

LOVIISA

LÅNGSTRAND

RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS



Maanmittari Öhman
2024

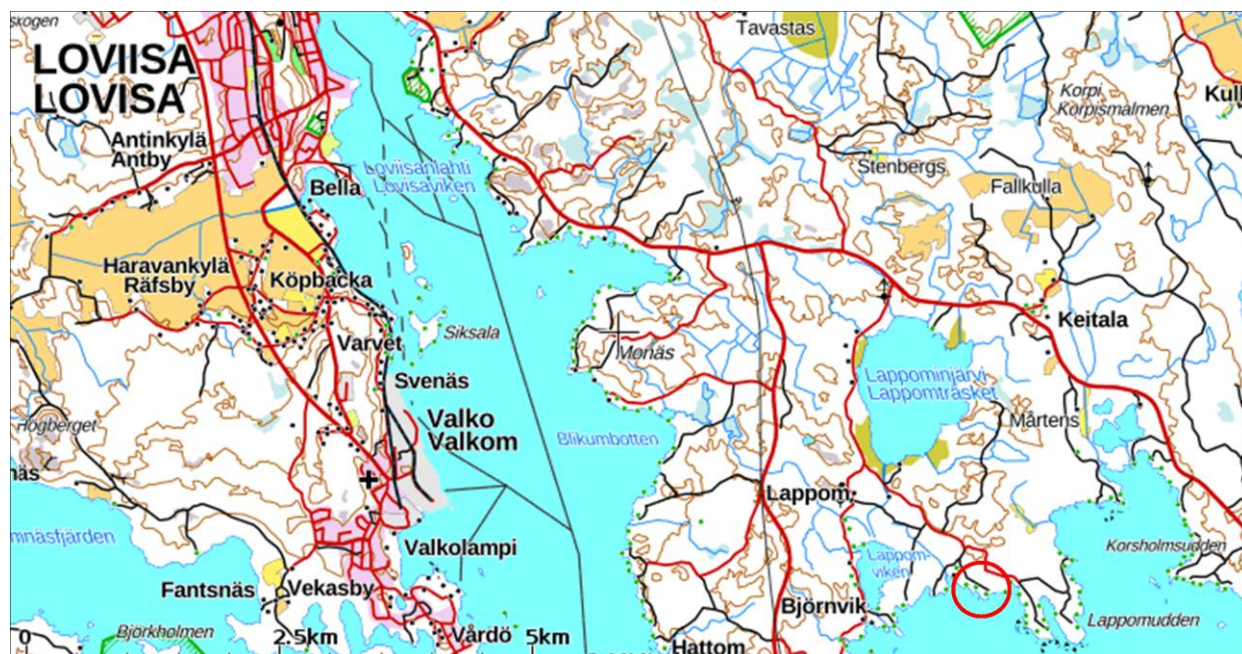
KÄSITTELYVAIHEET

Kaava on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 28.3.2024 § 50.
OAS on ollut nähtävillä 26.4.-13.5.2024.
Ehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) 6.2.2024-10.1.2025.
Hyväksytty elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa xxxx.
Kuulutettu lainvoimaiseksi xxxx.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää Loviisan Långstrandissa kiinteistöt Alli 434-410-7-5, Haahka 434-410-7-6 ja Viklo 434-410-7-7. Kiinteistöjen yhteispinta-ala on 0,95 hehtaaria ja rantaviiva yhteensä n. 200 metriä.



Kaava-alueen sijainti, punainen ympyrä oikealla alhaalla.



Kaava-alue käsittää kiinteistöt 434-410-7-5, 434-410-7-6 ja 434-410-7-7. Alueen ilmakuva on kannessa.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Långstrandin ranta-asetakaavamuutos.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asetakaavamuutoksen tavoitteena on korjata rakennuspaikkojen kerrosaloja niin, että ne vastaavat Loviisan kaupungissa sovellettavaa nykykäytäntöä.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Kaava on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 28.3.2024 § 50.

Ehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) 6.12.2024-10.1.2025.

2.2 Ranta-asetakaava

Kaavalla osoitetaan kiinteistöille ulottuvuudeltaan voimassa olevan ranta-asetakaavan mukaiset kolme rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkojen kerrosalat korotetaan.

2.3 Toteuttaminen

Rakennuspaikat on ennestään rakennettu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaavamuuosalueen rakennuspaikat on kaikki rakennettu. Ranta-asetakaava on peräisin 1980-luvulta ja sen aikainen rakennuspaikkakohtainen kerrosalakäytäntö oli vaatimaton suhteessa myöhemmin sovellettuun käytäntöön. Nykyisin sovelletaan suurempia kerrosaloja.

Alueen rakennuskanta on:

Rakennuspaikka 1:

- Loma-asuntorakennus n. 50 m2
- Sauna n. 20 m2

Rakennuspaikka 2:

- Loma-asuntorakennus 80 m2
- Liiteri n. 35 m2
- Sauna 20 m2

Rakennuspaikka 3:

- Loma-asuntorakennus 80 m2
- Liiteri n. 50 m2
- Liiteri-autokatos 60 m2
- Sauna 20 m2

Seuraavassa on kuvasarja rakennuspaikoista.

Rakennuspaikka 1



Kuva 1. Rakennuspaikan rantamaisemaa.



Kuva 2. Sauna kuvattuna rannan suunnasta.



Kuva 3. Loma-asunto kuvattuna rannan suunnasta.



Kuva 4. Loma-asunto kuvattuna lounaan suunnasta.

Rakennuspaikka 2



Kuva 5. Juuri valmistunut loma-asunto.



Kuva 6. Uusi loma-asunto rannan suunnasta.



Kuva 7. Sauna oikealla, ja liiteri.



Kuva 8. Merimaisema rakennuspaikan keskeltä kuvattuna.

Rakennuspaikka 3



Kuva 9. Rantasauna ja pikkupaviljonki.



Kuva 10. Rantasauna ja siitä vasemmalle liiteri.



Kuva 11. Edellisen kuvan liiteri oikeassa reunassa ja kuvan keskellä puucee.



Kuva 12. Loma-asunto saunan suunnasta kuvattuna.



Kuva 13. Loma-asunnon julkisivu pohjoiseen.



Kuva 14. Liiteri-autokatos.



Kuva 15. Rakennuspaikan 3 rantamaisemaa kuvattuna rakennuspaikan 2 laiturilta. Sauna kuvan keskellä, oikealla itäpuolella olevan naapurin loma-asunto.

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava

Lainvoiman saaneessa 25.8.2020 hyväksytyssä maakuntakaavassa ei ole muita kaava-aluetta koskevia merkintöjä kuin että alue sijoittuu ydinvoimalan suojavyöhykkeelle.

3.22 Yleiskaava

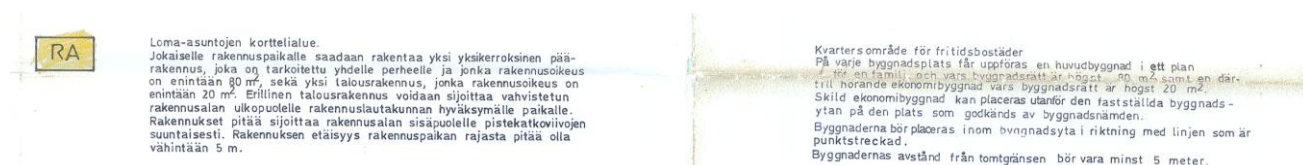
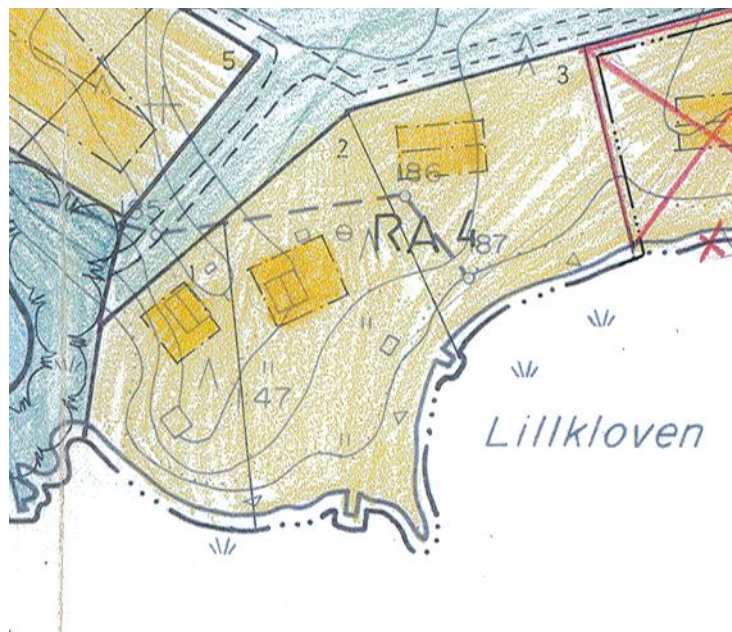
Alueella on voimassa 24.2.2003 hyväksytty Kullan-Lappomin rantaosayleiskaava. Kaavassa muutettava ranta-asemakaava-alue on osoitettu 3 tontin loma-asutusalueeksi. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,05$, kuitenkin enintään 250 kerrosalaneliömetrinä. Kiinteistö-tontin 7-7 rakennusoikeus on osoitettu voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisena.



Ote voimassa olevasta Kulla-Lappomin rantaosayleiskaavasta.

3.23 Ranta-asemakaava

Alueella on voimassa Långstrandin ranta-asemakaava. Kaavan vahvistettu 31.7.1986. Muutettava osa ranta-asemakaavasta käsittää loma-asuntojen korttelin RA4, jossa on 3 rakennuspaikkaa. Rakennuspaikan rakennusoikeus on päärakennuksen osalta 80 m², jonka lisäksi saa rakentaa yhden 20 m²:n suuruinen talousrakennuksen.



Ote voimassa olevasta Långstrandin ranta-asemakaavasta sekä RA-korttelia koskevat kaavamääräykset.

3.23 Pohjakartta

Kaava-alueen pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa ja numeerista kiinteistöraja-aineistoa täydennettynä yhden metrin korkeuskäyrillä. Kaavan pohjakartan on hyväksynyt maanmittausinsinööri Tanja Jokela.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaava on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 28.3.2024 § 50. Ehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) 6.12.2024-10.1.2025.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on korjata rakennuspaikkojen kerrosaloja niin, että ne vastaavat Loviisan kaupungissa sovellettavaa nykykäytäntöä. Viimeaikaisissa yleiskaavatarkas-

teluissa on esitetty loma-asuntorakennusoikeuden tasoksi 120 kerrosala-m². Voimassa olevan Långstrandin ranta-asemakaavan rakennusoikeusmääräyksen taso ja määrittystapa on vanhentunut.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Aluevaraukset

Ranta-asemakaavamuutoksella osoitetaan kolmelle kiinteistölle ulottuvuudeltaan voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen loma-asuntojen korttelialue (RA-1) kolmella rakennuspaikalla. Rakennuspaikkojen kerrosalat korotetaan.

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.

Sivuloma-asunnon osoittaminen on tarkoituksenmukaista sen takia, ettei päärakennuksen laajentaminen ole perusteltua pihatilojen takia.

Puita ei tulisi kaataa rannan yhteydessä tai rakennusten edustalla rannan suuntaan niin, että maisemakuva heikkenee. Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, etteivät ne muuta olennaisesti luonnonmaisemaa. Rakennusten tulee muodoiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaliltaan ja väriltään soveltua maisemaan.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaista lupaa.

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 rakennuspaikoille on valmis tie.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristösuojelulain ja sen nojalla annettuja säädöksiä, talousjätevesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristösuojelumääräyksiä sekä terveys- ja ympäristösuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä. Jätevesilaitteistojen asentamisessa ja sijoittamisessa tulee noudattaa Loviisan kaupungin ympäristösuojelumääräyksiä. Alueen rakentaminen on suoritettava siten, ettei mahdollisesti esiintyvä radonkaasu aiheuta vaaraa terveydelle.

Tulvavahingoille ja kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään N2000 + 3,0 m keskiveden merenpinnantason yläpuolella. Määräys koskee myös yhdyskuntateknisiä rakenteita ja harmaiden jätevesien käsittelyyn rakennettavien laitteiden sijoittelua.

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 viemäriverkoston ulkopuolisten alueiden jätevesien käsittelyä koskevien säädösten sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

6.4 Vaikutukset luontoon

Ranta-asemakaavalla ei ole oleellisia ympäristövaikutuksia.

7 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava-alue on ennestään rakennettu. Ranta-asemakaavamuutos mahdollistaa käytännössä vähäistä lisärakentamista rakennuspaikoille.

Raasepori, 31.5.2024; täydennetty 15.3.2025 ja 9.10.2025

Sten Öhman
dipl.ins.