

Loviisan Långstrandin ranta-asemakaavan muutos

EKIL 29.08.2024 § 120

Valmistelijat

kaavasuunnittelija Pontus Edvinsson, puh. 040 583 2029,
kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440
555 403

Kaavoituksen vireilletulo: Maanomistajalla on maankäyttö- ja rakennuslain 74. §:n perusteella oikeus teettää ranta-asemakaava, joka koskee loma-asumisen järjestämistä omalla maallaan. Kiinteistöjen RN:o 434-410-7-5, 434-410-7-6 ja 434-410-7-7 omistajat ovat ottaneet yhteyttä Loviisan kaupunkiin ja pyytävät kaupunkia käsittelemään Loviisan Långstrandin ranta-asemakaavan muutoksen. Maanomistajat ovat palkanneet kaavanlaatijaksi diplomi-insinööri Sten Öhmanin.

Kaavan tavoite: Kaavamuutosalueen kaikki rakennuspaikat on rakennettu. Ranta-asemakaava on peräisin 1980-luvulta. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus oli tuolloin vaatimaton suhteessa ranta-asemakaavoissa myöhemmin sovellettuun käytäntöön. Nykyisin sovelletaan suurempia kerrosaloja. Ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on kasvattaa rakennuspaikkojen kerrosaloja niin, että ne vastaavat nykyisin sovellettua käytäntöä.

Kaavatilanne: Kaava-alue käsittää Loviisan Långstrandissa sijaitsevat kiinteistöt 434-410-7-5, 434-410-7-6 ja 434-410-7-7. Kiinteistöjen yhteispinta-ala on 0,95 hehtaaria ja rantaviiva yhteensä noin 200 metriä. Alueella on voimassa Långstrandin ranta-asemakaava, joka vahvistettiin 31.7.1986. Muutettava osa ranta-asemakaavasta käsittää loma-asuntojen korttelin RA4, joka koostuu kolmesta rakennuspaikasta. Rakennuspaikan rakennusoikeus on päärakennuksen osalta 80 m², jonka lisäksi saa rakentaa yhden 20 m²:n suuruisen talousrakennuksen. Alueella on lisäksi voimassa 24.2.2003 hyväksytty Kulla-Lappomin rantaosayleiskaava. Kaavassa muutettava ranta-asemakaava-alue on osoitettu kolmen lomatontin loma-asuntoalueeksi. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,05, kuitenkin enintään 250 kerrosalaneliömetrinä.

Kaavan nähtäville: Ranta-asemakaava tuli vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 28.3.2024, § 50. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 26.4.–13.5.2024. Vireilletulosta kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä. Kommentteja ei jätetty. Lausuntoja jätettiin kaksi. Lausunnon antoivat 1) Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, jolla ei ollut kommentoitavaa, ja 2) Uudenmaan ELY-keskus, joka mainitsee, ettei osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa lainkaan mainita, miten kiinteistöjen jätevedenpuhdistus hoidetaan. Kulla-Lappomin vedenläheistä aluetta koskevan yleissuunnitelman määräysten mukaan vesivessojen rakentaminen loma-asuntoihin on kielletty. Kulla-Lappomin rantaosayleiskaavan määräysten mukaan vesivessojen rakentaminen loma-asuntoihin on kielletty. Vastauksena ELY-keskuksen lausuntoon kaavaehdotuksen yleisiin määräyksiin on tehty jätevedenpuhdistusta koskien seuraavat lisäykset: Jäteveden käsittelyssä tulee noudattaa ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla tehtyjä määräyksiä, talousvesiasetuksen määräyksiä ja kunnan voimassa olevia ympäristönsuojelumääräyksiä sekä ympäristönsuojeluviranomaisen

hyväksymiä direktiivejä. Jätevesilaitteistoja asennettaessa ja sijoittaessa tulee ottaa huomioon Loviisan kaupungin ympäristömääräykset.

Kaavaehdotus: Kaavoituskonsultti Sten Öhman, joka laatii ranta-
asemakaavan, on toimittanut Långstrandissa sijaitsevia kiinteistöjä RN:o
434-410-7-5, 434-410-7-6 ja 434-410-7-7 koskevan kaavaehdotusaineiston
Loviisan kaupungille julkisesti nähtäville asettamista varten. Alueen pinta-
ala on 0,95 hehtaaria ja rantaviivan pituus on noin 200 metriä.

Kaavaehdotuksessa on osoitettu kolmelle kiinteistölle voimassa olevan
ranta-asemakaavan mukainen loma-asuntojen korttelialue (RA-1) kolmella
rakennuspaikalla. Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 360 k-
m². Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa:

- loma-asuntorakennuksia enintään 120 kerrosala-m², joista yksi on
päärakennus ja enintään 30 kerrosala-m² saa käyttää sivuloma-asuntoa
varten.
- erillisen saunarakennuksen enintään 30 kerrosala-m² ja
- talousrakennuksia enintään yhteensä enintään 60 kerrosala-m².

Liite 71

ranta-asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen, kaavaselostus
liitteineen

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asettaa Långstrandin ranta- asemakaavaehdotuksen liitteineen julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennuslain ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti. Lisäksi elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää pyytää tarvittavat lausunnot kaavaehdotuksesta.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asettaa Långstrandin ranta- asemakaavaehdotuksen liitteineen julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennuslain ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti. Lisäksi elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti pyytää tarvittavat lausunnot kaavaehdotuksesta.
Tiedoksi	Kaupunkisuunnitteluosasto

— — —

EKIL 18.06.2025
269/10.02.03/2024

Valmistelijat	Kaavas suunnittelija Pontus Edvinsson, puh. 040 583 2029 Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403
---------------	---

Kaavoituksen vireilletulo: Maanomistajalla on alueidenkäyttölain 74. §:n
perusteella oikeus teettää ranta-asemakaava, joka koskee loma-asumisen
järjestämistä omalla maallaan. Kiinteistöjen RN:o 434-410-7-5, 434-410-7-
6 ja 434-410-7-7 omistajat ovat ottaneet yhteyttä Loviisan kaupunkiin ja
pyytävät kaupunkia käsittelemään Loviisan Långstrandin ranta-
asemakaavan muutoksen. Maanomistajat ovat palkanneet kaavoittajaksi
diplomi-insinööri Sten Öhmanin.

Kaavan tavoite: Kaavamuutosalueen kaikki rakennuspaikat on rakennettu.
Ranta-asemakaava on peräisin 1980-luvulta. Rakennuspaikkakohtainen
rakennusoikeus oli tuolloin vaatimaton suhteessa ranta-asemakaavoissa

myöhemmin sovellettuun käytäntöön. Nykyisin sovelletaan suurempia kerrosaloja. Ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on kasvattaa rakennuspaikkojen kerrosaloja niin, että ne vastaavat nykyisin sovellettua käytäntöä.

Lähtötilanne ja kaavatilanne: Kaava-alue käsittää Loviisan Långstrandissa sijaitsevat kiinteistöt 434-410-7-5, 434-410-7-6 ja 434-410-7-7.

Kiinteistöjen yhteispinta-ala on 0,95 hehtaaria ja rantaviiva yhteensä noin 200 metriä. Alueella on voimassa Långstrandin ranta-asemakaava, joka vahvistettiin 31.7.1986. Muutettava osa ranta-asemakaavasta käsittää loma-asuntojen korttelin RA4, joka koostuu kolmesta rakennuspaikasta. Rakennuspaikan rakennusoikeus on päärakennuksen osalta 80 m², jonka lisäksi saa rakentaa yhden 20 m²:n suuruisen talousrakennuksen. Alueella on lisäksi voimassa 24.2.2003 hyväksytty Kulla-Lappomin rantaosayleiskaava. Kaavassa muutettava ranta-asemakaava-alue on osoitettu kolmen lomatontin loma-asuntoalueeksi. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,05, kuitenkin enintään 250 kerrosalaneliömetrinä.

Kaavan aiempi käsittely: Ranta-asemakaava tuli vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 28.3.2024, § 50. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 26.4.–13.5.2024. Vireilletulosta kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillöiden yhteydessä. Kommentteja ei saatu. Lausuntoja saatiin kaksi. Nämä lausunnot on huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa.

Kaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: Kaavaehdotus oli nähtävillä 6.12.2024–10.1.2025, jolloin viidellä viranomaisella oli mahdollisuus antaa lausunto. Nähtävillä olleesta kaavaehdotusaineistosta saatiin 3 lausuntoa. Muistutuksia ei saatu. Lausunnon antoivat 1) Uudenmaan ELY-keskus, 2) Loviisan kaupunki, ympäristönsuojelu 3) Porvoon kaupunki, ympäristöterveysjaosto.

Viranomaisten lausunnot kaavaehdotuksesta:

Viranomaisten lausunnot ovat kokonaisuudessaan liitteenä. Seuraavaksi on tiivistelmä lausunnoista. Uudenmaan liitolla ja Itä- Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. **Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaosto** huomauttaa käännösvirheistä ja siitä, että jätevesiä koskevia määräyksiä tulisi tarkentaa. **Loviisan kaupungin ympäristönsuojelu** katsoo, että vesikäymälöiden toteuttaminen tulisi kieltää. **ELY-keskus** katsoi, että rakennuskorkeudeksi tulisi korjata N2000 +3,4 metriä, vesikäymälä pitäisi kieltää ja Kulla-Lappomin rantaosayleiskaavan määräyksiä tulisi soveltaa.

Lausuntojen huomioiminen: Kaupunki ja kaavan laatija ovat neuvotelleet kaavan ja kaavaehdotuksen sisällöstä. Viranomaisten lausunnoissa esitetyt kysymykset ja selvitystarpeet on huomioitu ranta-asemakaavassa, joka on toimitettu hyväksymismenettelyä varten.

Kaavakarttaan ja määräykseen on tehty seuraavat muutokset viranomaisten lausuntojen perusteella:

- *Jätevesiä ja vesikäymälöitä koskeva määräys muotoillaan Loviisan kaupungin nykyisen kaavoituskäytännön mukaisesti ja mm. vireillä olevan yleiskaavan määräystä vastaavaksi. Vesikäymälä- ja jätevesikysymyksessä nojaututaan kaupungissa voimassa oleviin ympäristönsuojelumääräyksiin. Kyseinen käytäntö on yleinen useissa kunnissa.*
- *Käännösvirheet korjataan.*
- *Rakennuskorkeuden ohjeena sovelletaan N2000 +3,0 metriä.*

Kaavan keskeinen sisältö:

Kaava-alueen pinta-ala on 0,95 hehtaaria ja rantaviivan pituus on noin 200 metriä. Ranta-asemakaavassa on osoitettu yhteensä 360 k-m² rakennusoikeutta.

Ranta-asemakaavan muutoksella kiinteistöille osoitetaan voimassa olevan ranta-asemakaavan laajuuden mukaisesti loma-asuntojen kortteli (RA-1), jossa on kolme rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkojen kerrosaloja korotetaan. Jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa:

- loma-asuntorakennuksia, joiden kerrosala on korkeintaan 120 m², ja joista yksi on pääasunto, ja korkeintaan 30 m² kerrosalasta saa käyttää loma-asuntona toimivaan sivurakennukseen
 - erillisen saunarakennuksen, jonka kerrosala on korkeintaan 30 m²
 - talousrakennuksia, joiden kerrosala on yhteensä korkeintaan 60 m².
- Loma-asuntona toimiva sivurakennus on tarkoituksenmukainen, koska päärakennuksen laajentaminen ei ole perusteltua pihamaan tilojen vuoksi.

Puita ei tulisi kaataa rannan yhteydessä tai rakennusten edustalta rannan suuntaan niin, että maisemakuva heikkenee. Rakennukset tulisi sijoittaa rakennuspaikalle siten, että ne eivät muuta luonnonmaisemaa olennaisesti. Rakennusten tulisi mitoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään soveltua maisemaan. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on kielletty ilman alueidenkäyttölain 128. §:n mukaista maisematyölupaa.

Liitteet: ranta-asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen, kaavaselostus liitteineen, viranomaislausuntojen vastineet ja muistutukset, viranomaislausunnot.

Esittelijä	vt. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy virallisiin lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet liitteen mukaisesti. Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy Långstrandin ranta-asemakaavan.
Päätös	
Jakelu	Kaavan laatija Rakennusvalvonta Kaupunkisuunnitteluosasto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus