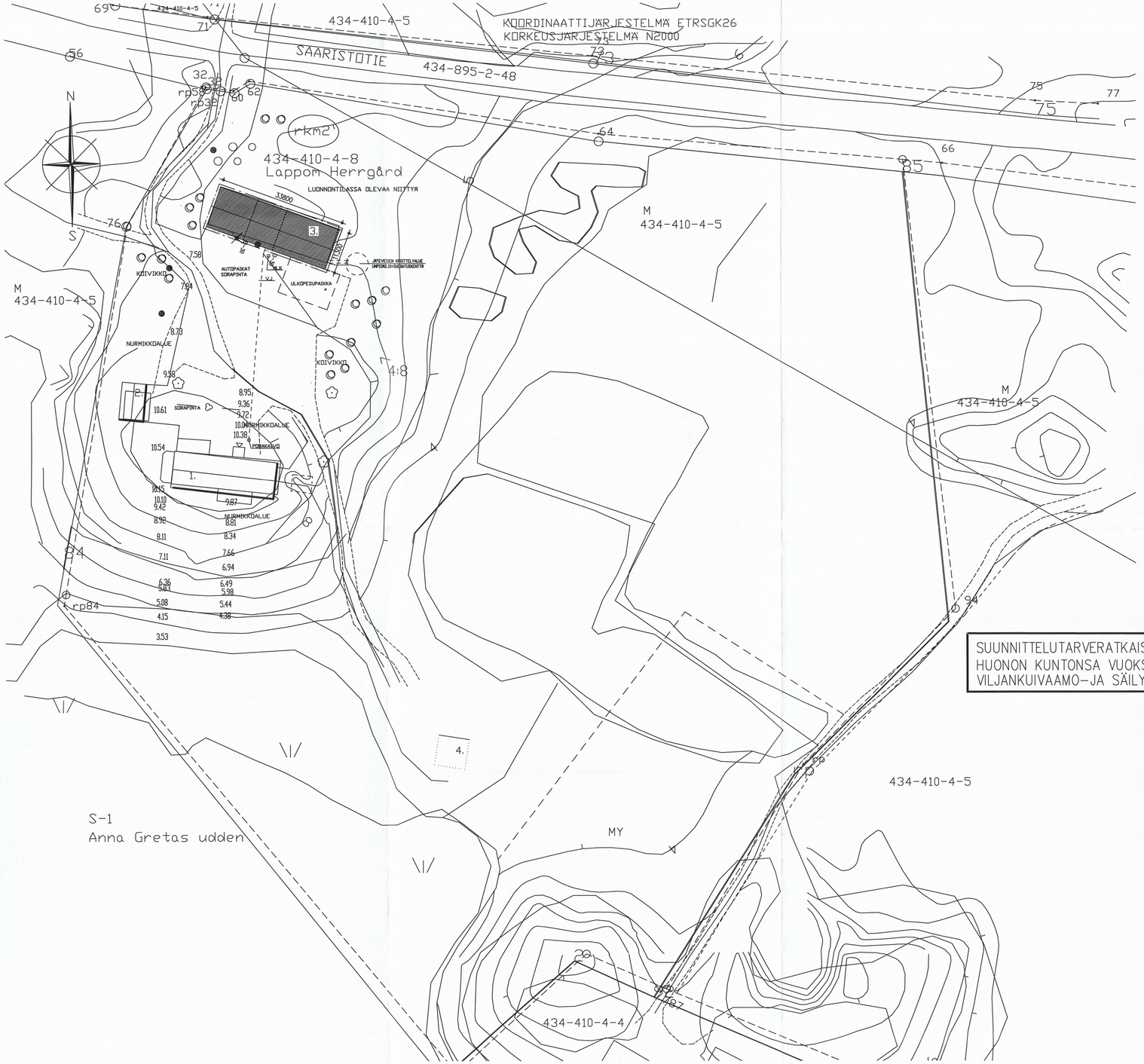

KAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET

AP — Pientalovaltainen asuinalue.
Tontin vähimmäiskoko on 5000m². Yhden rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy tehokkuudella 0,05 mukaisuuksien talousrakennukset. Rakennusoikeus on kuitenkin enintään 400 m². Tämän lisäksi saa rakentaa venevajan / laiskat enintään 200 m².

AP-ALUEIDEN RAKENTAMISTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Ensisijaisesti AP-alueet liitettävä yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Mikäli se ei ole mahdollista niin alueille suositellaan rakennettavaksi yhteinen vedenottamo ja pienpuhdistamo ja mikäli se ei ole mahdollista tulee noudattaa kunnan voimassa olevia jätevesien käsittelyohjeita.

RA — Loma-asuntoalue.
Alue varataan loma-asuntojen rakentamiseen. Yhden rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy tehokkuudella 0,05 mukaisuuksien talousrakennukset laskettuna alueen kaavan mukaisesta loma-asuntoalueen rajauksesta. Rakennusoikeus on kuitenkin enintään 200 m².

RA-2 — Loma-asuntoalue.
Alue varataan loma-asuntojen rakentamiseen. Yhden rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy tehokkuudella 0,05 mukaisuuksien talousrakennukset laskettuna alueen kaavan mukaisesta loma-asuntoalueen rajauksesta. Rakennusoikeus on kuitenkin enintään 200 m².
Loma-asuntojen muuttamisen vakituiksi asunnoiksi tulee perustua alueelle laadittavaan ranta-asemakaavaan.
Yksittäisen loma-asunnon muuttaminen voidaan ratkaista poikkeuslupamenettelyllä.

RA- JA RA-2 -ALUEIDEN RAKENTAMISTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Rakennusten eräisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on oltava vähintään 30 metrit ja muun rakennuksen kuin venevajan lattiatason on oltava vähintään 2 metrit keskiveden korkeudesta. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua lähemmäksi rantaviivaa. Saunarakennuksen eräisyys edellä mainitulta taval- la laskettavasta rantaviivasta on oltava kuitenkin vähintään 15 metrit.

Vesikäymälöiden rakentaminen loma-asuntoihin on kielletty.
Rakennuspaikoille on rakennettava kuivakäymälät tai vastaavat laitteet vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja talousvesilähteistä sekä vähintään 5 metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Talous-, pesu- ja saunavesi ei saa johtaa suoraan vesistöön. Ne tulee johtaa kunnan viranomaisen hyväksymällä tavalla maasuodattimeen tai vastaavaan laitteeseen tai imeytää maaperään, mikäli paikka voidaan maaperätutkimuksin osoittaa tähän soveltuvaksi. Imeytyspaikkojen sijoittamisessa tulee ottaa huomioon suojarettyyrit rantavyöhyen (30 m), talousvesikaivon (50 m) ja naapurin rajalle (5 m). Talous-, pesu- ja saunavesien käsittelyyksi suositellaan kimpistäjän yhteisiä käsittelyä. Maatuvia jätteitä varten tulee rakentaa asianmukainen kompostoinnin, johon kuivakäymälät voidaan tyhjentää. Kompostoinnin tulee sijoittua vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja talousvesikaivosta. Palamattomat ja maatumattomat sekajätteet tulee toimittaa kunnallisen jätteenkeräyksen piiriin.

S-1 — Suojelualue.
Hälsthoinerin ydinvoimalaitoksen vedenhankinnan kannalta tärkeä kohde.

SL — Luonnonsuojelualue.

M — Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
Alueella sallittaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen.

MY — Maa- ja metsätalousvaltainen alue, joilla on erityisiä ympäristöarvoja.
Alueen rakennusoikeus on siirretty AP- ja RA-alueille.

luo — Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue.
Alueen rakennusoikeus on siirretty AP- ja RA-alueille.
Aluetta koskevat hoito- ja käyttötoimenpiteet tulee tehdä elinympäristöjen ominaispiirteet säilyttävällä tavalla (Metsätl.).

rkm — Alue, jonka rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokas rakennuskanta ja/tai ympäristö tulee säilyttää niin, ettei alueen edellä mainittuja arvoja heikennetä.
Rakennusten purkaminen edellyttää purkamislupaa. Museovirranmaisille tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen aluetta olevia rakennuksia koskevien lupahakemusten ratkaisemista.
Alue sisältyy "Kulttuurihistoriallisten kohteiden inventointi" -erillisselvitykseen. (/...-kohdenumero).

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Tällä osayleiskaavan muutosta saa käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena RA ja RA-2 -alueilla.

Kaava-alueella voidaan loma-asuntoja muuttaa vakituisiksi asunnoksi ilman poikkeuslupamenettelyä RA-alueilla, jos rakennuspaikka täyttää seuraavat ehdot:
- Rakennuspaikan koko tulee olla vähintään 5000 m²
- RA-alueen tulee olla merkitty kunnanvaltuuston 24.2.2003 hyväksymän Kotka-Lappomin rantaosayleiskaavan kaavaselostuksen liitteeksi 9)
- Rakenteet ja eristeet Suomen rakentamismääräyskokoelman mukaiset
- Puhtaan veden saanti esteetön
- Jätevesien käsittely kunnan jätevesien käsittelyn ohjeiden mukaisesti
- Kiinteistön tulee liittyä jätehuoltoyhtiön jätteenkuljatukseen
- Rakennuspaikalle tulee olla kiinteä tieyhteys

Alueella voidaan sallia myös uusien vakituisten asuntojen rakentaminen loma-asuinteen osoitettulta alueilta.
Jos kaavan mukaista RA-aluetta tai niiden osia yhdistämällä muodostetaan uusi vähintään 5000 m² rakennuspaikka, joka täyttää tiukkaa muut loma-asunnon muuttamiselle vakituiseksi asunnoksi ilman poikkeuslupamenettelyä asetetut ehdot, voidaan loma-asunto muuttaa vakituiseksi asunnoksi ilman poikkeuslupamenettelyä.
Kaavassa loma-asuntoalueena merkitty rakennuspaikka, joka muutetaan vakituiseen asuinkäyttöön, käytöstä myös muutettuna loma-asuntoalueen rakennusoikeutta.

Rakennuspaikat ja rakennukset on suunnitelava siten, että ne ovat sopusoinnussa olemassa olevien rakennusten ja maiseman kanssa.

SUUNNITTELUTARVERATKAISULLA HAETAAN LUPAA RAKENTAA KORVAAVAA KALUSTOHALLIA HUONON KUNTONSA VUOKSI PURETTAVAN(365m2) VILJANKUIVAAMO-JA SÄILYTYSRAKENNUKSEN(REKISTERISSÄ) TILALLE.

KIINTEISTÖN RAKENNUKSET:
1. SÄILYTETTÄVÄ ASUINRAKENNUS 329m2
2. SÄILYTETTÄVÄ TALOUSRAKENNUS 28m2
3. REKISTERISSÄ OLEVA HIRSINEN VILJANKUIVAAMO-JA SÄILYTYSRAKENNUS. 365m2(mitattu pinta-ala)
   JONKA TILALLE UUSI KORVAAVA KALUSTOHALLI 377m2.
4. SÄILYTETTÄVÄ TALOUSRAKENNUS 18m2
5. MLK. RAKENNETTAVA MAALÄMPÖKAIVO

RAKENNUSOIKEUSLASKELMA:

LAPPOM HERRGÅRD 434-410-4-8
TILAN PINTA-ALA 44385m2, RO (0,05X44385m2=2119m2), MAX 400m2

1. SÄILYTETTÄVÄ ASUINRAKENNUS 329m2
2. SÄILYTETTÄVÄ TALOUSRAKENNUS 28m2
3. PURETTAVA VILJANKUIVAAMO-JA SÄILYTYSRAKENNUS, 365m2(mitattu pinta-ala)
4. SÄILYTETTÄVÄ TALOUSRAKENNUS 18m2

KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS YHTEENSÄ 740m2,

3.REKISTERISSÄ OLEVA PURETTAVA VILJANKUIVAAMO-JA SÄILYTYSRAKENNUS 365m2
TILALLE RAKENNETTAVA KALUSTOHALLI 377m2

UUSI KÄYTETTY KOKONAISRAKENNUSOIKEUS = 752M2

○RAKENNUS LIITETÄÄN TONTTIKOHTAISEEN JÄTEVEDEN KÄSITTELYJÄRJESTELMÄÄN.
○KÄYTTÖVESI KUNNAN VESIJOHTOVERKOSTOSTA.
○RAKENNUKSEN LÄMMÖNLÄHDE ON MAALÄMPÖ, JÄRJESTELMÄLLE HAETAAN LUPA.
○KULKUYHTEYS TONTILLE OLEMASSA OLEVAN TIEN KAUTTA.

K.osa/Ryhä: Kortteli/Tila: 434-410-4-8 Tontti/R.nro	Varamaisen eräisyysmerkintöjä varten
Rakennuksen nimitys: SUUNNITTELUTARVERATKAISU	Piirustuksen sisältö: PÄÄPIIRUSTUS
Rakennuskohteen nimi ja osoite: LAPPOM HERRGÅRD SAARISTOTIE 757 07900 LOVIISA	Piirustuksen sisältö: ASEMAPIIRUSTUS — Mittakaava: 1:500
seraplan Asentajantie 8 06150 Porvoo Telefon 040-7024265, sero@seraplan.fi	Piirtäjä: 5.11.2024 — Piirt. SJH-T — Työn nro — Pltr. nro 1 — Suunn. — [redacted] — Pääsuunn. [redacted] — Allekirjoitus [redacted] — ARK

dnro 930/10.03.99.03/2024
LIITE-BILAGA 03-01
EKIL-NLIN 30.1.2025/5.6