

LOVIISA
ÅKERSTRAND
RANTA-ASEMAKAAVA



Maanmittari Öhman
2025

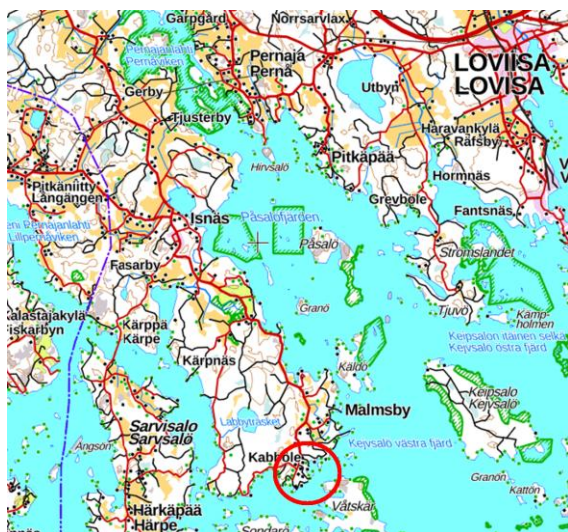
KÄSITTELYVAIHEET

Kaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä xxxx.
 OAS on ollut nähtävillä xxxx.
 Ehdotus asetettiin nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä xxxx.
 Ehdotus oli nähtävillä xxxx.
 Hyväksytty xxxx xxxx.
 Kuulutettu lainvoimaiseksi xxxx.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää Pernajan Kabbölessä kiinteistön Åkerstrand 434-446-1-135. Alueen pinta-ala on 7,4 hehtaaria.



Kaava-alueen sijainti Pernajan Kabbölessä.



Kiinteistö Åkerstrand 434-446-1-135

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Åkerstrand ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on korjata yleiskaavan osoittaman AO-alueen rajausta siten, että kiinteistön kolmas rakennuspaikka voidaan sijoittaa tarkoituksenmukaiseen paikkaan maastossa. Alueen tiestö on vanhastaan olemassa kaikkia kolmea rakennuspaikkaa ajatellen. Kaavamuutoksen sisällön osalta (kerrosala, muut määräykset) on tarkoitus soveltuvien osin noudattaa voimassa olevan yleiskaavan määräyksiä.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Kaava on tullut vireille xxx päätöksellä xxx.

Ehdotus asetettiin nähtäville xxx päätöksellä xxx. Ehdotus oli nähtävillä xxxx.

2.2 Ranta-asemakaava

Kaavalla osoitetaan kiinteistölle Åkerstrand yksi erillispientalojen (AO) rakennuspaikka sekä kaksi loma-asuntorakennuspaikka, jossa myös pysyvä asuminen on sallittua. Kahdella rakennuspaikalla on ennestään rakennettuna asuinrakennukset. Muu osa kiinteistöstä osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M).

2.3 Toteuttaminen

Rakennuspaikat rakennetaan maanomistajan tarpeiden mukaisesti.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen kolmesta rakennuspaikasta kaksi on ennestään rakennettu omakotitontteina. Alueen koillisrannassa on venevaja. Alueella kasvaa peltoa lukuun ottamatta sekametsää. Alue on kauttaaltaan harvennushakattu joitakin vuosia sitten. Alueen pohjoisosassa on matala laakso, johon korkean veden aikana nousee merivesi. Alueella kasvaa jykeviä leppiä.



Ilmakuva Åkerstrandin kiinteistöstä.

Alueen rakennuskanta ilmenee seuraavasta kuvasarjasta.



Kuva 1. Eteläisimmän rakennuspaikan (päärakennuspaikka) saunarakennus.



Kuva 3. Koillisrannassa oleva venevaja.



Kuva 3. Päärakennuspaikan talousrakennus.



Kuva 4. Päärakennuspaikan omakotitalo.



Kuva 5. Luoteisen rakennuspaikan omakotitalo.



Kuva 6. Alava maasto alueen pohjoisreunassa.



Kuvat 7-9. Alueen alavan kohdan tilanne syksyn merenpinnan noustessa.



Kuva 10. Kuvan 6 kohdalla otettu syyskuva. Meri nousee tielle.

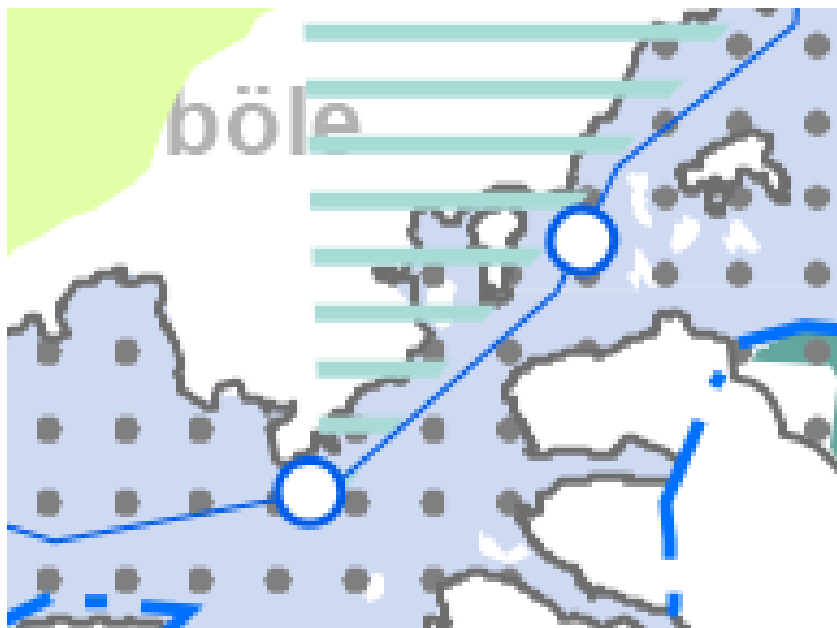
Biologi Jere Salminen on tehnyt arvion alueen suojeluarvoista ja kaavamuutoksen vaikutuksista, ARVIO LUONTOSELVITYKSEN TARPEESTA KIINTEISTÖN 585-423-1-135 ”ÅKER-STRAND” KAAVAMUUTOKSEN JOHDOSTA, 2021

Arvion mukaan esitetyillä rakennuspaikoilla ei esiinny sellaista luontotyyppiä tai kasvillisuutta, jonka johdosta olisi tarvetta tehdä luontoselvityksiä. Alueella on järeäpuustoinen tervaleppälehto, joka voimassa olevan kaavan mukaan on AO-aluetta. Se siirtäminen muualle on perusteltua.

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava

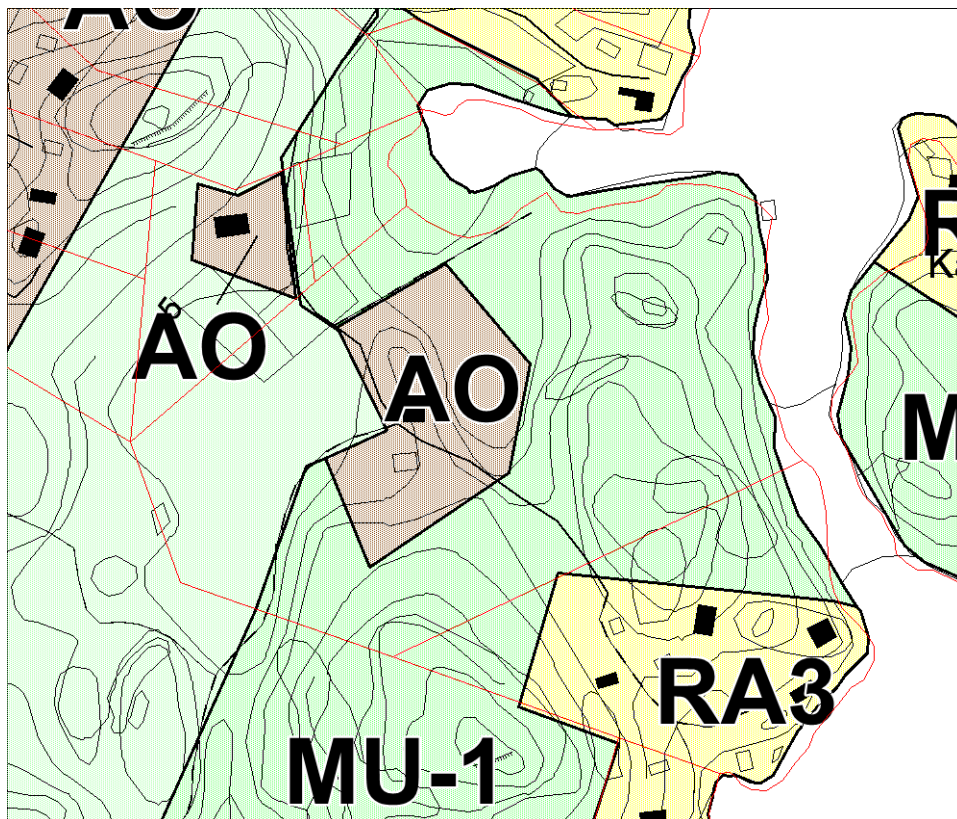
Uudenmaan maakuntakaava, Uusimaakaava 2050, on tullut voimaan 13.3.2023. Ranta-asemakaava-aluetta koskee maakuntakaavan merkintä Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Kaava-alueeseen rajoittuva vesialue on Natura 2000 aluetta.



Uusimaakaava 2050.

3.22 Yleiskaava

Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavassa hyväksyttiin 8.3.2000. Kaavamuutoksen kohteena oleva alue on yleiskaavassa osoitettu erillispientalojen alueeksi (AO) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU-1). Kaavan mitoitusterusteiden mukaan kiinteistölle Åkerstrand kuuluu kolme rakennusoikeutta, eli AO-alueelle on tarkoitus voida sijoittaa kolme omakotitalon rakennuspaikkaa.



Ote Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavasta. Åkerstrand on kuvan keskellä oleva kiinteistö.

3.23 Ranta-asemakaava

Alueella ei ole ennestään ranta-asemakaavaa.

3.23 Pohjakartta

Kaava-alueen pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen rasteriperuskarttaa ja numeerista kiinteistöraja-aineistoa.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaava on tullut vireille xxx päätöksellä xxx. OAS pidettiin nähtävillä xxx.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Ehdotus asetettiin nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä xxx. Ehdotus oli nähtävillä xxxx. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavassa kiinteistölle Åkerstrand osoitettu omakotialue AO on rajattu maastoon epätarkoituksenmukaisesti siten, että kolmatta rakennuspaikkaa ei voida toteuttaa AO-varauksen alueelle. Asianomaisessa kohdassa on maastosyväne, jossa on hyvin jyrkkää rinnettä tai meren pinnan tasossa ja sitten niin alavaa, että vesi nousee vähänkin korkeamman veden aikaan tasolle, joka estää rakennusten sijoittaminen alueelle.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on korjata AO-alueen rajausta siten, että kiinteistön kolmas rakennuspaikka voidaan sijoittaa tarkoituksenmukaiseen paikkaan maastossa. Alueen tiestö on vanhastaan olemassa kaikkia kolmea rakennuspaikkaa ajatellen. Kaavamuutoksen sisällön osalta (kerrosala, muut määräykset) on tarkoitus soveltuvien osin noudattaa voimassa olevan yleiskaavan määräyksiä.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAAUS

6.1 Aluevaraukset

Alueelle osoitetaan kolme korttelialuetta, joissa kussakin on yksi rakennuspaikka.

Erillispientalojen alue (AO), kortteli 1.

Alueelle voi rakennusjärjestyksen mukaisesti rakentaa erillispientaloja talousrakennuksineen ja/tai sellaisine työtiloineen, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle.

Loma-asuntojen korttelialue, jolla sallitaan pysyvä asuminen (RA/AO), korttelit 2 ja 3.

Rakennuspaikalle saa rakentaa:

- enintään 250 kerrosala-m²:n suuruisen asuinrakennuksen,
- enintään 30 kerrosala-m²:n suuruisen saunarakennuksen sekä
- talousrakennuksia.

Rakennuspaikkojen rakennusoikeus on 350 kerrosala-m².

Maa- ja metsätalousalue (M).

Alueelle osoitetaan kaksi erillistä kerrosalaa talousrakennuksia varten. Toinen osoitetaan koillisrannassa olevaa venevajaa varten (kuva 2) ja toinen olemassa olevaa latoa varten korttelin 1 länsipuolella.

Yleiset määräykset.

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 väreiltään soveltua maisemaan.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman rakennuslain 53 §: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

Alueen kaikille 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 kestävästä ympärivuotisesta 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

Osayleiskaavamuutoksella ei ole oleellisia ympäristövaikutuksia. Luontoarvion mukaan yleiskaavan mukaisen AO-alueen siirtäminen edistää alueen suojeluarvoja.

Raasepori, 8.12.2025

Sten Öhman
dipl.ins.