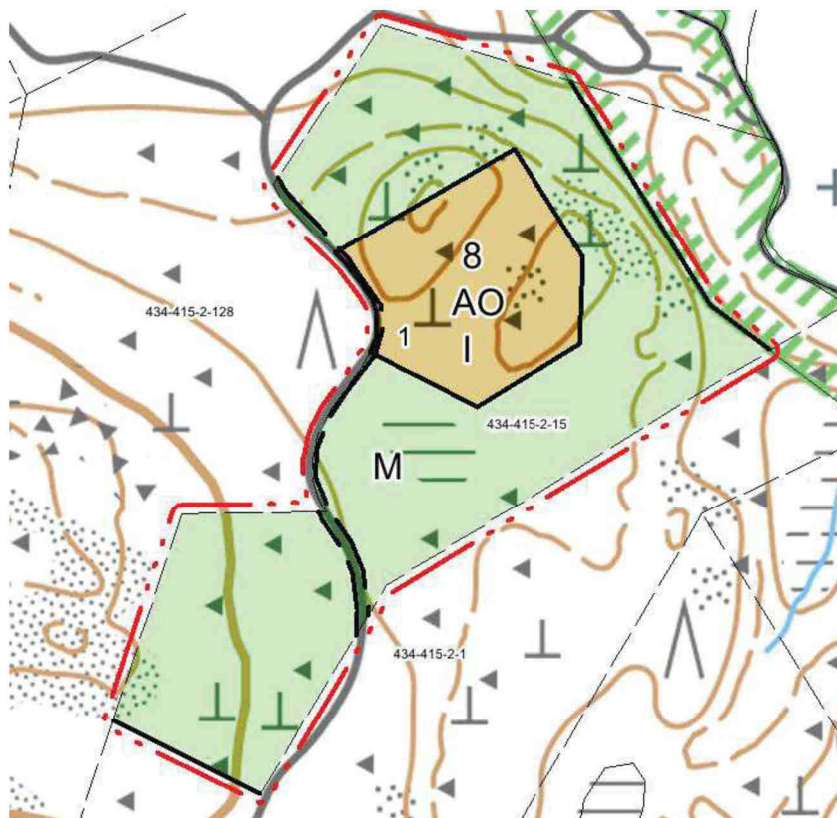


LOVISA

TJUVÖ-ÖSTERSKOG

STRANDETALJPLANEÄNDRING



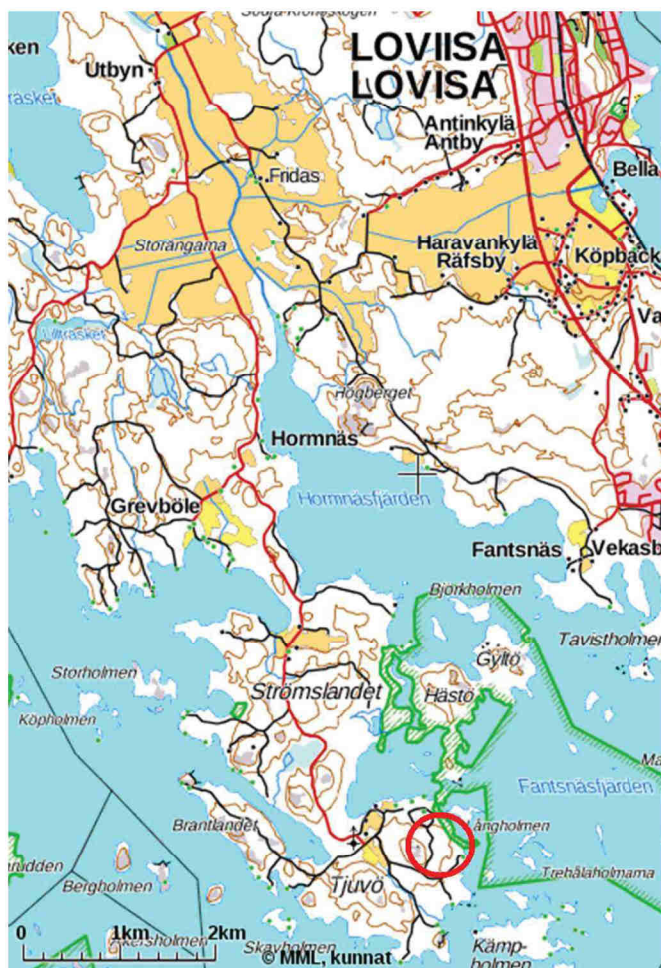
BEHANDLINGSSKEDEN

Planen har angängiggjorts med planläggningsöversikten 2018/22.2.2018. PDB framlagt 15.3-15.4.2018.
Förslaget framlagt (MRF 27 §) 12.7-29.8.2018.
Godkänt av tekniska nämnden näringslivs- och infrastrukturmämnden den 31.1.2019

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar en del av fastigheten Teerimäki RNr 2:15 (434-415-2-15) i Tjuvö, Pernå. Områdets markareal uppgår till ca 6 hektar. Området angränsar inte till strand.



Områdets läge på Tjuvö i Pernå.

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Tjuvö-Österskog stranddetaljplaneändring.

Planens ändamål

Avsikten med stranddetaljplaneändringen är att flytta egnehemsbyggnadsplatsen i den gällande stranddetaljplanens kvarter 8 ca 200 m norrut. Den nya platsen lämpar sig bättre för boende pga topografin och terränglutningen mot söder.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Planen har anhängiggjorts 22.2.2018 i stadens planläggningsöversikt.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt 12.7-29.8.2018.

2.2 Strandedetaljplan

Med planändringen flyttas byggnadsplats 1 i kvarter 8 (AO) i den gällande strandedetaljplanen till ett område ca 200 meter norrut, området utgör i den gällande planen skogsbruksområde (M). Området från vilket byggnadsplatsen flyttas anvisas i stället som skogsbruksområde. Byggnadsplatsens byggrätt anvisas så, att våningsytan motsvarar byggnadsordningens bestämmelser.

2.3 Genomförande

Byggnadsplatsen är avsedd att byggas, då planändringen vunnit laga kraft.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Området är obebyggt och är genomgående bevuxet med ekonomiskog – björk, tall och gran. Skog har avverkats kring byggnadsplatsen bedömningsvis för knappt tio år sedan. Annorstädes finns delvis snarligen gallringsskog och delvis redan gallrad blandskog. Terrängen är stenig. Mitt i området finns våtmark.

Planändringsområdet har avgränsats fram till Hästö-Gyltö naturskyddsområde som ingår i Natura 2000 nätverket (YSA013333, RSO010003, Natura 2000-alue FI0100078).

Utlåtande har begärts om områdets naturvärden, Asiantuntijalausunto Loviisa Tjuvön Teerimäen (434-415-2-15) rakennuspaikan luontoavoista, Jere Salminen 2017. Utlåtandet är en del av planmaterialet. Enligt utlåtandet föreligger i fråga om naturvärdena inga lagliga hinder för byggande. Byggnadsplatsens läge har i utlåtandet beskrivits inexakt, eftersom avståndet mellan naturskyddsområdet och byggnadsplatsen som kortast är 45 m.

I det följande en bildserie från byggnadsplatsen.

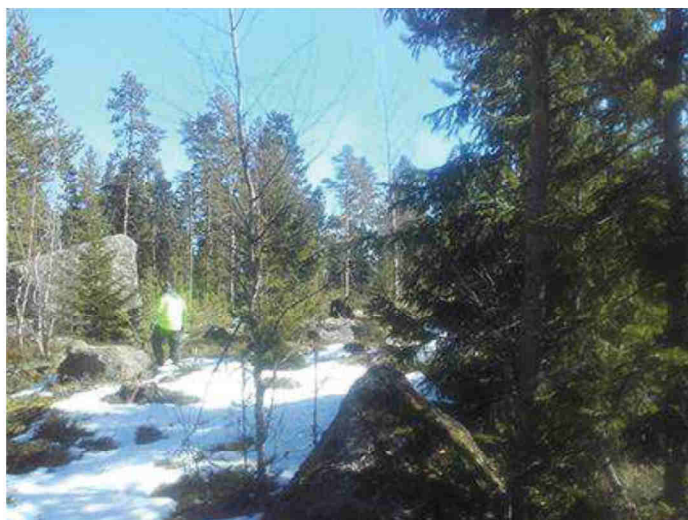


Bild 1. Byggnadsplatsens östliga del.



Bild 2. Den övre sluttningen ovanför skyddsområdet förblir som skogsbruksområde. Skyddsområdets gräns går längre ner i terrängen ca 15 m från bildens vänstra kant.

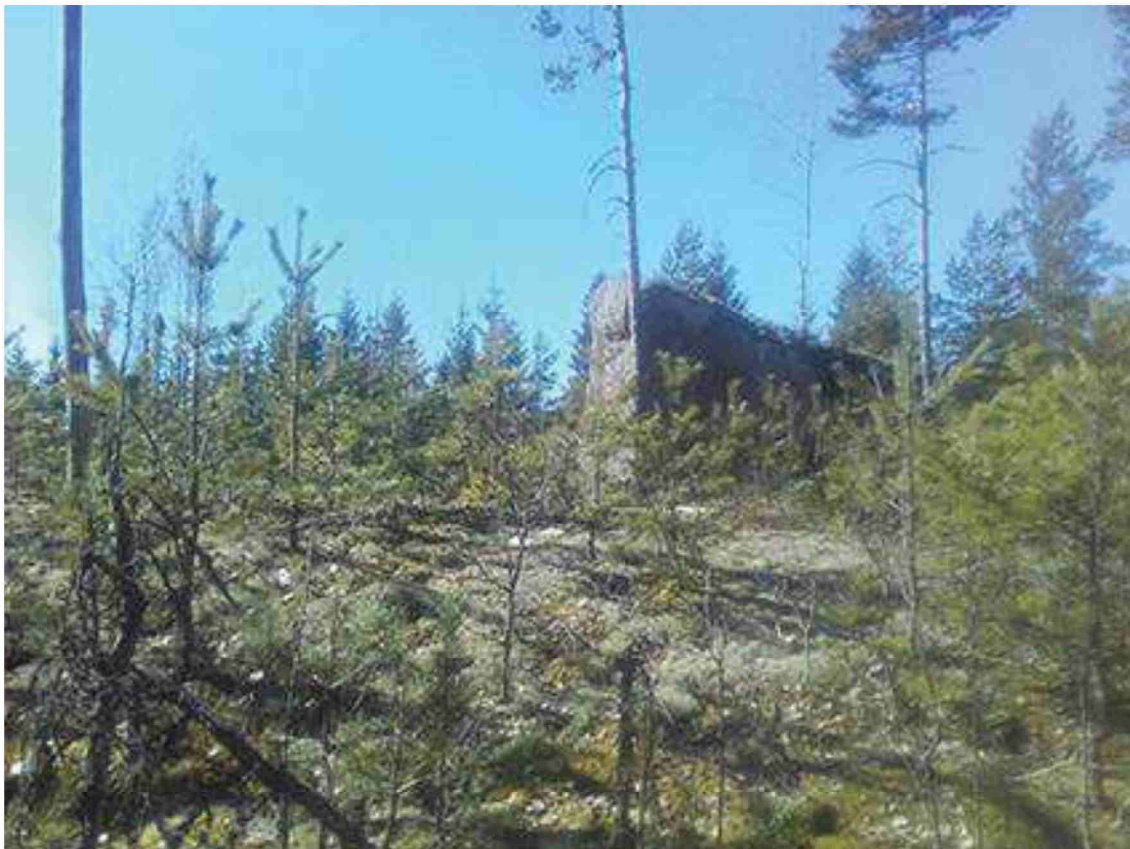


Bild 3. Bild från skogsbruksområdet västerut, byggnadsplatsens gräns ligger ett tjugotal meter bakåt från platsen där bilden är tagen.



Bild 4. Terrängen vid byggnadsplatsen.



Bild 5. Terrängen rakt norrut från samma plats där bild 2 är tagen. Skyddsområdets gräns ligger ett tjugotal meter från bildens högra kant mot öster.



Bild 6. Byggnadsplatsens terräng.



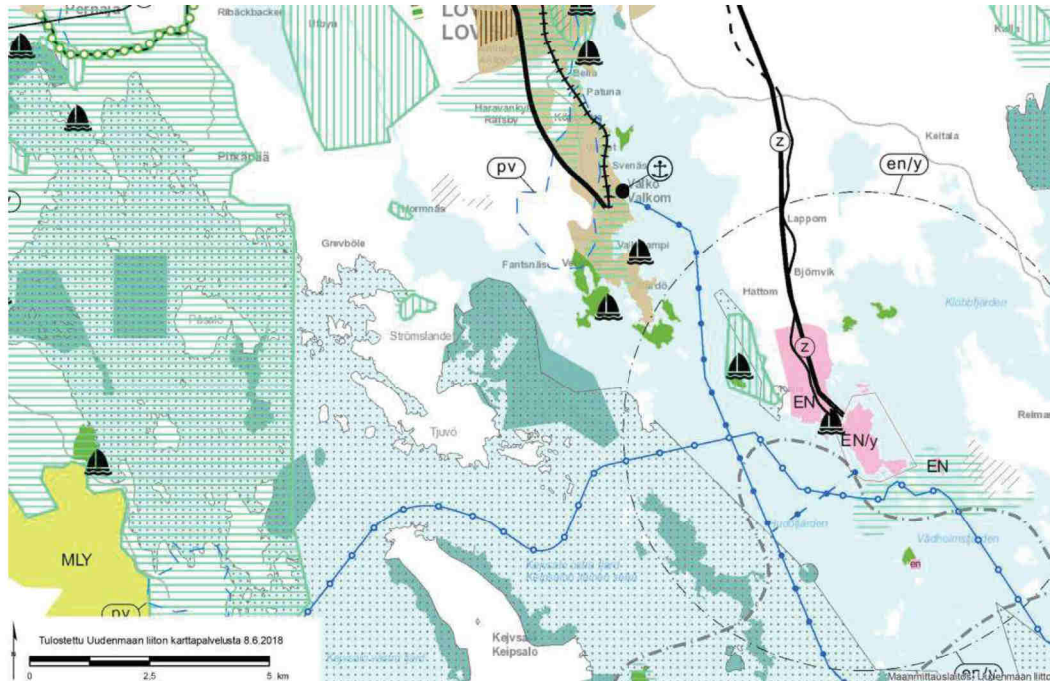
Bild 7. Skogsbrukområde öster om byggnadsplatsen.

Planområdet är i privat ägo.

3.2 Planeringssituationen

3.21 Landskapsplan

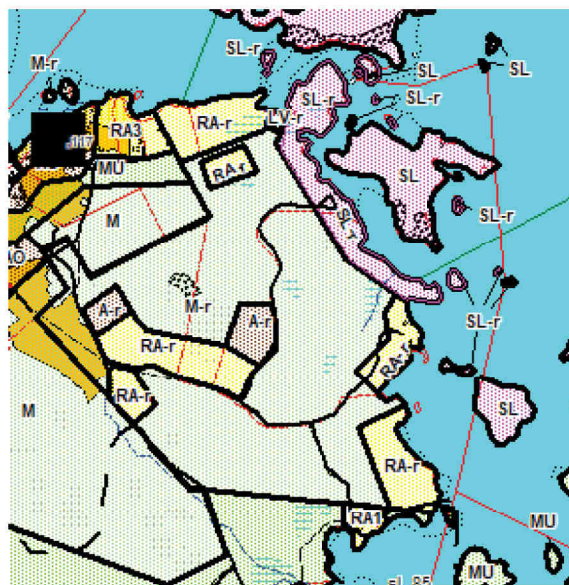
I landskapsplanen, som miljöministeriet fastställt 15.2.2010, finns inga beteckningar för själva planområdet. Skyddsområdet österom planområdet finns i landskapsplanen och havsområdena har beteckning för och hör till Natura 2000 nätverket.



Utdrag ur landskapsplanen.

3.22 Generalplan

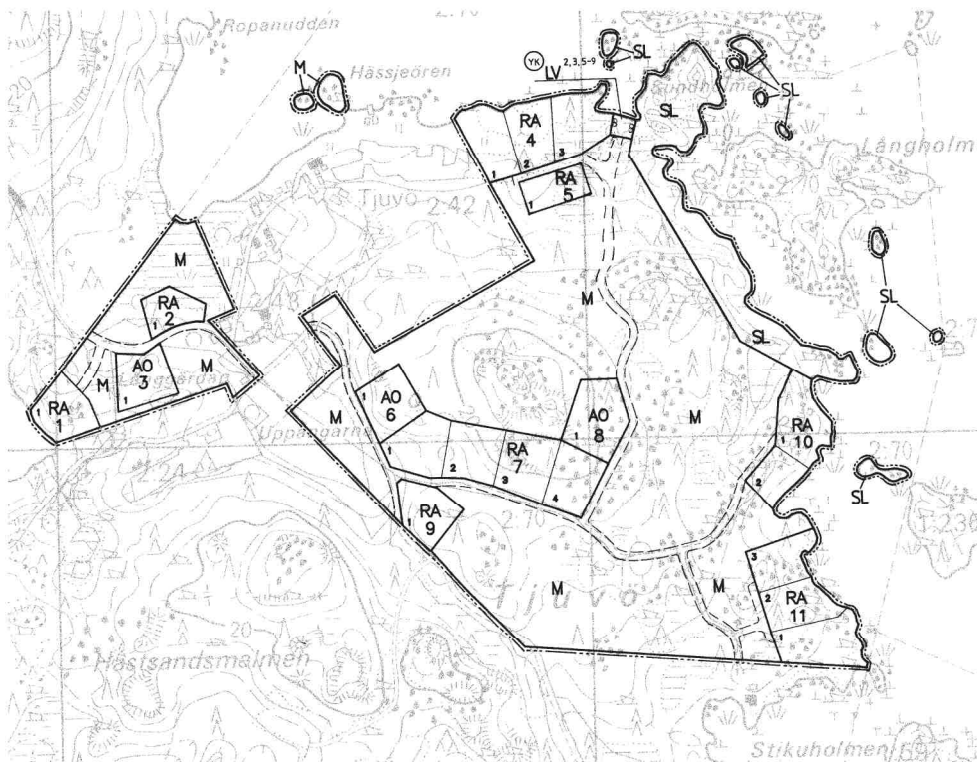
I delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård, som godkändes 8.3.2000, är planläggningsområdet anvisat generaliserat i enlighet med den gällande stranddetaljplanen.



Utdrag ur delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård.

3.23 Stranndetaljplan

Tjuvö-Österskogs stranndetaljplan är godkänd i Pernå kommunfullmäktige 13.6.1994, fastställd av Länsstyrelsen 17.8.1994 och kungjord för ikraftträdande 19.8.1994. Tomt 1 i kvarters 8 som flyttas med planändringen ligger mitt i planområdet. Enligt planbestämmelserna får man på tomten bygga en bostadsbyggnad samt andra utrymmen i enlighet med byggnadsordningen.



Den gällande stranndetaljplanen.

3.23 Baskarta

Som baskarta används lantmäteriverkets terrängdatabas och numeriska fastighetsråmaterial.

4 STRANDDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planen har anhängiggjorts i planläggningsöversikten 2018 i Tekniska nämnden 22.2.2018. PDB hölls framlagt 15.3 - 15.4.2018. Om programmet för deltagande och bedömning inlämnades en åsiktsyttring.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

Planförslaget i enlighet med MBF 27 § hölls till påseende 12.7-29.8.2018.

Om planförslaget begärdes utlåtande av myndigheterna. Utlåtande gavs av Nylands närings-, trafi- och miljöcentral (NTM-central), Borgå stads hälsoskyddssektion och Östra Nylands räddningsverk. Nylands förbund och Lovisa stads byggnadstillsyn och miljöskydd meddelade, att de inte ger utlåtande. Anmärkningar inlämnades inte.

5 STRANDDETALJPLANENS MÅLSÄTTNINGAR

Avsikten med stranddetaljplaneändringen är att flytta egnehemsbyggnadsplatsen i den gällande stranddetaljplanens kvarter 8 ca 200 m norrut. Den nya platsen lämpar sig bättre för boende pga topografin och terränglutningen mot söder.

6 BESKRIVNING AV STRANDDETALJPLANEN

6.1 Områdesreserveringarna

Egnahemstomten i kvarter 8 i den gällande planen har visat sig vara dålig på grund av terrängförhållandena. Området är stenigt och syder mot ost-nordost. Med planändringen flyttas tomten ca 200 m norrut, där terrängförhållandena är väsentligt bättre. Den strukturella ändringen är ringa, eftersom tomten blir belägen vid den befintliga tillfartsvägen som i gällande plan. Vägen utgör tillfartsväg även för fritidstomterna i den norra delen av planområdet. Den nya tomtens avstånd från strand är som kortast 100 m och avståndet till Hästö-Gyltö naturskyddsområde är som kortast 45 m.

På byggplatsen får uppföras ett bostadshus med en bostad vars våningsyta får vara högst 250 m². Därtill uppföras en bastubyggnad, vars våningsyta får vara högst 25 m² samt ekonomibyggnader. Byggplatsens sammanlagda våningsyta får vara högst 350 m². Bestämmelsen är densamma som i den gällande byggnadsordningen. Byggnadernas färgsättning bör vara dämpad och anpassad till landskapet. Byggnadsplanens areal uppgår till 1,16 ha.

Platsen från vilken tomten flyttas anvisas på motsvarande sätt som skogsbruksområde. Skogsbruksområde i den gällande planen inbegrips i planändringen även runt kvarteret och fram till skyddsområdets gräns så, att planområdet blir enhetligt. Skogsbruksområdet har som beteckning samma innehåll som i den gällande planen. För området mellan kvarter 8 och den del av Naturaområdet som angränsar till planområdet gäller åtgärdsförbud i enlighet med 128 § markanvändnings och bygglagen.

6.2 Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning

Statsrådet har beslutat om målen för den riksomfattande områdesanvändningen, vilka trätt ikraft 1.4.2018. Planlösningen står inte i konflikt med målen.

6.3 Trafik och vattenförsörjning

Till AO-kvarteret finns färdig väg. Avfallsvattnet bör behandlas på i enlighet med stadens miljöskyddsmyndighets bestämmelser.

6.4 Inverkan på miljön

Enligt utlåtandet om planändringsområdets naturvärden föreligger inga hinder för byggandet med tanke på naturvärdena. I utlåtandet tas inte ställning till eventuella konsekvenser för naturskyddsområdet/Natura-området.

Naturskyddsområdet är i terrängen avskilt från kvartersområdet. På den västra sidan om naturskyddsområdet finns på skogsbruksområdet en brant, som med en ca 10 meters höjdskillnad avskiljer skogsbruksområdet högre upp från skyddsområdet. Byggandet inom kvartersområdet kommer inte att ha någon inverkan på skyddsområdet. Som jämförelse kan nämnas kvarteren 4 och 5 i den gällande planen, som är belägna ungefär på samma avstånd från skyddsområdet, samt kvarter 10 och båthamnen i norr som direkt angränsar till skyddsområdet.

7 GENOMFÖRANDE AV STRANDDETALJPLANEN

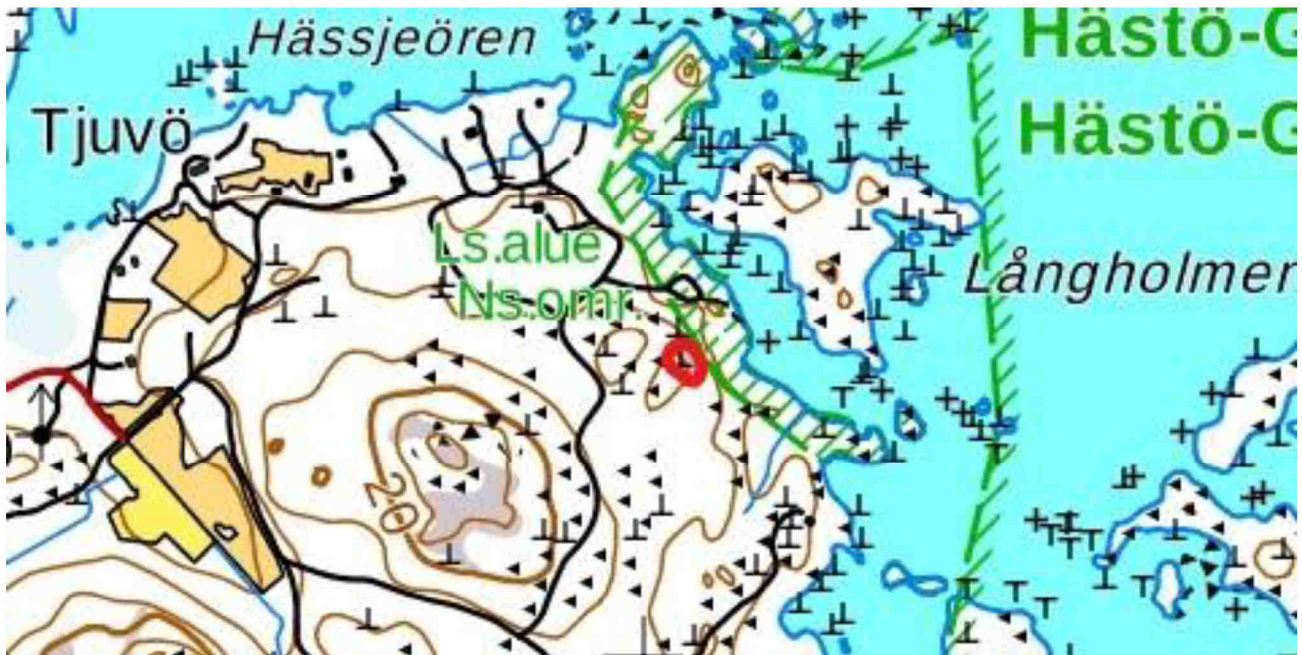
Kvarteret i planändringen kommer att bebyggas då planen vunnit laga kraft.

Hangö, 15.4.2018; korrigerat 27.11.2018

Sten Öhman
dipl.ing.

ASiantuntijalausunto LOVIISAN TJUVÖN TEERIMÄEN (434-415-2-15) RAKENNUSPAIKAN LUONTOARVOISTA

Raportoin lausunnossa tiedot Tjuvön uudelle kaava-alueelle Teerimäen kiinteistöön (434-415-2-15) suunnitellun rakennuspaikan luontoarvoista. Luontoarvoja selvitettiin maastossa 17.6.2017. Tietoni suunnitellun rakentamisen täsmällisestä sijainnista ja laajuudesta perustuvat Marjut Räsäseltä saamaani piirrokseseen. Kaavoituksesta vastaavien ilmoittama tarkka rakennuspaikka on rajattu alla olevaan karttaan (Maanmittauslaitoksen avointa aineisto, Peruskarttarasteri 06/2016) punaisella.



Muutaman aarin alueelle sijoittuvan rakennuspaikan keskipisteen koordinaatit ovat 10 * 10 m tarkkuudella 669343:45605 (ETRS-TM35FIN). Paikka sijoittuu noin 1600 m³ laajuuiselle kalliopaljastumalle, jolta on matkaa luonnonsuojelualueen (YSA013333, RSO010003, Natura 2000-alue FI0100078) rajalle kymmenkunta metriä. Maastossa selvitettiin mahdollisen talonpaikan ja sen välittömän ympäristön luontoarvoja. Alueelta ei ollut käytössä aiempaa luontotietoa.

Selvityskohteen pinnanmuodoissa on mainittavaa kalliota halkovat, yhtenäiset, lounais-koillissuuntaiset raot, joiden maksimileveys on noin puoli metriä ja maksimisyvyys muutamia metrejä. Kalliolla sijaitsee lisäksi suuri siirtolohkare. Kohteella kasvaa pääasiassa tavanomaista karun kallion sekä karun ja kuivan kankaan kasvillisuutta, kuten poronjäkäliä (*Cladonia* spp.), kynsisammalta (*Dicranum* sp.), kanervaa (*Calluna vulgaris*) ja kangasmaitikkaa (*Melampyrum pratense*). Reunoilla tavataan myös kuivahkoa kangasta. Kallion luonnonsuojelualueen puoleisella reunalla kasvaa hieman haurasloikkaa (*Cystopteris fragilis*), joka on seudullisesti melko harvinainen saniaislaji (Kasviatlas 2016. < <http://www.luomus.fi/kasviatlas> >. Viitattu 20.6.2017). Paikalta ei todettu luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia luontotyyppejä, erityisesti suojeltavia lajeja eikä luontodirektiivin liitteen IV lajeja. Avokallioalue on metsälain 10 §:n mukainen karukkokankaita puuntuotannollisesti vähätuottoisempi kallio.

Rakentamiselle ei ilmennyt luontoarvojen osalta lainmukaisia esteitä. En näe myöskään aihetta jatkoselvityksiin. Haurasloikon kasvupaikka suositellaan säilytettäväksi. Toimitan tiedon kasvupaikan täsmällisestä sijainnista erikseen, mikäli asianosaiset sitä pyytävät.

Mikäli on mahdollista, että rakentamisella on merkittäviä vaikutuksia Natura-alueeseen, luonnonsuojelulain 65 §:n mukaan vaikutuksista on tehtävä erityinen arvio. Käsitykseni mukaan suunnitellun rakennuspaikan ollessa aivan Natura-alueen rajan tuntumassa kaavoittajan/rakentajan on osoitettava riittävän selvästi, että rakentamisella ei ole tällaisia vaikutuksia, mikäli arviomenettely halutaan välttää – ELY-keskuksen lausunto on tältä kannalta ratkaiseva.

Loviisassa 20.6.2017,

Jere Salminen

Yhteystiedot:

jere.salminen@pp.inet.fi

puh. 0503637963

Tjuvö-Österskog stranddetaljplaneändring

Planläggaren bemötande av utlåtandena om planförslaget

27.11.2018

NTM-centralen

I utlåtandet konstateras följande.

- Planlösningen står inte i konflikt med de riksomfattande målen för markanvändningen.
- Med beaktande av avståndet mellan den nya byggplatsen och Natura-området försvagar sannolikt inte i betydande grad valkriterierna för Natura-området.
- I de allmänna bestämmelserna borde tilläggas att jordbyggnadsarbeten, fällning av träd eller andra härmed jämförbara åtgärder på området mellan kvarteret och Natura-området inte borde få utföras utan lov i enlighet med 128 § markanvändnings- och bygglagen.
- I byggnadslovsskedet bör man försäkra sig om att det finns tillgång till tillräckligt med hushållsvatten av god kvalitet.
- På plankartan och i planbestämmelserna bör tilläggas våningstal.

Bemötande

- I de allmänna bestämmelserna tilläggs det anförda åtgärdsstillståndet.
- Tilläggs våningstal .

Hälsoskyddet

Hälsoskyddssektionen i Borgå stad framför att radontryggt byggande bör tas i beaktande i planbestämmelserna.

Bemötande

I planbestämmelserna läggs till bestämmelsen som avses.

Östra Nylands räddningsverk

Inget att anmärka.