2017) 128 §:n mukaan: *"Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa*

(toimenpiderajoitus) ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään.” Kyseinen määräys tulee koskea MY-MY/s- ja ge-kaavamääräyksiä.

Ilmakuvan perusteella RA-kiinteistöjen rannat ovat sellaisia, ettei niiden käyttäminen virkistykseen (uinti, veneily) välttämättä ole mielekästä ilman ruoppausta tai pitkää laituria. Koska koko kaava-alueen rantaan ja erityisesti RA-kortteleihin rajoittuva vesialue kuuluu Natura 2000-verkoston, arvioidaan mahdollisten ruoppausten, rantaviivan muokkauksen ja vesikasvillisuuden poistamisen (niittojen) luvanvaraisuus ja toteuttamiskelpoisuus aina vesilain mukaisessa ilmoitus ja/tai lupamenettelyssä. ELY-keskus katsoo, että selostusta on täydennettävä em. tiedolla ja yleismääräyksiin lisättävä määräys mahdollisen ruoppauksen, rantaviivan muokkauksen ja vesikasvillisuuden poiston (niiton) luvanvaraisuuden selvittämisestä ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Tämä koskee myös kaava-alueen ulkopuolella olevaa vesialuetta, erityisesti RA-korttelin kohdalla, minkä vuoksi sen voisi informatiivisena tietona lisätä kaavaselostukseen.

Tulvariski

Ilmatieteen laitoksen vuonna 2014 määrittämä alin suositeltava rakentamiskorkeus ilman aaltoiluvaraa on Suomenlahden rannikolla Loviisan kohdalla N2000 +3,0 metriä. Suosituskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa tulvavedelle alttiiksi joutuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai laitteita. Suosituskorkeuteen on lisättävä tapauskohtaisesti harkittava aaltoiluvara, jonka suuruus määräytyy mm. avoimen ulapan pituuden, rannan kaltevuuden sekä muiden maastonmuotojen perusteella.

Lappnoruddenin ranta-asemakaava-alueella alin suositeltava rakentamiskorkeus on aaltoiluvara mukaan lukien AO-alueella N2000 +3,40 metriä ja hieman suojaisemmalla RA-alueella N2000 +3,20 metriä. Suosituskorkeus koskee uutta rakentamista, ja se tulee huomioida rakennusten kosteudelle alttiiden alapohjien lisäksi myös yhdyskuntatekniikan, kuten sähköjakelun ja vesihuollon rakenteiden kohdalla. Korkeustaso tulee sitoa merenpinnan sijaan valtakunnalliseen N2000 korkeusjärjestelmään.

Arvokas harjumuodostuma

Östervikeniin rajoittuvaa eteläisintä niemeä lukuun ottamatta, kaava-alue kuuluu Lappnor Skajet-nimiseen harjalueeseen, joka Valtakunnallisessa harjututkimusohjelmassa 1985 on luokiteltu MaL-luokkaan 1-2. Alue hoidetaan maisemansuojeluna tiukoin määräyksi, mahdollisesti osaksi luonnonsuojeluna lievin määräyksin. Kohdekuvauksen mukaan kyse on rannikon vesimaisemaan selvästi erottuvana elementtinä liittyvä, geologisesti jokseenkin merkittävä, maisemallisesti ja monikäytön kannalta merkittävä ja biologisesti jokseenkin merkittävä harjalue. Alueen

puusto on varsin luonnonmukaista ja erityisesti niemellä kasvaa maisemallisesti vaikuttavaa vanhaa männikköä.

Harjualue on suppeasti rajattu kaavakarttaan ja rajausta koskee myös Skajet-nimistä kärkeä sekä osa Sandvikenin ja Östervikenin välissä olevaa niemeä. ELY-keskus katsoo, että rajausta on korjattava Valtakunnallisen harjutuskimusohtelman 1985 mukaiseksi. ELY-keskus voi toimittaa erikseen em. rajaustiedon paikkatietoaineistona.

Koska ge-merkinnällä osoitettu alue kuuluu arvokkaaseen harjumuodostumaan, jonka arvot punnitaan maa-aineslain mukaisessa käsittelyssä, tulee ge-kaavamääräystä täydentää: *"Alue tulee säilyttää luonnontilaisena"*. Kaavamääräykseen on lisättävä *"Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka ovat maa-aineslain 3 §:n vastaisia"*. Lisäksi alueella tulee välttää maisemaa muuttavia toimenpiteitä, kuten maan kaivua ja täyttöä.

Vesihuolto

Kaavaselostuksen kohdassa 3.1 todetaan, että alueella olevat rakennukset on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon. Kohdassa 6.3 esitetään, että alueen rakennuskanta on liitettävä alueelliseen vesi- ja jätevesijärjestelmään. ELY-keskus katsoo, että kaavaselostuksessa on esitettävä tarkempaa tietoa kyseisestä vesihuoltoverkostosta ja selvitettävä uusien rakennusten liittymismahdollisuus kyseiseen vesihuoltoverkostoon (Pitkään vesiosuuskunta). Mikäli liittyminen ei ole mahdollista, vapaa-ajanasuntoihin ei voi asentaa vesikäymälää.

Pohjavesi

Ranta-asemakaavaehdotuskartassa osoitettu *"Muu pohjavesialue, (pv)"* tulee poistaa, koska kyseinen pohjavesialue (Skajet Nro 0158516) on poistettu pohjavesiluokituksesta.

Kaavakartta ja -määräykset (yhteenveto)

Kaavakartasta ja -määräyksistä puuttuu AO-korttelin rakennusoikeus sekä RA ja AO-kortteleiden kerrosluku. ELY-keskus toteaa, ettei lu¹/₂-määräyksestä todettu *"Ilman kerroslukumerkintää olevien rakennuspaikkojen kerrosluku on yksi"* ole kaavoitusohjeiden periaatteen mukainen merkintä, ja katsoo, että kerrosluku on yksiselitteisesti esitettävä kaavakartalla ja/tai määräyksissä. Rakennusoikeus tulee selkeästi käydä ilmi joko kaavakartasta taikka -määräyksistä.

Kaavakarttaan on lisättävä Natura-alueen merkintä informatiivisena myös Hemvikenin ja Östervikenin kohdalla, vaikkakin kyseinen alue on kaava-alueen ulkopuolella.

Pohjavesialuumerkintä on poistettava, koska kyseinen pohjavesialue on poistunut luokituksesta.

Arvokkaan harjualueen (ge) rajausta tulee muuttaa valtakunnallisen harjututkimusohjelman rajauksen mukaiseksi kattamaan Skajet-niemen kokonaisuudessaan ja osittain Sandvikenin ja Östervikenin välistä niemeä. Kaavamääräystä on muutettava kuulumaan: *"Alue tulee säilyttää luonnontilaisena. Alueella tulee välttää maisemaa muuttavia toimenpiteitä, kuten maan kaivua ja täyttöä eikä alueella saa tehdä toimenpiteitä, jotka ovat maa-aineslain 3 §:n vastaisia"*.

Yleismääräykseen on lisättävä määräys MRL 128 §:n maisematyöluvan tarpeesta. Kyseinen määräys tulee koskea MY-, MY/s- ja ge-määräyksiä. Kaavamääräys voisi kuulua: *"Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus) ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään."*

Yleismääräykseen tulee lisätä määräys mahdollisen ruoppauksen, rantaviivan muokkauksen ja vesikasvillisuuden poiston (niiton) luvanvaraisuuden selvittämisestä ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Purettavaksi tarkoitetut rakennukset tulee merkitä kaavakarttaan (X).

Kaavamääräystä on muutettava kuulumaan: *"Alin suositeltava rakentamiskorkeus on aaltoiluvара mukaan lukien AO-alueella N2000 +3,40 metriä ja hieman suojaisemmalla RA-alueella N2000 +3,20 metriä"*.

Lausunnon on ratkaissut lakimies Olli Miettinen ja esitellyt tarkastaja Mona Sundman. Merkintä sähköisestä hyväksymisestä on asiakirjan lopussa.

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet Henrik Wager, Juha Lumme, Perttu Ottelin, Ilkka Juva, Olli Jaakonaho ja Hannu Palmén.

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument har godkänts elektroniskt

Hyväksyjä Miettinen Olli 18.10.2017 10:11

Esittelijä Sundman Mona 18.10.2017 09:56