

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: Kaavamuuotosalueen 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

— — —

TEKL 30.10.2025 § 27
269/10.02.03/2024

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

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.

Kaavaprosessin päävaiheet: 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. Kaavaehdotus oli nähtävillä 6.12.2024–10.1.2025. Kaavaehdotuksen muistutusten vastineet käsiteltiin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa kaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä 18.6.2025.

ELY-keskuksen oikaisukehotus ja sen sisältö: ELY-keskus jätti Långstrandin ranta-asemakaavasta oikaisukehotuksen 18.6.2025. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus kehottaa alueidenkäyttölain 195. §:n säännökset huomioon ottaen oikaisemaan hyväksyttyä ranta-asemakaavaa.

Oikaisukehotus on ELY-keskuksen kaavan valitusaikana lähettämä kirjallinen pyyntö, että kaupunki tekisi uuden päätöksen osayleiskaavasta tai asemakaavasta. Kehotus annetaan, jos kaava on laadittu ELY-keskuksen näkemyksen mukaan lainsäädännön tai valtakunnallisten tavoitteiden vastaisesti ja on yleisen edun mukaista saattaa asia uudelleen kunnassa päätettäväksi. Oikaisukehotuksen johdosta kaavasta on tehtävä uusi päätös kuuden kuukauden kuluessa tai se raukeaa.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) kehottaa **maankäyttölain 195. §:n** säännökset huomioon ottaen oikaisemaan hyväksyttyä kaavaa seuraavasti (lyhyt yhteenveto, koko oikaisukehotus on liitteenä):

ELY-keskus katsoo, että ranta-asemakaavan muutosehdotus ei huomioi Kullan-Lappomin rantaosayleiskaavan määräyksiä, joissa on kielletty vesikäymälöiden rakentaminen loma-asuntoihin. Kaavan määräykset perustuvat vain viittauksiin olemassa olevaan lainsäädäntöön, eikä ne täytä alueidenkäyttölain vaatimuksia vesiensuojelun ja vesihuollon järjestämisen osalta.

ELY-keskus korostaa, että vesikäymäläkielto on ollut pitkään vakiintunut ja tärkeä periaate Uudenmaan ranta-asemakaavoissa veden riittävyyden ja vesistöjen suojelun varmistamiseksi.

ELY-keskus katsoo, että kaupunginvaltuuston hyväksymä kaavan muutos ei täytä lain sisältövaatimuksia ja kehottaa korjaamaan kaavaa siten, että siihen lisätään määräys vesikäymäläkiellosta.

Kaava-asiakirjoihin oikaisukehotuksen seurauksena tehdyt muutokset:

Oikaisukehotuksen perusteella kaavamääräyksiä ja kaavaselostusta on katsottu tarpeelliseksi täydentää ja osittain myös muuttaa. Kaava-asiakirjoihin tehdyt muutokset, jotka koskevat vesi- ja jätehuoltoasiaa, perustuvat ELY-keskuksen toiveisiin ja heijastavat Valkon osayleiskaavan yhteydessä tehtyjä muutoksia. Seuraavat vesi- ja jätehuoltoa koskevat lisäykset on lisätty kaavamääräyksiin:

Ranta-alueelle sijoittuva asuin- tai lomarakennuksen vesikäymälä tulee liittää yleiseen tai alueelliseen vesijohto- ja viemäriverkkoon, mikäli sellainen on kohtuullisesti saatavilla. Mikäli asuin- tai lomarakennukselle ei ole raskasta kalustoa kestäväää ympärivuotisesti ylläpidettyä tieyhteyttä, vesikäymälän asentaminen on kielletty, ellei kiinteistöä ole liitetty vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon. Mikäli kelvollisen tieyhteyden piirissä olevaa ja vesikäymälällä varustettua asuin- tai lomarakennusta ei voida liittää vesijohto- ja viemäriverkkoon, tulee vesihuollon järjestämisen suunnitteluun ja toteuttamiseen kiinnittää erityistä huomiota. Riittäviin selvityksiin perustuvat jätevesijärjestelmää

koskevat suunnitelmat on hyväksyttävä kunnassa. Järjestelmästä ei saa aiheutua ympäristölle haittaa. Jätevesien käsittely tulee hoitaa viemäriverkostojen ulkopuolisten alueiden jätevesien käsittelyä koskevien säädösten sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Jätevesiä koskevaa määräystä on selkeytetty ja jonkin verran myös tiukennettu. ELY-keskuksen toivomaa täysimääräistä vesikäymäläkieltoa kaava-alueelle ei ole tarkoituksenmukaista asettaa, vaan on syytä jättää kaavamääräyksiin harkinnanvaraa kohtuuttomien tapausten osalta. Näiltä osin kaavamääräys on muun muassa Loviisan ympäristönsuojelumääräyksiä tiukempi, mutta jättää tilaa edellytysten täyttyessä myös kiinteistökohtaisille jätevesihuoltoratkaisuille.

Kaavan hyväksyminen:

Ranta-asetmakaavan muutokset ovat suhteellisen vähäisiä ja muodostuvat vain vesi- ja jätehuoltoa koskevien kaavamääräysten muutoksesta, joten muutosten takia kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville. Kaava vastaa käytännössä sisällöltään ja vaikutuksiltaan elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan 18.6.2025 hyväksymää ranta-asetmakaavaa lukuun ottamatta vesi- ja jätehuoltomääräysten muutoksia, jotka mainitaan esittelytekstissä. Tekninen lautakunta voi päättää osaltaan oikaisukehotuksen seurauksena muutetun ja täydennetyn ranta-asetmakaavan hyväksymisestä. Lautakuntakäsittelyn jälkeen ranta-asetmakaavan hyväksymisestä päätetään kaupunginhallituksessa ja lopullisesti kaupunginvaltuustossa. Kaupunginvaltuustossa päätös täytyy tehdä viimeistään 6 kuukauden sisällä ELY-keskuksen 18.6.2025 jättämästä kaavan oikaisukehotuksesta.

Liitteet:

ranta-asetmakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen, kaavaselostus liitteineen, ELY-keskuksen oikaisukehotus.

Esittelijä	vt. tekninen johtaja Pekka Stenius puh. 050 382 7550
Ehdotus	Tekninen lautakunta hyväksyy osaltaan kaavakartan ja määräykset liittyen Långstrandin ranta-asetmakaavan muutokseen ja esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustoa hyväksymään ranta-asetmakaavan. Pykälä tarkastetaan välittömästi.
Päätös	Tekninen lautakunta hyväksyi osaltaan kaavakartan ja määräykset liittyen Långstrandin ranta-asetmakaavan muutokseen ja esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustoa hyväksymään ranta-asetmakaavan. Pykälä tarkastettiin välittömästi.
Jatkokäsittely	Kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto

Kaupunginvaltuuston päätös tiedoksi:

Maanomistaja
Kaavan laatija
Rakennusvalvonta
Kaupunkisuunnitteluosasto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus