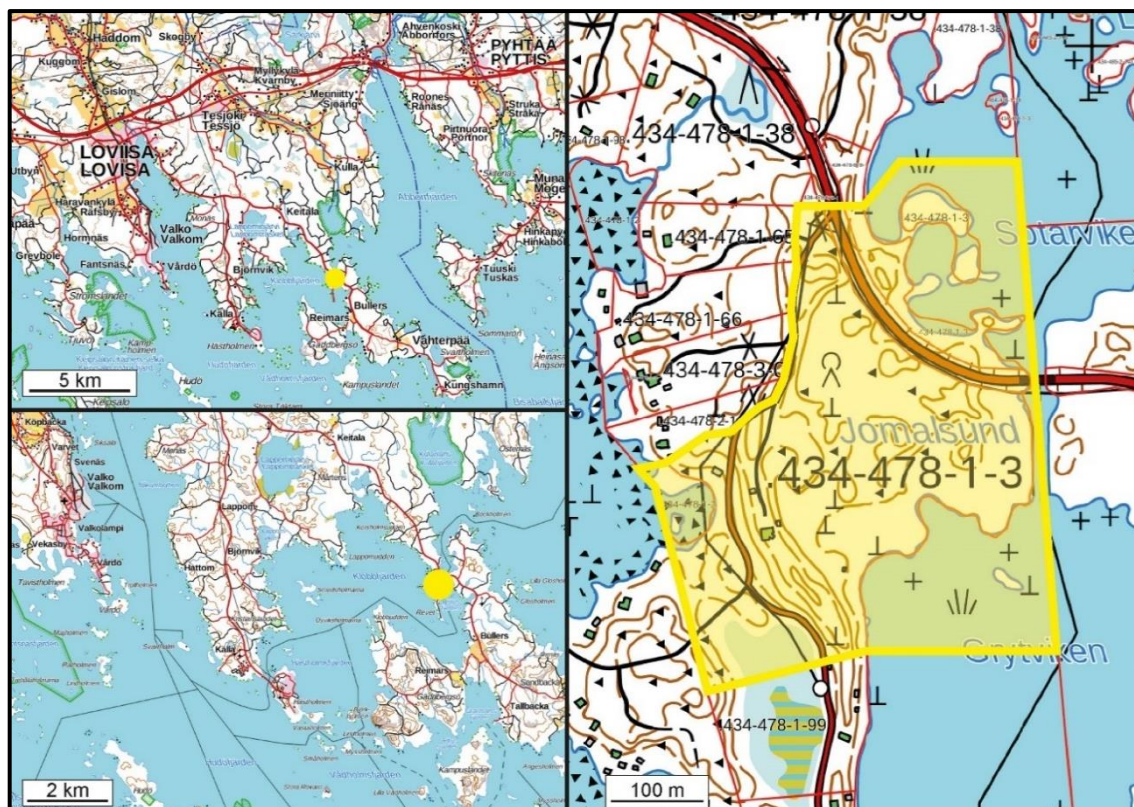


# BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN, FÖRSLAG

Utkastet gäller den 11.4.2024 daterade plankartan.



## STRANDETALJPLAN, JOMALSUND

Stranddetaljplan omfattar del av fastigheterna Jomalsund 434-478-1-3 och Kulla 434-478-1-2 samt del av vattenområdet 434-478-876-1 i sydöstra delen av Lovisa.

**Genom stranddetaljplanen bildas kvarter 1, 2, och 3 samt jord- och skogsbruksområden, områden för närrекреation och skyddsområden.**

Plankonsulten som utarbetar planen:

Seppo Lamppu tmi, DI Seppo Lamppu  
Lerkransvägen 12, 02780 Esbo. [seppo.lamppu@kaavoitus.fi](mailto:seppo.lamppu@kaavoitus.fi)

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt/Tekniska nämnden 22.2.2018

Behandling: Program för deltagande och bedömning (PDB)  
*Framlagt 15.5–29.5.2020*

Utkast till stranddetaljplan

Näringslivs- och infrastrukturnämnden: 27.4.2023, § 80  
Utkastet till stranddetaljplan var framlagt 12.5–29.6.2023.

Förslag till stranddetaljplan

Näringslivs- och infrastrukturnämnden  
*Framlagt*

Godkännande av stranddetaljplanen

Näringslivs- och infrastrukturnämnden



## BESKRIVNINGENS INNEHÅLL

1	SAMMANDRAG .....	3
1.1	Stranddetaljplan .....	3
1.2	Olika skeden i planprocessen.....	3
1.3	Genomförande av stranddetaljplanen.....	4
2	UTGÅNGSPUNKTER .....	4
2.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet .....	4
2.1.1	En allmän beskrivning av området.....	4
2.1.2	Naturmiljö.....	4
2.1.3	Den bebyggda miljön .....	13
2.1.4	Miljöstörningar.....	15
2.2	Planeringssituationen.....	15
2.2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen.....	15
2.2.2	Landskapsplan.....	16
2.2.3	Generalplan .....	18
2.2.4	Avvikelse från generalplanen .....	21
2.2.5	Detaljplaner.....	21
2.2.6	Byggnadsordning.....	21
2.2.7	Miljöskyddsföreskrifter.....	21
2.2.8	Baskarta och terrängdata .....	23
2.2.9	Övriga planer, utredningar och beslut som berör planområdet .....	23
3	OLIKA SKEDEN AV PLANLÄGGNINGEN .....	23
3.1	Behovet av planering .....	23
3.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna .....	24
3.3	Deltagande och samarbete .....	24
3.3.1	Intressenter.....	24
3.3.2	Anhängiggörande.....	24
3.3.3	Deltagande och förfarande för växelverkan .....	25
3.4	Stranddetaljplanens mål.....	25
4	BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN .....	27
4.1	Granskning på generalplanenivå.....	27
4.2	Planens struktur och beskrivning.....	29
4.3	Granskningar av dimensionering och omfattning.....	36
4.4	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet .....	37
4.5	Områdesreserveringar .....	37
4.6	Planens konsekvenser .....	38
4.7	Planbeteckningar och -bestämmelser .....	42
5	BEHANDLINGSSKEDEN .....	42
5.1	Beredningsskedet och planutkastet.....	42
6	GENOMFÖRANDET AV STRANDETALJPLANEN .....	42
6.1	Planer som styr genomförandet .....	42
6.2	Genomförande och tidtabell .....	43

## FÖRTECKNING ÖVER BILAGORNA TILL BESKRIVNINGEN

Bilaga 1: Blankett för uppföljning av planen

Bilaga 2: Förminskning av plankartan och planbestämmelserna

## ÖVRIGT BILAGE- OCH BAKGRUNDSMATERIAL

Utredningar som gjorts för planarbetet:

- Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko (16.10.2012). Terrängbesöket i anslutning till inventeringen företogs 13.6.2012.
- Loviisa, Jomalsund, Luontoselvitys 2018, Silvestris naturinventering ab, Jorma Pennanen och Esko Vuorinen, 18.2.2019
- Loviisa, Jomalsund, Ranta-asemakaava-alueen arkeologinen inventointi 2019, Timo Jussila Mikroliitti Oy, terrängarbete 20.4.2019
- Loviisan Jomalsundin ranta-asemakaava, Rakennus- ja kulttuuriympäristöselvitys, Rapportti 1.11.2019, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola
- Moderfastighetsdimensionering, sammanfattning av dimensioneringen i generalplanen och uppdatering 2023–2024.

Utredningarna finns som separata rapporter i bilagorna till planen. Flera besök har företagits till planområdena för att komplettera utredningarna och bedöma de preliminära planlösningarna. Som bakgrundsmaterial för planeringen används också utredningar som gjorts inför landskapsplaneringen samt utredningar som gjordes under arbetet med delgeneralplanen. Lovisa stads nya miljöskyddsföreskrifter finns också tillgängliga som bilagor till planmaterialet.

# 1 SAMMANDRAG

## 1.1 Stranddetaljplan

Planeringsområdet ligger i sydöstra delen av Lovisa, på bägge sidor Skärgårdsvägen som leder till Vahterpää, på östra stranden av Klobbfjärden. Delar av planeringsområdets östra kant gränsar till Jomalsunds kanal. Kanalen förenar in Sotarviken och Grytviken. Med bil är avståndet till Lovisa centrum ca 14 km, till Borgå ca 54 km och till Helsingfors ca 104 km. Sjövägen är avståndet till Valkom hamn ca 12 km. Planeringsområdets läge visas på pärmbladet och på bild 1.

Planområdets areal är sammanlagt ca 16,97 ha. I planen ingår vattenområden för sammanlagt ca 3,33 ha. Området ägs privat (av en stiftelse). För närvarande används planeringsområdet dels för fritidsboende, dels för jord- och skogsbruk. Den verkliga strandlinjen är sammanlagt 1,544 km.



Bild 1: Läge. Planområdets läge visas med gult på första sidan och på<sup>1</sup> kartan ovan. Skärgårdsvägen omfattas inte av planen.

## 1.2 Olika skeden i planprocessen

Stranddetaljplanen ingick i Lovisa stads planläggningsöversikt redan 2018 (Tekniska nämnden 22.2.2018)<sup>2</sup>. Planeringsområdet gäller del av fastigheterna Jomalsund 434-478-1-3 och Kulla 434-478-1-2 samt del av vattenområdet 434-478-876-1 i sydöstra delen av Lovisa stad. Målet var ursprungligen att lägga fram beredningsmaterialet offentligt våren–sommaren av 2021. Planarbetet har dragit ut på tiden avsevärt särskilt på grund av de beklagliga oklarheterna kring fasthetsgränserna som framkommit i planområdets östra del. Som ett slutresultat av utredningarna har hela den västra udden av stranddetaljplanen (RM-2-område i utkastskedet och RA i förslagsskedet) återställts till rätt ägare (fastigheterna Jomalsund och Kulla). Det betydande felet i fasthetsuppgifterna har även lett till att RA-området för fritidsbostäder i på udden i generalplanen hade lagts fram felaktigt som en del av grannfastigheten. Enligt den uppdaterade tidsplanen inföll

planens berednings-/utkastskede våren/försommaren våren 2023 och förslagsskedet infaller hösten 2024.

### 1.3 Genomförande av stranddetaljplanen

Markägaren ansvarar för genomförandet av stranddetaljplanen.

## 2 UTGÅNGSPUNKTER

### 2.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

#### 2.1.1 En allmän beskrivning av området

Planeringsområdet gäller del av fastigheterna Jomalsund 434-478-1-3 och Kulla 434-478-1-2 samt del av vattenområdet 434-478-876-1 i sydöstra delen av Lovisa stad. Planeringsområdets har en sammanlagd areal på 16,966 ha, varav markområden (/öar) utgör sammanlagt 13,6403 ha. De vattenområden som ingår i planen utgör 3,3257 ha. Fastigheterna ägs privat (av en stiftelse). Östra delen av planeringsområdet gränsar delvis till Jomalsunds kanal. Planeringsområdet används för närvarande dels för fritidsboende, dels för jord- och skogsbruk.

Genom områdets västra del löper Sandnäsvägen i nordlig/sydlig riktning. Vägen går ända ner till södra ändan av udden. I områdets västra del, på östra sidan av Sandnäsvägen, finns den nuvarande huvudbyggnaden samt sex (6) ekonomibyggnader. En gammal strandbastu står på västra sidan av vägen. För övrigt är planområdet obebyggt. Merparten av byggnaderna är byggnadshistoriskt och landskapsmässigt värdefulla.<sup>3</sup> Genom områdets nordöstra del löper Skärgårdsvägen (en landsväg), som går över Jomalsunds kanal i östra sidan av planområdet. Skärgårdsvägens vägområde hör inte till planområdet.

#### 2.1.2 Naturmiljö

Två naturinventeringar har utarbetats över området. Den första gjordes år 2012 (*Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiiipi, Petri Parkko 16.10.2012*), och terrängbesöket i anslutning till den företogs 13.6.2012. Den andra gjordes år 2018 (*Loviisa, Jomalsund, Luontoselvitys 2018, Silvestris naturinventering ab, Jorma Pennanen och Esko Vuorinen, 18.2.2019*). Vid inventeringen undersöktes naturtyperna och vegetationen i terrängen 29.5 och 13.6.2018.

Resultaten från naturinventeringarna visas i de följande avsnitten som beskriver naturförhållandena. Text har tagits direkt från rapporten (och översatts). Slutsatserna och rekommendationerna återges i punkten ”*Slutsatser och rekommendationer från naturinventeringen*”. Utdrag ur kartor som beskriver naturvärden visas på bilderna 2–4.

#### Naturfigurer (se bild 2)<sup>4</sup>

1. *Figur 1 Moskog, MT*
2. *Figur 2 Moskog, OMT*
3. *Figur 3 Moskog*
4. *Figur 4 Strandskog*
5. *Figur 5 Holme, MT–OMT*
6. *Figur 6 Holme, MT*
7. *Figur 7 Skogsklätt skär*
8. *Figur 8 Flada*

9. Figur 9 Flada
10. Figur 10 Vassmadkärr
11. Figur 11 Vassrugge
12. Figur 12 Kalhygge
13. Figur 13 Granblandskog, OMT
14. Figur 14 Lund
15. Figur 15 Gårdsäng
16. Figur 16 Näs
17. Figur 17 Säsongvåtmark
18. Figur 18 Kanalskog
19. Figur 19 Skogsöar
20. Figur 20 Svämäng
21. Figur 21 Stenig strand
22. Figur 22 Grusstrand och strandäng
23. Figur 23 Vassrugge
24. Figur 24 Vattenområde (Grytviken, Jomalsund, Sotarviken)
25. Figur 25 Åstallskog, MT
26. Figur 26 Gårdsskog
27. Figur 27 Vik
28. Figur 28 Ädelträdsskog
29. Figur 29 Grandunge
30. Figur 30 Grandunge
31. Figur 31 Myr (kårr)
32. Figur 32 Ellinje
33. Figur 33 Vägar, vägrenar och gårdsplaner



Bild 2: Naturfigurer på ortobild från naturinventeringen 2019<sup>5</sup>. Inventeringen finns i sin helhet i bilagorna till planen.

### Naturskyddsområden och områden som ingår i programmet Natura 2000

Enligt naturinventeringen finns inga naturskyddsområden eller Natura 2000-områden inom planeringsområdet eller i dess omedelbara närhet.<sup>6</sup> Kullafjärdens fågelvatten är det närmaste objektet som hör till Natura 2000-nätverket och det ligger på ett avstånd på mer än 2 km från planeringsområdet.<sup>7</sup>

### Värdefulla livsmiljöer / naturtyper

Enligt naturinventeringen 2012<sup>8</sup> är de objekt som i rapporten klassificerats som värdefulla livsmiljöer lokalt värdefulla, men de har en stor betydelse för den biologiska mångfalden. Under de kommande åren är sannolikheten för förekomster av hotade arter i planområdet störst just vid dessa objekt. Man strävar efter att lämna de värdefulla livsmiljöerna utanför de områden som ska byggas eller avverkas. Bild 3 är en karta över betydande naturvärden. Kartan visar var det finns arter som ingår i bilaga IV till habitatdirektivet (nr 1–3) och har markerats med rött. Värdefulla livsmiljöer (nr 4–9) har markerats med grönt. En koncentration av naturvärden/ett kärnområde i naturen har avgränsats med violett.

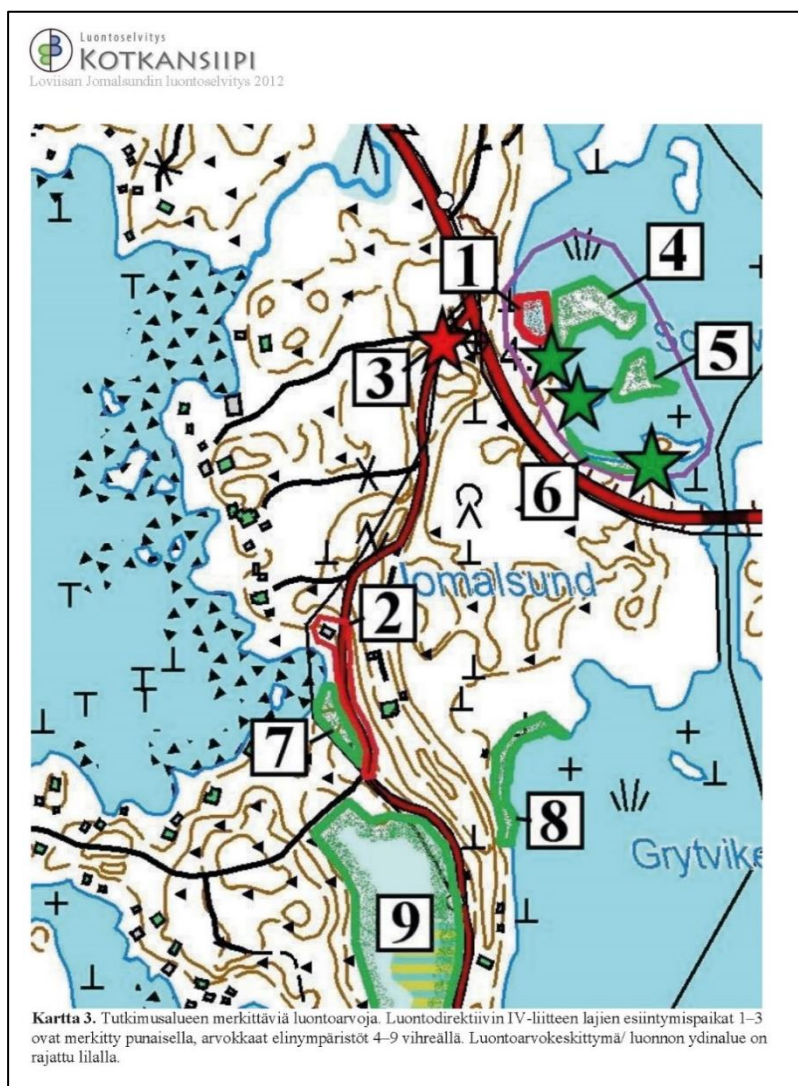


Bild 3: Karta över värdefulla områden i naturinventeringen 2012<sup>9</sup>. Inventeringen finns i sin helhet i bilagorna till planen.



Enligt naturinventeringen 2019<sup>10</sup> finns det inom området inga skyddade naturtyper enligt 29 § i naturvårdslagen, men Sotarviken och den omgivande marken, som ligger norr om Skärgårdsvägen, är flador som skyddas med stöd av vattenlagen och som skulle lämpa sig som ett naturskyddsområde.

Enligt naturinventeringen 2019<sup>11</sup> kan följande tolkas som särskilt viktiga livsmiljöer som avses i skogslagen (§ 10):

- lunden på figur 14 (bördiga mindre lundområden).
- vass- och sävmadkärren på figurerna 10 och 20
- örtkärret på figur 31 (örtkärr).

Hotade eller nära hotade naturarter som förekommer i området (*hänvisning i beskrivningen: Kontula & Raunio 2018*) är<sup>12</sup> (se bilderna 2 och 4):

- Sårbar (VU) naturtyp (flador) på figurerna 8 och 9.
- Sårbar (VU) naturtyp (färska mesotrofa lundar) på figur 14.
- Starkt hotad (EN) naturtyp (örtkärr) på figur 31.

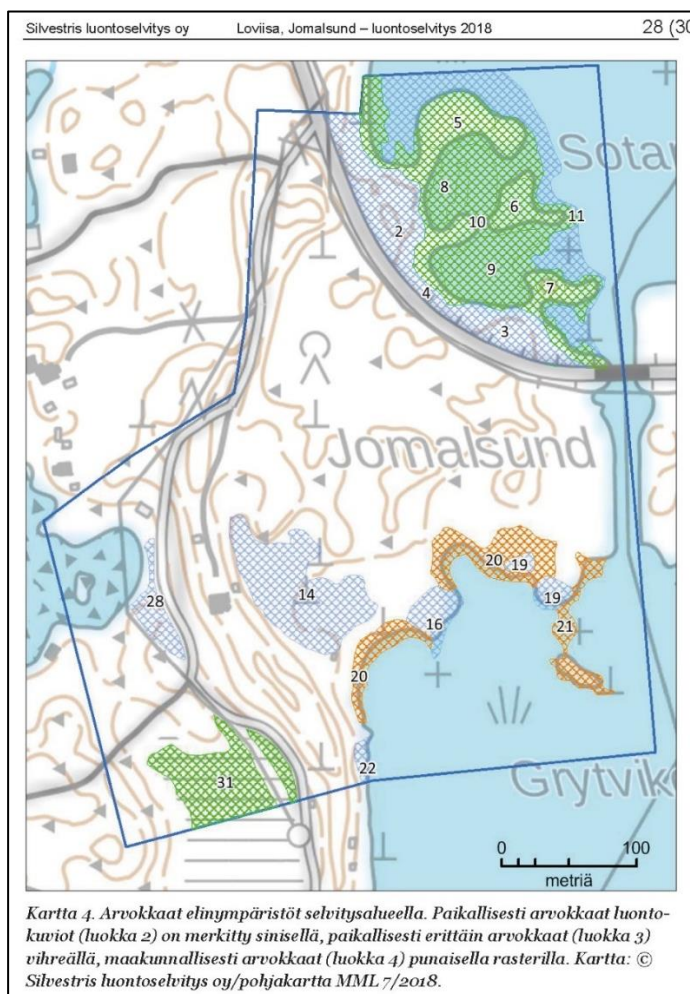


Bild 4: Karta över värdefulla områden i naturinventeringen 2019<sup>13</sup>. Inventeringen finns i sin helhet i bilagorna till planen.

#### Arter i bilaga VI till EU:s habitatdirektiv<sup>14</sup>

Enligt naturvårdslagen är det förbjudet att förstöra och försämra platser där individer av de djurarter som nämns i bilaga IV till habitatdirektivet förökar sig och rastar. I planområdet påträffades inga tecken på flygekorre. Skogarna utgör ställvis lämpliga livsmiljöer för arten.<sup>15</sup>

Enligt naturinventeringen<sup>16</sup> lever följande av arterna i bilaga IV (a) till habitatdirektivet i området: nordisk fladdermus, mustaschfladdermus/taigafladdermus och citronfläckad kärrtrollslända. Det är möjligt att även en annan trollsländsart i bilaga IV (a) förekommer i området, nämligen sibirisk vinterflickslända (*Sympecma paedisca*). Arten påträffades inte vid terrängbesöken i anslutning till inventeringen, men en för arten lämplig kartläggningstid infaller tidigt på våren eller i augusti-september. Sibirisk vinterflickslända övervintrar som vuxen och kan komma igång på våren genast när temperaturen stiger över 0 °C.<sup>17</sup>

Enligt naturinventeringen<sup>18</sup> har planen knappast några konsekvenser för de platser där fladdermöss söker föda. Det kan hända att fladdermöss förökar sig och rastar i byggnaderna, vilket bör tas i beaktande vid eventuella reparations- och rivningsarbeten.

På den plats där citronfläckad kärrtrollslända rastar och förökar sig (se bild 3, område 1) bör man undvika omfattande slätter samt muddring och grävning.<sup>19</sup> Eventuella slätter- och muddringsområden ska vara smala och slingrande. Om vattenvegetation avlägsnas på ett stort område kommer trollsländsarterna att försvinna. I fråga om projekt som berör den plats där citronfläckad kärrtrollslända rastar och försöker sig och i närheten av den ska NTM-centralen i Nyland kontaktas. Att stränder lämnas utanför de områden som ska bebyggas, åtminstone vad gäller de värdefulla livsmiljöerna, gynnar sibirisk vinterflickslända.<sup>20</sup>

#### Övriga arter som ska skyddas och hotade arter

Enligt naturinventeringen<sup>21</sup> finns det en sårbar (VU) art i området: gulmåra. Gulmåra drar fördel av att gräs på ängsmark slås. Om strandängen inte slås kan det hända att älggräs och andra storvuxna arter erövrar gulmårans växtplatser. Arten växer på en strandäng som klassificerats som värdefull livsmiljö (karta 3, område 8 i inventeringen, se bild 3).

Den nära hotade (NT) arten drillsnäppa häckar och fiskgjuse (NT) söker föda i området. Planen har ingen betydelse för förekomsten av dessa arter. Det finns betydande förekomster av den regionalt hotade (RT) hampört. De är belägna på områden som klassificerats som värdefulla livsmiljöer och kärnområden i naturen.<sup>22</sup>

*NTM-centralens utlåtande i utkastskedet tas i beaktande vid utarbetandet av planen. "Klassificeringen av hotade fågelarter bör korrigeras i planbeskrivningen. Till skillnad från det som sägs på sidan 8 är drillsnäppa och fiskgjuse i den närvarande hotklassificeringen inte nära hotade (NT), utan livskraftiga (LC) arter. Däremot är sädesärta och rosenfink, som enligt naturinventeringen förekommer i området, nära hotade arter. Således bör sädesärta läggas till på sidan 9."*

I utredningsområdet förekommer en art som åtnjuter särskilt skydd enligt 47 § i naturvårdslagen: kärrtörelsskottvecklare (*Lobesia euphorbiana*, EN). Den senaste observationen av arten rapporterades till datasystemet Eliölajit 2017. Stränderna där det växer kärrtörel på figurerna 7, 10, 20

och 21 är lämpliga livsmiljöer för arten (se bild 4). Den senaste observationen rapporterades för figur 20, mot Grytviken, där det växer rikligt med kärrtörel längs hela stranden.<sup>23</sup>

### Kärlväxter

I utredningsområdet påträffades 185 olika kärlväxter enligt naturinventeringen. Arterna är i huvudsak växter som är typiska för vatten, havsstränder, myrar, ängar och skogar. De mest beaktansvärda kärlväxterna är följande:

- Den sårbara (VU) arten gulmåra (*Galium verum*) förekommer rikligt på den torra havsstrandsängen i den övre delen av den steniga stranden (figur 22, se bilderna 2 och 4).
- Den nära hotade arten (NT) backnejlika (*Dianthus deltoites*) växer på en yta a ca 1 m<sup>2</sup> vid en väggkant (figur 33, bilderna 2 och 4).
- Den regionalt hotade (RT) hampörten (*Eupatorium cannabinum*) förekommer ställvis på stränderna av holmarna i Sotarviken och på strandkärren (figurerna 5, 6 och 10, bilderna 2 och 4).
- Den sällsynta arten vattensyra (*Rumex lapathifolium*) växer på strandkärren samt bland luftskottsväxterna (bl.a. figurerna 10, 11 och 17, bilderna 2 och 4).
- På en holme i Sotarviken finns en art som indikerar gammal skog: knärot (*Goodyera repens*, figur 5, se bilderna 2 och 4).<sup>24</sup>

### Fågelbestånd

Enligt naturinventeringarna är planområdet inte särskilt viktigt för fågelbeståndet och inga hotade fågelarter har påträffats i området. Att värdefulla livsmiljöer lämnas utanför de områden som ska byggas eller avverkas gynnar fågelbeståndet.<sup>25</sup>

#### *Hotade fågelarter*

Inga hotade fågelarter har påträffats i området.

#### *Arter i bilaga 1 till EU:s fågeldirektiv (79/409/EEG)<sup>26</sup>:*

- Drillsnäppa, *Actitis hypoleucos* SV (ansvarsart i Finland):

Drillsnäppa är en allmän vadare på stränderna i Finland. Upp till 30–45 procent av det europeiska beståndet häckar i Finland. I utredningsområdet påträffades två revir på stränderna kring Sotarviken samt Grytviken (figurerna 9, 10, 20 och 23, bilderna 2 och 4).

- Enligt NTM-centralens utlåtande i utkastskedet är drillsnäppa och fiskgjuse i den närvarande hotklassificeringen inte nära hotade (NT), utan livskraftiga (LC) arter.
- Rosenfink, *Carpodacus erythrinus* NT (nära hotad):

En sjungande hane påträffades bland träden på stranden av en liten skogsklädd holme (figur 6, bilderna 2 och 4) under den sista räkningsomgången. Arten anländer sent vid månadsskiftet maj-juni. Arten tolkades med en liten reservation som en häckande art.

### Övrig fauna

Enligt naturinventeringarna påträffades inga andra arter som är nära hotade eller som ska skyddas.

### Landskapsbild

Den skogsklädda åsformationen som klyver området i nordlig-sydlig riktning är det dominerande elementet i landskapet. Åsen gör en brant indelning av landskapet i en östlig del och en västlig del. I väster klipper åsen av planeringsområdet så att viken och strandbastun samt det skogsklädda området i sydväst faller på den västra sidan. I den sydvästra delen finns också en ellinje, grandominerad ekonomiskog samt en liten ädelträdsdunge (planterad och i praktiken en skogspark). Planeringsområdet är på det hela taget starkt bevuxet och även det gamla gårdsområdet kring villan är tämligen snårigt.

Byggnaderna har i huvudsak uppförts – typiskt för sin tidsålder – på åsryggen så att de öppnar sig mot havet samt österut och västerut. På östra stranden av planeringsområdet finns dessutom små servicebyggnader. Vid viken på västra stranden finns en strandbastu. På västra stranden finns också en gammal stenbrygga/-terrass som omringats av vassruggar. På östra stranden finns en gammal bryggstomme av uppstaplade stenar. Merparten av de gamla byggnaderna har såväl byggnadshistoriska som landskapsmässiga värden.<sup>27</sup>

Åsen fortsätter söderut på grannfastigheterna. Byggnadernas placering uppe på åsen framgår väl av bilderna (t.ex. bilderna 5–6). På en stor del av åsens östra sluttning växer ett tämligen ungt trädbestånd, eftersom en stor del av området avverkades för ett antal år sedan. Det avverkade området, där det nu växer ungskog samt buskar, täcker grovt uppskattat ungefär en tredjedel av hela planeringsområdets yta och ligger på den sluttning som vetter österut. Skärgårdsvägen löper genom den nordöstra delen av planeringsområdet. På norra/östra sidan blir en tämligen smal strandremsa samt små holmar.

Jomalsunds kanal i östra delen av planområdet har också ett särskilt landskapsmässigt värde och ett särskilt värde i egenskap av en historisk konstruktion som ska bevaras. En populär småbåtsled går genom kanalen.

På det hela taget är området mycket omväxlande och det förekommer relativt många olika skogs/naturtyper. Den byggnadshistoriskt och landskapsmässigt värdefulla byggda miljön högst uppe på den smala åsen kan göras synligt i riktning mot havet genom att man vårdar trädbeståndet och den övriga vegetationen med metoder som är lämpliga för villamiljö.

Byggnadsinventeringen samt naturinventeringarna som visar bl.a. byggnader och skogsfigurer finns bland bilagorna till planen. Landtäcket och topografin samt planområdets avgränsning visas på bild 5.

### Terrängformer, jordmån och byggbarhet

Området har en omväxlande topografi som domineras av en smal och rätt så hög åsformation. Åsen slingrar sig genom planeringsområdet – i norr i nordöstlig-sydvästlig riktning och i söder i nordvästlig-sydöstlig riktning – och reser sig som mest till 10–11 meter över havet (se bilderna 5 och 6). Byggandet är förlagt till åsryggen i västra mittdelen samt till västra stranden. Jordmånen är i huvudsak morän (morändominerad<sup>28</sup>) med bra byggbarhet.

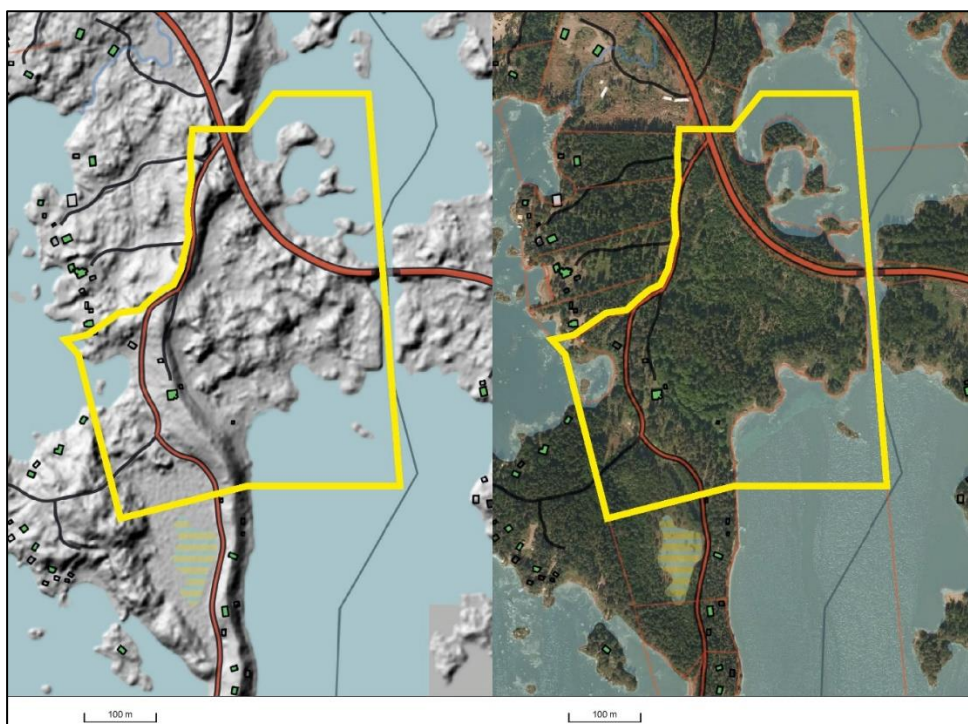


Bild 5: Planeringsområdets topografi och landtäckte. Planeringsområdet har avgränsats på kartorna med gult (baskartor: Paikkatietoikkuna.fi<sup>29</sup>). Skärgårdsvägen omfattas inte av planen.

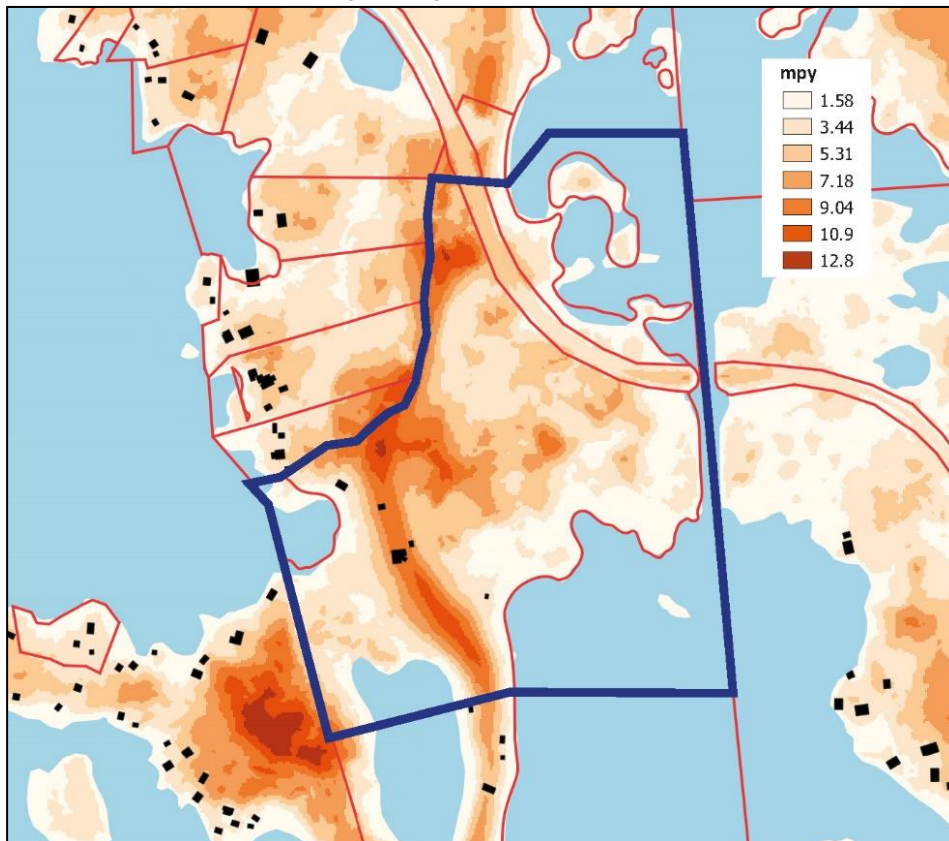


Bild 6: Höjdmmodell. Planeringsområdet visas på kartan med blå gräns. Det geografiska informationsmaterialet (den ursprungliga höjdmodellen, vatten, fastighetsgränserna och byggnaderna) har sammanställts med hjälp av Lantmäteriverkets filtjänst för avgiftsfria data (MML, CC BY 4.0). Vattendragen (inkl. bl.a. myrområdet i söder/sydväst) visas med blått. Skärgårdsvägen omfattas inte av planen.

### Vattendrag och vattenhushållning

Planeringsområdets västra strand ligger vid Klobbfjärden, i nordost gränsar området till Sotarviken och i öster/sydöster till Grytviken (se bild 7). Mittdelen av östgränsen tangerar Jomalsunds kanal. Kanalens västra strand ingår i planeringsområdet. Det finns inga grundvattenområden i planeringsområdet eller dess närhet. Grundvattenområdet som en gång i tiden fanns markerat på området ingår inte längre i miljödataserna. Å andra sidan torde "det gamla grundvattenområdet" göra det möjligt att få bruksvatten ur lokala brunnar. Inom områdets sydvästra del faller norra spetsen av den myr som är belägen söder om planområdet. För närvarande tas bruksvatten från fastigheternas egna brunnar.

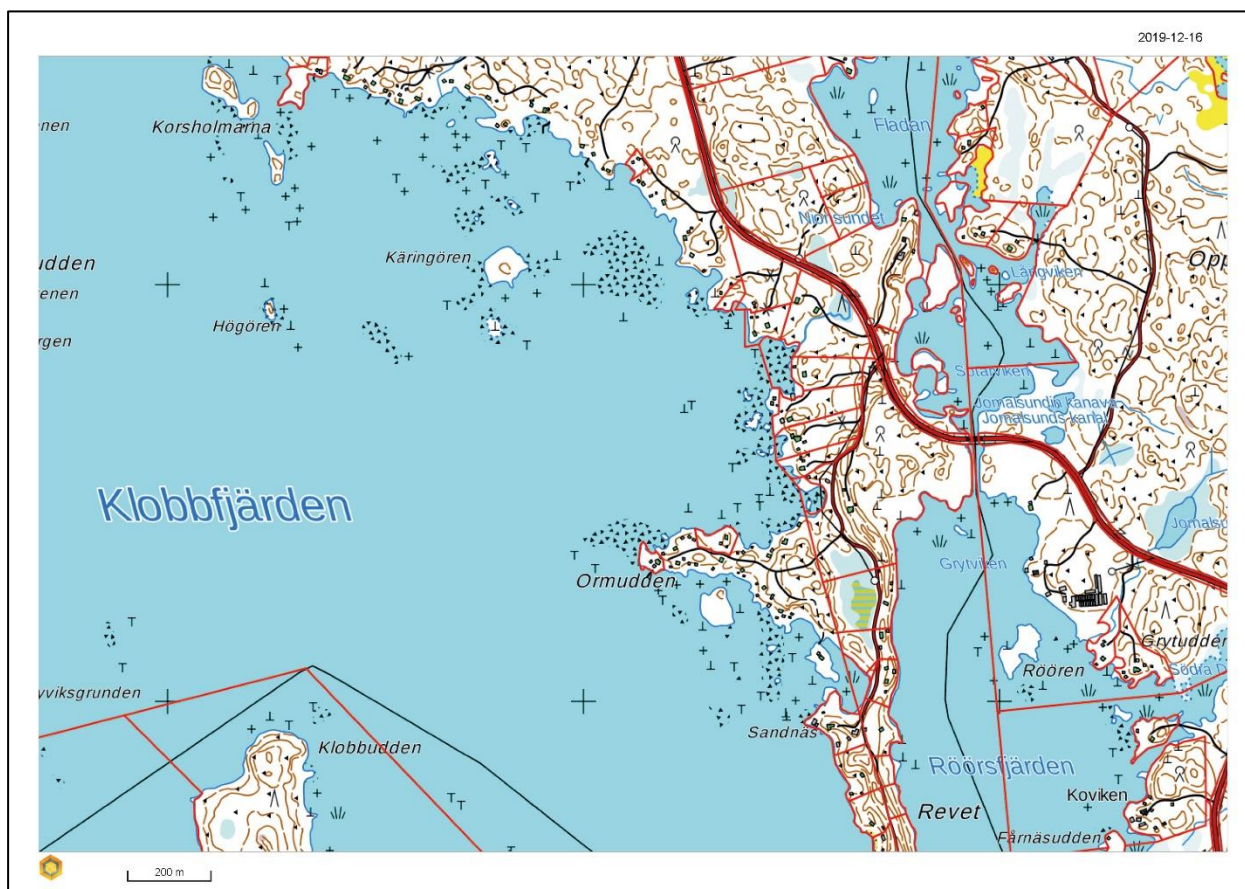


Bild 7: Hydrografi. Utdrag ur terrängkartan (Paikkatietoikkuna.fi)<sup>30</sup>.

### 2.1.3 Den bebyggda miljön

#### Samhällsstruktur, befolkning, boende

Byggnaderna i näromgivningen används främst som fritidsbostäder men dels också för åretruntboende. Merparten av byggnaderna finns på strandområden. Byggnaderna i Jomalsunds planområde finns främst på åsryggen och på stranden. Genom området löper en väg som fortsätter ända till sydspetsen av udden. Mellersta delen av östgränsen tangerar till Jomalsunds kanal. I generalplanen har omgivningen kring huvudbyggnaden anvisats som AP-område (småhusdominerat bostadsområde<sup>31</sup>).

#### Byggnadsbeståndet

I områdets västra del, på östra sidan av Sandnäsvägen, finns planeringsområdets huvudbyggnad samt sex (6) ekonomibygnader. På västra sidan av vägen finns en strandbastu. För övrigt är området obebyggt. Byggnaderna har i huvudsak beklätt med röd träpanel som framhävs av vita fönsterkarmar och andra vitmålade trädetaljer. En del av byggnaderna är av timmer som målats med rödmylla.

Byggnadsbeståndet har inventerats och inventeringen finns bland bilagorna i planmaterialet (*Lo-viisan Jomalsundin ranta-asemakaava, Rakennus- ja kulttuuriympäristöselvitys, Raportti 1.11.2019, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola*). Byggnadsbeståndet presenteras också på en ortoflygbild, bild 7.



Bild 7: Flygfoto över byggnaderna i planeringsområdet: 1. huvudbyggnad, 2. strandbastu, 3. bod, 4. toaletter, 5. källare, 6. strandstuga, 7. badhus. Mitt på flygbilden kan man se den sandbelagda Sandnäs vägen som löper i nordlig-sydlig riktning. Grundkarta: [www.paikkatietoikkuna.fi](http://www.paikkatietoikkuna.fi).

### Byggd kulturmiljö och fornminnen

Hösten 2019 utarbetades en byggnads- och kulturmiljöinventering över planområdet<sup>32</sup>. Merparten av de gamla byggnaderna har byggnadshistoriska och landskapsmässiga värden. De ombyggda husen har närmast landskapsmässiga värden. I inventeringen konstateras följande om byggnadernas värde (se bild 7):

#### **BYGGNADERNA (se bild 7); VÄRDERING <sup>33</sup>**

1. **VILLA:** byggnadshistoriskt och landskapsmässigt värdefull
2. **BASTU:** byggnadshistoriskt och landskapsmässigt värdefull
3. **BOD MED SOVPLATSER:** byggnadshistoriskt och landskapsmässigt värdefull
4. **UTERUM:** olika särskilda värden, hör till gårdsområdet; kan ersättas med en ny byggnad
5. **EKONOMIBOD (källarbod):** byggnadshistoriska värden, hör till gårdsområdet
6. **Lekstuga,** ny byggnad som uppförts i gammal stil; en av herrskapsvillans gårdsbyggnader



7. **Badhytt**, ny byggnad som uppförts i enlighet med den gamla badhytten; hör till herrskapsvillans strandbyggnader, landskapsmässiga värden

Våren 2019 gjordes också en inventering av fornlämningar. Sammanfattning av inventeringen:

*I området har det funnits ett torp som antagligen grundlades riktigt i slutet av 1700-talet eller i början av 1800-talet. Var det gamla torpet stått är oklart. Det kan ha funnits uppe på åsen vid den nuvarande byggnaden eller söder-sydöster om den. I öster gränsar området till Jomalsunds kanal som blev klar år 1895. Kanalen klassificeras som ett "annat kulturarvsobjekt". Inga fornlämningar påträffades i området och utöver kanalen finns inga andra arkeologiska lämningar som ska betraktas som "annat kulturarvsobjekt".<sup>34</sup>*

Båda nämnda inventeringar finns som följmateriel till planen.

### Teknisk försörjning

I området finns inget kommunalt eller lokalt vattenförsörjningsnät. Behandlingen av avloppsvatten och dagvatten ska basera sig på Lovisa stads nya miljöskyddsföreskrifterna. Bruksvatten tas från egna brunnar.

#### **2.1.4 Miljöstörningar**

I planeringsområdet finns inga störande faktorer för miljön. I landskapsplanen hör planområdet till en skyddszon för kärnkraftverken. Detta kan ställa vissa krav på/begränsningar av markanvändningen (se 2.2.2 Landskapsplan).

Strålsäkerhetscentralen (STUK) konstaterar följande i sitt utlåtande 29.5.2020 om PDB för Jomalsund: *Det aktuella området ligger i den gällande sammanställningen av landskapsplaner för Nyland (2019) innanför skyddszonen som anvisats för Fortum Power and Heat Oy:s kärnkraftverk i Lovisa.*

Enligt en bedömning som gjordes på STUK konstaterades i planförslaget inga omständigheter som med hänsyn till STUKs verksamhetsområde skulle utgöra hinder för godkännande av planförslaget.

## **2.2 Planeringssituationen**

### **2.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen**

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) ingår i det planeringssystem som föreskrivs i markanvändnings- och bygglagen.<sup>35</sup> De reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft 1.4.2018.<sup>36</sup>

Enligt Miljöförvaltningen säkerställs med hjälp av målen att nationellt betydelsefulla frågor beaktas i planläggningen och i de statliga myndigheternas verksamhet. Med hjälp av målen för områdesanvändningen vill man minska utsläppen från samhällena och trafiken, trygga den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena samt förbättra möjligheterna att reformera näringarna. Målen ska också underlätta anpassningen till följderna av klimatförändringen och till extrema väderförhållanden.<sup>37</sup>

De reviderade målen grupperas i fem helheter:

- *Fungerande samhällen och hållbara färd sätt*
- *Ett effektivt trafiksystem*
- *En sund och trygg livsmiljö*
- *En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar*
- *En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar.* <sup>38</sup>

Av de riksomfattande målen för områdesanvändningen<sup>39</sup> kan följande mål och värden anvisas direkt i stranddetaljplanen för Jomalsund:

- *Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningsrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningsriskerna på annat sätt.*
  - Byggandet anvisas ovanför områdena med översvämningsrisk med beaktande av de topografiska förhållandena.
- *Det sörs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvet värden tryggas.*
  - De byggnadshistorisk och landskapsmässigt värdefulla byggnaderna/den byggda miljön som helhet anvisas med en skyddsbezeichnung.
- *Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.*
  - Utifrån resultaten från naturinventeringarna har ett vidsträckt, sammanhängande skyddsområde samt andra skyddade delområden anvisats i planen. Byggandet koncentreras i närheten av det sedan tidigare byggda området där naturvärdena är sedvanliga.
- *Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.*
  - Byggandet förläggs i anslutning till det sedan tidigare byggda området med beaktande av naturförhållandena. Grönområdena har länkats till varandra. Skärgårdsvägen avgränsar det vidsträckta naturskyddsområdet som anvisats i planen till en egen helhet i områdets nordöstra del.

## 2.2.2 Landskapsplan

Nylandsplanen 2050 är en planhelhet som omfattar etapplandskapsplaner för Helsingforsregionen, Östra Nyland och Västra Nyland. Hållbar tillväxt är ett centralt mål för planen.

Helheten Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. Planerna för Helsingforsregionen och östra Nyland ändrades inte vid

domstolsbehandlingen. I planen för Västra Nyland upphävdes den del av planeringsbestämmelsen om utvecklingszoner för tätortsfunktioner som styr detaljhandel av regional betydelse.

Nylandsplanen tar tidsmässigt sikte på år 2050, det vill säga planen berättar hurdan regionstruktur vi strävar efter i landskapet före 2050. Enligt prognoserna växer Nyland till sig med hela 550 000 invånare och 290 000 arbetstillfällen i framtiden. Planens huvudmål är

- att styra tillväxten på ett hållbart sätt och skapa en balans mellan regionerna
- att svara på klimatförändringen och en hållbar användning av naturen och dess tillgångar
- att öka välbefinnandet och områdets dragningskraft
- hållbar konkurrenskraft.

En ny sorts planhelhet är mer strategisk och flexibel än tidigare, och i Nylandsplanen får regionerna sin röst bättre hörd. Jomalsunds stranddetaljplaneområde ingår i etapplandskapsplanen för Östra Nyland, som är en del av Nylandsplanen 2050.

I landskapsplanen ligger planeringsområdet i utkanten av en skyddszon för kraftverk (en/y) på ett avstånd av ca 4,3 km (fågelvägen) från själva kraftverket.

Planbeteckning och planbestämmelse:

- Beskrivning av beteckningen: *Med beteckningen anvisas en skyddszon för kärnkraftverken.*
- Planeringsbestämmelse: *Vid planeringen av verksamhet och förverkligandet av den inom skyddszonen ska man iaktta det som konstateras i Strålsäkerhetscentralens direktiv (YVL 1.10). Innan åtgärder vidtas ska myndigheterna, särskilt Strålskyddscentralen (STUK) ge tillfälle att uttala sig. (UML // 28.10.2015)<sup>40</sup>*
- På området som skyddszonen omfattar får inte planeras ny, tätbebyggd bosättning, sjukhus eller anläggningar som besöks av eller där det vistas en betydande mängd människor, eller sådan produktionsverksamhet på vilka en olycka i kärnkraftverket skulle kunna inverka. Då placering av fritidsbebyggelse eller fritidsverksamhet planeras på området ska man försäkra sig om att förutsättningarna för ändamålsenlig räddningsverksamhet inte äventyras.

Ett utdrag ur Östra Nylands etapplandskapsplan visas på bild 8.

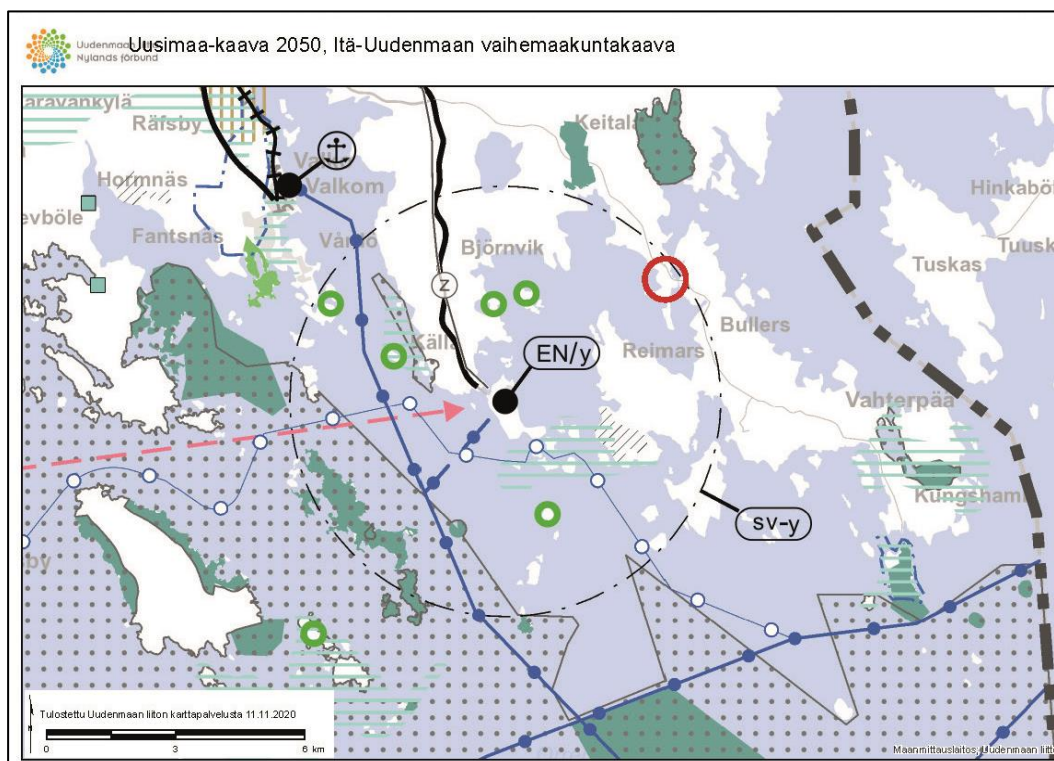


Bild 8: Utdrag ur Östra Nylands etappplanskapsplan, som är en del av Nylandsplanen 2050.<sup>41</sup> Planeringsområdets läge visas med en röd cirkel.

Utöver beteckningen för skyddszon för kärnkraftverk (en/y) har landskapsplanen inga andra beteckningar eller områdesreserveringar i Jomalsunds planområde.

### 2.2.3 Generalplan

#### Generalplan

Planeringsområdet ingår i Kulla-Lappom stranddelgeneralplaneområde (godk. stadsfullmäktige 24.2.2003). Planeringsområdets östra-nordöstra del är ett M-område i stranddelgeneralplanen (*Jord- och skogsbruksdominerat område*). På området tillåts byggande i anslutning till jord- och skogsbruk samt byggande av glesbygdskaraktär.) Södra/sydöstra delen samt norra delen är MY-områden (*Jord- och skogsbruksdominerat område som har särskilda miljövärden*). Områdets byggnadsrätt har överförs till AP- och RA-områden.

I den västra delen finns ett AP-område (*Småhusdominerat bostadsområde*). Minimistorleken på en tomt är 5 000 m<sup>2</sup>. Byggnadsrätten för en byggplats bestäms enligt exploateringstalet 0,05 inklusive ekonomibyggnader. Byggrätten är dock högst 400 m<sup>2</sup>. Därtill får båtskjul/båthus på högst 200 m<sup>2</sup> byggas. Enligt planbestämmelserna om byggande i AP-områden ska dessa områden i första hand anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Om det inte är möjligt, rekommenderas det att man bygger en gemensam vattentäkt och ett minireningsverk, och om det inte är möjligt ska kommunens gällande direktiv om behandling av avloppsvatten iakttas.<sup>42</sup>

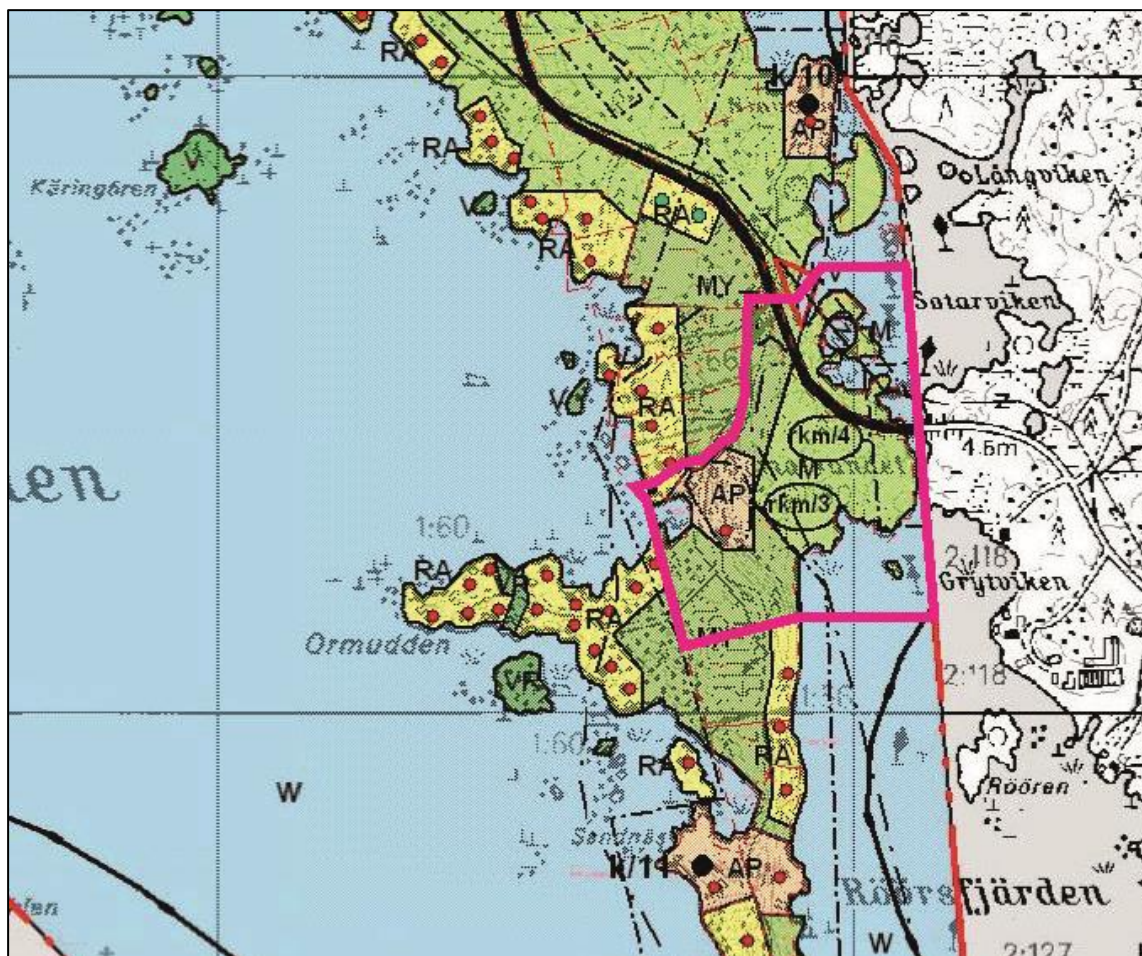
I AP-området har även ett rk-område anvisats (beteckningen rkm/3). Siffran hänvisar till beskrivningen av området i delgeneralplanebeskrivningen. Bestämmelsen för rkm-beteckningen lyder så här: *Område vars arkitektoniskt, kulturhistoriskt eller landskapsmässigt värdefulla*

byggnadsbestånd och/eller miljö skall bevaras så att områdets ovannämnda värden inte försämras. För rivning av byggnader krävs rivningstillstånd. Museiverket skall beredas tillfälle att ge utlåtande innan beslut fattas om tillståndsansökningar beträffande byggnader på området. Området ingår i separat utredning "Inventering av kulturhistoriska objekt" (./.=objektnummer).<sup>43</sup> I generalplanen har kanalstranden också markerats som ett rkm-område (rkm/4).

Del av planområdet finns inom ett ga-område i stranddelgeneralplanen (ett landskapsmässigt och geologiskt värdefullt område) och ett pv-3-grundvattenområde. Kanalområdet och skogen väster om kanalen (nästan hela M-området i generalplanen) omfattas inte av grundvattenområdet.

Enligt kartan för Finlands miljöcentrals grundvattenregister finns det emellertid inte (längre) något grundvattenområde i planområdet, <https://paikkatiето.ymparisto.fi/lapio/latauspalvelu.html>), inte heller enligt den nationella geografiska informationsportalen Paikkatiетоikkuna (<https://kartta.paikkatiетоikkuna.fi/>). Enligt Lovisa stads webbsida med rubriken Grundvattnet <sup>44</sup> (som har en länk till "Lovisa grundvattenområden"<sup>45</sup>) hör planområdet och dess näromgivning inte till något grundvattenområde.

I norra delen av planeringsområdet anvisas ett LV-område (*småbåtshamn / småbåtsplats*). I stranddelgeneralplanen har en elledning (z) anvisats över planeringsområdets nordöstra del i sydostlig-nordostlig riktning (z). Ett utdrag ur stranddelgeneralplanen visas på bild 9.



*Bild 9: Utdrag ur den gällande detaljplanen. Planeringsområdets gräns visas med ljusrött. Skärgårdsvägen ingår inte i stranddetaljplaneområdet.*

### Aktualiteten i stranddelgeneralplanen och uppdaterade fastighetsgränser

Delgeneralplanen är väsentligt föråldrad i många hänseenden. Enligt MBL (42 §) kan man i en stranddetaljplan avvika från en delgeneralplan av det här slaget utan att delgeneralplanen behöver ändras. Då ska en granskning göras på delgeneralplanenivå (se 2.2.4), för att man ska kunna fastställa till vilka delar planen är föråldrad och hur planlösningen borde justeras.

I stranddelgeneralplanen har byggandet koncentrerats till AP-området. M-områdena tillåter också glesbygdsliknande byggande. En granskning av byggrättens dimensionering har gjorts i delgeneralplanen. I stranddetaljplanen undersöks möjligheterna att placera RA-områden i stället för AP-området.

På grund av ett betydande fel som inträffat en gång i tiden, uppenbarligen i samband med en "granskning" av uppgifterna om fastigheternas rår (Lantmäteriverket) hade fastigheten Jomalsunds västra gräns förskjutits ca 15 meter söderut i den södra ändan. Dessutom fanns det vid stranden på fastigheten Wikända en rätt så bred landremsa, som hörde till fastigheten Kulla. Hela det fina området av näset hade överförts till grannfastigheten (Wikända). Ingen lantmäteriförrättning hade gjorts. Felet i fastighetsrån var mycket ofördelaktig för fastigheten Jomalsund. Skadan blir ännu allvarigare i och med att staden gjorde granskningarna inför delgeneralplanen, dimensioneringen och utarbetade plankartan på basis av felaktiga fastighetsuppgifter. I generalplanen är hela det fina området på näset ett RA-område som enligt dåtida tolkning hör till grannfastigheten.

Det allvarliga "kartfelet" har lett till att grannfastigheten i årtionden kunnat nyttja fastigheten Jomalsunds i praktiken enda stranden mot väster som sin egen tomt. Markägaren som är granne har till och med en gång i tiden byggt en bastu på ett område som man i verkligheten inte varit ägare till. Fastigheterna Kulla och Jomalsund har i praktiken inte kunnat (har varit förhindrad att) använda västra näset och havsviken i årtionden. På grund av det betydande felet i generalplanen hade en fin del av näset uteslutits från Jomalsunds byggnadsområden i generalplanen. Det betydande felet som berott på felaktiga uppgifter om fastigheternas rår korrigeras nu i stranddetaljplanen och området på näset anvisas som byggnadsmark för fastigheterna Jomalsund och Kulla (RM i planutkastet och RA i förslaget).

Felet i fastighetsgränserna uppdagades när Jomalsundsområdets planförfattare tillsammans med företrädaren för markägaren får några år sedan utredde uppgifterna om rårmarkerna för utarbetandet av en baskarta. Allteftersom processen fortskred kom det småningom fram att hela det fina området på näset felaktigt har varit i grannfastighetens bruk å grund av ett fel som en gång i tiden kom in på fastighetsgränskartan. Detta betydande fel i fastighetsgränsen hade troligen också lett till att Jomalsunds AP-område i generalplanen inte hade sträckts ut ända till den fria havsstranden i väster. Däremellan låg ett RA-område som hade anvisats grannen i generalplanen.

Efter nästan tre år av utredningar och lantmäteriförrättningar kunde fastighetsgränsen återställas till rätt plats. Genom ett ägobyte flyttades gränsen ännu mer till grannens sida. Genom ett frivilligt ägobyte fick grannen mark på sin strand som hört till fastigheten Kulla och överlät en del av ett sitt område vid fastighetens södra/östra gräns till fastigheterna Jomalsund och Kulla. Därefter är

det i planen för Jomalsund möjligt att planera markanvändningen så att mer byggande än tidigare anvisas i norra delen av näset, på västra sidan av den gamla bastun (sr) och i riktning mot näset. Således korrigerar stranddetaljplanen den planlösning i stranddelgeneralplanen som baserade sig på felaktiga uppgifter om fastighetsgränsen. Näset ingår i den stranddetaljplan som ska utarbetas.

Enligt naturinventeringarna är området norr om Skärgårdsvägen, där man i stranddelgeneralplanen bl.a. har anvisat en småbåtshamn, genomgående särskilt värdefullt i fråga om naturförhållandena och den rekommenderade markanvändningen är ett skyddsområde (SL). Enligt markägarens uppfattning kan det norra området fogas till stranddetaljplanen som ett skyddsområde, ifall den anvisade småbåtshamnen kan placeras vid viken i planens östra del. Enligt naturinventeringarna har viken inga sådana natur- eller miljövärden som skulle förhindra att småbåtshamnen placeras i viken. Till småbåtshamnen kan även en körförbindelse ordnas.

I detaljplanen för Forsby har man tidigare godkänt en detaljplanebestämmelse enligt följande princip: om det på en tomt finns en byggnad som ska skyddas, och denna byggnad bevaras, kan byggrätten för byggnaden räknas till utöver den övriga byggrätten som området får. Denna princip bör kunna tillämpas även i Jomalsund.

#### 2.2.4 Avvikelse från generalplanen

Om generalplanen är föråldrad och en (strand-)detaljplan utarbetas med avvikelse från generalplanen, ska en generalplanemässig granskning göras där man konstaterar hur kraven på generalplanens innehåll tas i beaktande (MBL 42 §). Enligt MBL 39 § ska utöver landskapsplanen även beaktas en lista med nio ämnesområden när en generalplan utarbetas.

I landskapsplanen hör stranddetaljplaneområdet till en skyddszon för kärnkraftverk. Lösningen i stranddetaljplanen är förenlig med landskapsplanen. Situationen beträffande landskapsplanen och bestämmelserna i landskapsplanen behandlades ovan i 2.2.2.

Den generalplanemässiga granskningen behandlas i 4.1.

#### 2.2.5 Detaljplaner

Det finns ingen gällande detaljplan eller stranddetaljplan för området.

#### 2.2.6 Byggnadsordning

Lovisa stads byggnadsordning, som trädde i kraft 31.5.2014, är i kraft i området.<sup>46</sup>

#### 2.2.7 Miljöskyddsföreskrifter

De uppdaterade miljöskyddsföreskrifterna för Lovisa stad har godkänts av byggnads- och miljönämnden 25.6.2019 (§ 58) och har trätt i kraft 15.8.2019.

I det följande finns utdrag ur de miljöskyddsföreskrifter som berör behandling och avledning av avloppsvatten och dagvatten;

*"Det är tillåtet att bygga en vattenklosett om annat inte bestäms i planen. Det är dock förbjudet att bygga en vattenklosett om det inte är möjligt att tömma sedimenteringsbehållare,*

slutna behållare eller motsvarande behållare för hushållspillvatten på grund av avsaknad av vägförbindelse eller annan orsak.

På grundvattenområden är det förbjudet att infiltrera vattenklosetters avloppsvatten i marken. Avloppsvattnet från en vattenklosett ska avledas till en sluten behållare, ifall det renade avlopps-vattnet inte kan avledas utanför grundvattenområdet i ett tätt avloppsrör.

Förutsättningen för att behandla grått avloppsvatten är att grundkonstruktionen är tät och att fallspecifik prövning används vid valet av utloppsställe för avloppsvattnet.

Avloppsvattnet från en vattenklosett ska avledas till en sluten behållare i samtliga nya fastigheter och i de befintliga fastigheter som har ett enskilt avloppssystem.

Om det i fastigheter i en strandzon inte är möjligt att separat behandla toalettwater och grått avloppsvatten, måste avloppsvattnet renas så att miljöbelastningen för organiska ämners del minskar med minst 90 %, för den totala fosfors del med minst 85 % och för det totala kvävet del med minst 40 % jämfört med belastningen av obehandlat avloppsvatten som uppkommer i glesbygden.

På strandområden ska reningsanläggningar placeras så att de fungerar klanderfritt även under översvämningar och under det högsta vattenståndet.”

I fråga om skyddsavstånd föreskrivs följande:

”Om det renade avloppsvattnet innehåller avloppsvatten från en vattenklosett måste utloppsstället för avloppsvattnet vara på över 50 meters avstånd från vattendrag.

Till övriga delar bör utloppsstället för avloppsvattnet uppfylla följande krav:

Objekt	Minimialavstånd till utloppsstället (m)
Hushållsvattenbrunn	30–50 (beroende på objektet)

Vattendrag

(bostadsbyggnad, fritidshus) 25 (grått avloppsvatten)

Vattendrag (bastu) 15

Väg, tomtens gräns 5

Högsta grundvattennivå 1

Skyddslager ovanför grundvattennivån:

Markbädd 0,5 m

Infiltrationsbädd 1 m”

Om behandlingen av grått avloppsvatten och dagvatten och om industrifastigheter föreskrivs följande:

”Då man planerar ett infiltrationssystem för grått avloppsvatten (infiltrationsbädd) ska innehavaren av fastigheten med hjälp av tillbörlig jordmånsutredning och höjdmätning av



grundvattnet försäkra sig om att jordmånen till sin art lämpar sig för infiltration. e gjorda utredningarna ska bifogas till planen för behandling och avledning av avloppsvatten.

Det är förbjudet att avleda dag- eller ytvatten till fastighetsvisa reningssystem för avloppsvatten.

Avloppsvattnen i företags- och industrifastigheter samt andra fastigheter där oljor, bränslen, lösningsmedel eller fetter hanteras anläggningsmässigt eller yrkesmässigt ska före avledning till avloppet eller till ett system för behandling av avloppsvatten behandlas i tillbörliga olje-, sand- och/eller fettavskiljare. Nya avskiljningsanordningar ska utrustas med alarmanordningar som signalerar behov av att tömma avskiljaren.

Miljöskyddsföreskrifterna i sin helhet finns som bilaga till planhandlingarna.

### 2.2.8 Baskarta och terrängdata

Den senaste ortoflygbilden och en exakt terrängmodell som grundar sig på laserskanning används som bakgrundsmaterial för planeringen. En ny baskarta utarbetas för stranddetaljplanen (1:2000). Allt planeringsmaterial produceras i digitalt format i det koordinatsystem som staden tillämpar. Lovisa använder numera plankoordinatsystemet ETRS-GK26 och höjdsystemet N2000. Alla byggnader, vägar och andra behövliga terränguppgifter har mätts upp för baskartan. Mätningar har också gjorts av råmärkena. De nyaste fastighets- och gränsuppgifterna har beaktats i enlighet med Lantmäteriverkets färskaste fastighetsförrättningar. Till exempel har fastighetsgränsen mot grannen i väster har tagits i beaktande sådan den är enligt ägobytet. Baskartan lämnas in för godkännandebehandling så, att den har godkänts innan planförslaget godkänns.

### 2.2.9 Övriga planer, utredningar och beslut som berör planområdet

Utöver redan tidigare nämnda/beskrivna planer, utredningar och beslut har andra bakgrundsutredningar gjorts i området bl.a. inför generalplanen. För stranddelgeneralplanen för Kulla-Lappom har en inventering gjorts av de kulturhistoriska objekten. Enligt inventeringen har Jomalsund värdeklass A: ”Objekt: Jomalsund. Inventerat 3.11.2000, Värdering: Klass A (A - C)

*Till klass A hör kulturhistoriskt mycket viktiga byggnader som har bevarats i sin historiska dräkt. Det bör säkerställas att objekten bevaras och i planläggningen ska de efter behov anvisas med skyddsbezeichnung. Rivning av en byggnad borde förutsätta rivningstillstånd.”<sup>47</sup>*

För planarbetet har en mer detaljerad byggnads-/kulturmiljöinventering utarbetats: ”Loviisan Jomalsundin ranta-asebakaava, Rakennus- ja kulttuuriympäristöselvitys, Raportti 1.11.2019, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola”. Utdrag ur denna ingår bl.a. i punkt 2.1.3.

## 3 OLIKA SKEDEN AV PLANLÄGGNINGEN

### 3.1 Behovet av planering

Planprojektet har startat på markägarens initiativ.

### 3.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) i stranddetaljplanens startskede var framlagt 15.5–29.5.2020<sup>48</sup>. Myndighetsutlåtanden har inkommit om det framlagda programmet för deltagande och bedömning. Utlåtandena har tagits i beaktande i utarbetandet av planutkastet.

### 3.3 Deltagande och samarbete

#### 3.3.1 Intressenter

Intressenter är de som äger och besitter mark i området, grannar och invånare, företag och arbetstagare samt alla de vars boende, arbete eller övriga levnadsförhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är även de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen.

De vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas av planen är

- markägarna och invånarna
- de nuvarande aktörerna i området
- invånarna i influensområdet.
- eventuella lokala föreningar och organisationer

Myndigheter:

- Närings-, trafik och miljöcentralen i Nyland
- Nylands förbund
- Borgå museum
- Byggnads- och miljönämnden i Lovisa stad
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Affärsverket Lovisa Vatten
- Miljöhälsovården i Borgånejden
- Strålsäkerhetscentralen (STUK)

#### 3.3.2 Anhängiggörande

Stranddetaljplanen för Jomalsund har inletts i enlighet med planläggningsöversikten (Planläggningsöversikt/Tekniska nämnden 22.2.2018). Programmet för deltagande och bedömning (PDB) var offentligt framlagt 15.5–29.5.2020. Beredningen av planen och behandlingen och hörandet/utlåtandena i utkastskedet hanteras som ett fristående skede av processen. Målet var ursprungligen att genomföra beredningsskedet direkt efter PDB, men bl.a. oklarheterna beträffande fastighetsgränserna och -områdena ledde till en utredning som pågick i flera år och fördröjde projektet.

Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkände framläggningen av beredningsmaterialet för stranddetaljplanen på sitt sammanträde 27.4.2023, § 80. Utkastet till stranddetaljplan, Jomalsund var framlagt 12.5–29.6.2023.. Om planen begärdes utlåtanden av myndighetsintressenterna.

### 3.3.3 Deltagande och förfarande för växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning finns framlagt på stadens webbplats ([www.lovisa.fi](http://www.lovisa.fi)) under hela planprocessens gång. En kopia av PDB och det övriga materialet om planprojektet kan begäras från stadsplaneringsavdelningen vid Centralen för näringsliv och infrastruktur i Lovisa stad.

Kungörelse på stadens webbplats och officiella anslagstavlor. Intressenterna kan lägga fram skriftliga eller muntliga åsikter om planutkastet under den tid PDB och planens beredningsmaterial är framlagda.

Att planläggningen gjorts anhängig har kungjorts enligt följande (samtidigt som PDB och beredningsmaterialet varit framlagda):

- Kungörelse på stadens anslagstavla och webbplats
- Kungörelse i följande tidningar: Loviisan sanomat, Östnyland, Itäväylä och Nya Östis

Även förslaget till stranddetaljplan läggs fram offentligt i 30 dagar (MBF 27 §).

## 3.4 Stranddetaljplanens mål

### Stadens mål

Lovisa stad har inga särskilda mål för området vid Jomalsund.

### Markägarens mål för utarbetandet av stranddetaljplanen

Markägarens mål är att dra fördel av byggrätten i området och komplettera områdets användning som ett område för fritidsboende. I fråga om det västra näset tas de korrigerade uppgifterna om fastighetsgräns/-område i beaktande vid planeringen av markanvändningen. I utkastskedet var målet att föreslå RM-byggnad på västra sidan av bastun som ska skyddas. Detta ska tjäna andra RM-områden i planområdet. I förslagsskedet anvisas udden i väster som ett RA-kvartersområde i enlighet med generalplanen (en byggplats).

Byggnadsbeståndet som ska skyddas och gårdsmiljöerna tas i beaktande i planen utifrån slutledningarna och rekommendationerna i gjorda utredningar.

Att renovera och underhålla den gamla villabyggplatsen kommer att vara ett mycket utmanande och också dyrt projekt. Som ett alternativ att räkna med markägaren den lösning som genomförts i Forsby detaljplan: om det på en tomt finns en byggnad (ett gårdsområde) som ska skyddas, och byggnaden (gårdsområdet) bevaras, kan byggrätten för byggnaden räknas till utöver den övriga byggrätten som området får (på basis av dimensionering). Enligt denna princip kan planområdet även få ny byggrätt som kan utnyttjas för underhållet av det byggnadsbestånd och de gårdsområden som ska skyddas.

Ett centralt mål är att flytta småbåtshamnen i stranddetaljplanen från det beträffande naturvärdena viktiga området i norr/nordost till viken i öster. Målet är att bilda ett sammanhängande, vidsträckt skyddsområde som tryggar naturvärdena på strandområdet i norra-nordöstra delen och på holmarna.

Heltäckande natur- och miljöinventeringar samt en heltäckande byggnads- och kulturmiljöinventering har gjorts i området. Dessutom har en inventering av fornlämningar gjorts. Vid utarbetandet

av stranddetaljplanen för Jomalsund sätts särskilt stor vikt vid slutledningarna och rekommendationerna i gjorda utredningar.

#### Mål som härletts från natur- och miljöförhållandena

Målet för stranddetaljplanen är att bevara den norra-nordöstra delen (planområdet norr om Skärgårdsvägen), som har de mest betydande naturvärdena, i naturligt tillstånd (som ett SL-område). I planområdets östra del ligger fokus på grupperna/områdena av vegetation som ska skyddas på Grytvikens stränder samt området vid Jomalsunds kanal. Enligt inventeringarna har inga växter eller djur som förutsätter skydd påträffats i själva vattenområdet i Grytviken.

Nytt byggande kommer att anpassas till området med beaktande av rekommendationerna i naturinventeringarna och med respekt för naturförhållandena. Villabyggnad koncentreras till närheten av den befintliga villamiljön.

#### Riksomfattande mål för områdesanvändningen och MBL 73 §

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) ingår i det planeringssystem som föreskrivs i markanvändnings- och bygglagen.<sup>49</sup> De reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft 1.4.2018.<sup>50</sup>

När det gäller general- och detaljplaner som styr fritidsbebyggelse ger MBL 73 § särskilda innehållskrav som utöver andra innehållskrav blir tillämpliga vid utarbetandet av dessa planer. I de särskilda innehållskraven ligger tonvikten på miljöhänsyn och naturskydd.

MBL 73 §:

*”Särskilda krav på innehållet i en general- och detaljplan som gäller fritidsbebyggelse på strandområden:*

*När en generalplan eller detaljplan (stranddetaljplan) utarbetas för att i huvudsak reglera fritidsbebyggelse på ett strandområde, ska det utöver vad som i övrigt bestäms om general- eller detaljplaner ses till att:*

- 1) det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt*
- 2) naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenvård och vatten och avlopp samt vattnens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt, samt att*
- 3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena.*

*När en plan utarbetas för ett område som inbegriper ett befintligt byområde, tillämpas inte det som föreskrivs i 1 mom. 3 punkten inom byområdet, under förutsättning att det beaktas att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation. (21.4.2017/230)*

*Angående stranddetaljplaner gäller i övrigt vad som bestäms om detaljplaner. Vad som i 60 § bestäms om bedömning av detaljplaners aktualitet gäller dock inte stranddetaljplaner.<sup>161</sup>*

Ett jämlikt/rättvist bemötande av markägarna granskas på moderfastighetsnivå och efter behov även i moderfastighetskedjan på en nivå som visar de avstyckade lägenheterna.

#### Precisering av målen

Behövliga delar av målen preciseras allteftersom planarbetet fortskrider.

## 4 BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN

### 4.1 Granskning på generalplanenivå

I 2.2.4 konstaterades, att ifall generalplanen är föråldrad och en (strand-)detaljplan utarbetas med avvikelse från generalplanen, ska en generalplanemässig granskning göras där man konstaterar hur kraven på generalplanens innehåll tas i beaktande (MBL 42 §). Enligt MBL 39 § ska utöver landskapsplanen även beaktas en lista med nio ämnesområden när en generalplan utarbetas. Som konstaterats ovan är stranddetaljplanen förenlig med landskapsplanen.

I det följande behandlas innehållet och lösningen i stranddetaljplanen igenom punkt för punkt i förhållande till kraven på innehållet i en generalplan.

#### 1) Att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar;

Lösningen i stranddetaljplanen kompletterar den befintliga samhällsstrukturen. Byggnadsbeståndet i det aktuella kust-/skärgårdsområdet är främst fritidsbebyggelse. I avvikelse från delgeneralplanen anvisas i stranddetaljplanen *kvartersområden för byggnader som betjänar turism* (nedan "RM-byggande") i stället för fast bosättning. Dessutom har en RA- bygglats anvisats (RA-kvartersområdet). RM- och RA-byggandet splittrar inte samhällsstrukturen eftersom t.ex. ingen egentlig arbetsplatstrafik går ut från RM- och RA-området och staden inte heller blir skyldig att ordna skolskjuts. Nybyggnad förläggs i anslutning till de befintliga byggnaderna eller i närheten av dem. Byggandet koncentreras till områden längs vägar och körförbindelser. Inga nya väg- eller gatuområdena kommer att behövas.

Stranddetaljplanen medför inga ekonomiska skyldigheter för staden. Markägaren står för planläggningskostnaderna och för byggandet av området. Nybyggnad ger nya fritidsboende och/eller turister som drar nytta av servicen i Lovisa.

Heltäckande naturinventeringar har gjorts i området (2 st., mer om dessa i 2.1.2). Utifrån inventeringarna har ett vidsträckt, sammanhängande skyddsområde anvisats i planområdets norra/nordöstra del. I den föråldrade generalplanen har en småbåtshamn anvisats. Den har tagits bort i stranddetaljplanen och anvisats på en ny plats i den sydöstra delen där naturvärdena är mer allmänna.

I planområdet anvisas också rikligt med andra skyddsobjekt och -helheter. Genom dessa åtgärder och de nya skyddsbestämmelserna tryggas de naturvärden som framkommit i de gjorda utredningarna.

#### 2) Att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas;

Nybyggnad förläggs intill befintliga byggnader eller i närheten av dem på områden som inte har några särskilda naturvärden. I området utnyttjas befintliga vägar och körförbindelser. Även de nya användarna av området kommer att dra fördel av servicen i Lovisa.

3) *att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas;*

I stranddetaljplanen anvisas avvikande från generalplanen RM-byggande, tre RA-byggnadsytor och en RA- byggplats i stället för fast bosättning, vilket kompletterar det befintliga byggnadsbeståndet som i huvudsak används för fritidsboende. Även de nya användarna av området kommer att stöda sig på den befintliga servicen i Lovisa.

4) *Att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt;*

Enligt generalplanens bestämmelser om byggandet i AP-områden ska dessa områden i första hand anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Om det inte är möjligt, rekommenderas det att man bygger en gemensam vattentäkt och ett minireningsverk, och om det inte är möjligt ska kommunens gällande direktiv om behandling av avloppsvatten iaktas.<sup>52</sup> De nya miljöskyddsföreskrifterna iaktas i planen. I stället för AP-områden anvisas RM- och RA-byggande i stranddetaljplanen.

I närområdet finns ingen kollektivtrafik och inget nät av gång- och cykelvägar, eftersom området i huvudsak är ett glest bebyggt område för fritidsbosättning eller fast bosättning.

5) *att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö;*

I stranddetaljplaneområdet anvisas tre (3) områden för närrekreation samt vidsträckt MY- och SL-områden som kan användas för rekreation med beaktande av skyddsvärdena i området. Också M-området kan användas för friluftsliv men är i egenskap av ett skogsbruksområde antagligen inte lika trivsamt som de övriga områdena. Att vattenområdena kan nyttjas för fiske, båtliv och andra rekreativformer spelar också en viktig roll.

6) *Att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv;*

Genomförandet av planen gör det möjligt att producera turisttjänster i liten omfattning och att antalet konsumenter som nyttjar dessa tjänster ökar i Lovisa. Planen har inga nämnvärda konsekvenser för näringslivet. TY-kvartersområdet möjliggör utveckling av småskalig serviceverksamhet i anslutning till turism, båtliv, båtservice och fiska.

7) *Att miljöolägenheterna minskas*

I stranddetaljplaneområdet finns inga miljöolägenheter och i och med planen uppkommer inte heller några miljöolägenheter.

8) *Att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas;*

En byggnadshistorisk inventering har utarbetats för området. Enligt slutledningarna och rekommendationerna i inventeringen har huvudbyggnaden, en bastu och en bod samt en källarbod/jordkällare anvisats med skyddsbezeichnung. På det sättet tryggas bevarandet av dessa byggnadshistoriska och landskapsmässigt värdefulla byggnaderna.

Nybyggnad har anvisats så att den helhet som utgörs av de gamla huvud- och gårdsbyggnaderna fortsättningsvis har den viktigaste och synligaste rollen i landskapet. De övriga byggnaderna placeras antingen nere vid stranden eller ovanpå åsformationen så att de topografiskt följer de befintliga byggnaderna. I södra och norra delen av RM/s-kvartersområdet

förläggs byggandet till områden som har något mer vegetation. De nya byggnaderna uppförs i en våning, varvid takprofilerna blir lägre än den gamla villan. Den gamla villan har två våningar. Därmed bevaras det gamla byggnadshistoriskt och landskapsmässigt värdefulla byggnadsbeståndet som det starkaste elementet i landskapet.

För MY-områden ges anvisningar om behandlingen av skogen.

Heltäckande naturinventeringar har gjorts i området (2 st., se 2.1.2). Utifrån inventeringarna har ett vidsträckt, sammanhängande skyddsområde anvisats i planområdets nordöstra del. I generalplanen har en småbåtshamn anvisats på det här stället. Den har tagits bort i stranddetaljplanen och anvisats på en ny plats i den sydöstra delen där naturvärdena är mer allmänna. På det sättet tryggas de naturobjekt som enligt gjorda utredningar är värda att skyddas. I området har också ett flertal andra skyddsobjekt och -helheter anvisats för att säkerställa naturvärdena och -förhållandena.

9) *Att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.*

I området finns det rikligt med miljöer som lämpar sig för rekreation, såväl skog som stränder. Tre (3) områden för närrekreation har anvisats i planen.

*Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter.*

Byggandet enligt generalplanen har placerats intill det befintliga byggnadsområdet. Det befintliga vägnätet kan användas i fortsättningen. Inga nya vägar behövs. Byggsituationen förändras endast på näset på västra sidan. Ändringen beror på att ett betydande fel i generalplaneskedet och markanvändningen därefter har åtgärdats. Fastigheten Jomalsund kan nu efter flera årtionden igen använda den av fastigheten ägda delen av näset som en del av det egna villaområdet.

Utifrån granskningen ovan kan det konstateras att kraven på generalplanens innehåll har tagits (tillräckligt) i beaktande vid utarbetandet av stranddetaljplanen. Därför behöver ingen separat ändring av delgeneralplanen utarbetas.

Ett jämlikt/rättvist bemötande av markägarna granskas på moderfastighetsnivå och efter behov även i moderfastighetskedjan på en nivå som visar de avstyckade lägenheterna. Granskningen presenteras närmare i en rapport som finns som bilaga till planen: "Emätilatarkastelu" (Moderfastighetsgranskning).

## 4.2 Planens struktur och beskrivning

Hela plankartan med planbestämmelser presenteras i förminskad form i bilaga 2 till planbeskrivningen.

Planens struktur baserar i hög utsträckning på den nuvarande byggda situationen. Områdets funktionella och historiska kärna utgörs av det gamla villaområdet med byggnaderna och gårdsplanerna som ska skyddas. Den historiska röda villan uppe på åsen är det dominerande elementet i miljön. Villan har skyddats i planen. I samma gårdsområde skyddas även den gamla boden och källarboden. En till villan hörande gammal bastu ligger längre bort i väster, på stranden av en liten vik. Bastubyggnaden har också skyddats i planen. Villan, boden, källarboden och den gamla bastun utgör ett kvartersområde som i planen skyddas med beteckningen RM/s. Byggrätten för

de skyddade byggnaderna i RM/s-kvartersområdet motsvarar antalet kvadratmeter våningsyta i de befintliga byggnaderna.

I RM/s-kvartersområdet har utöver de skyddade byggnaderna inkluderats tre byggnadsobjekt/byggnadsytor för fritidsboende med beteckningen ra/100. Udden som vetter mot väster har anvisats (i enlighet med generalplanen) som ett RA-kvartersområde med en byggplats. Detta område var i årtionden grundlöst helt och hållet i grannfastighetens besittning. Nu har detta väsentliga fel i fastighetsgränserna rättats till. Området på näset har återställts till den rätta ägaren och kan planeras som en del av utvecklingsobjekten i Jomalsund. I RA-kvartersområdet finns en byggplats för fritidsboende. RA-kvartersområdet ansluter sig foglöst till kärnan av den historiskt värdefulla villamiljön. Byggrätten i RA-kvartersområdet är 100 vy-m<sup>2</sup>. Dessutom är byggrätten för bastu och övriga ekonomibygnader sammanlagt högst 100 vy-m<sup>2</sup>. Storleken på en strandbastu får vara högst 25 vy-m<sup>2</sup>.

I villakvartersområdet har utöver de skyddade byggnaderna inkluderats tre byggnadsobjekt/byggnadsytor för fritidsboende med beteckningen ra/100: en byggnadsyta på norra kanten av gårdstunet och två längs dess södra sida. Byggrätten för ett byggnadsobjekt är 120 vy-m<sup>2</sup> inklusive bastu och ekonomibygnader. För fritidsbostaden får högst 100 vy-m<sup>2</sup> användas.

I enlighet med den princip som beskrivits i planens utgångspunkter och målsättningar kan byggrätten för skyddade byggnader (sr) i planen anvisas utöver den övriga byggrätten. Det innebär att bevarandet av de i planen skyddade byggnaderna inte minskar den byggrätt på 400 vy-m<sup>2</sup> som föreslagits i generalplanen.

De olika områdenas arealer och byggrätter presenteras mer ingående i bilaga 1 till planbeskrivningen och i punkt 4.5 Områdesreserveringar.

Nybyggnad i RM/s-områdets södra del förläggs till åsen så att byggnadsytan inte sträcker sig ända upp till den högsta punkten, utan villan och gårdsområdet som ska skyddas bevarar sin framhävda roll i landskapet. Dessa två byggnadsytor finns på västra sluttningen av åsen där mikroklimatet är fördelaktigt. Byggnaderna ska anpassas till landskapet och topografin så att inga störande höga sockelytor uppkommer (våningshöjd 1). Vid byggandet tillåts inga sådana färger eller material som sticker ut på ett störande sätt i landskapet. Den högsta delen av åsen ska bevaras och efter behov planteras med träd. Träd som är i dåligt skick får avlägsnas och ersättas med nya plantor. I planteringar ska man använda växter som är typiska för området.

I anslutningen mellan Sandnäs vägen och Ormudsvägen anvisas ett LPA-område (kvartersområde 4 för bilplatser). Det är avsett för RM/s- och delvis även för RA-områdets (gäst-)parkering. RM/S-områdets sydligaste del har en något besvärlig topografi i fråga om körvägar och parkering. Därför är det tänkt att största delen av bilplatserna placeras i det flacka LPA-området. På det sättet kan onödiga terrasserings- och skärningar undvikas i RM/s-områdets södra del.

På östra sidan av RM/s-kvartersområdet föreslås ett rekreationsområde för gemensamt bruk, VL-1. Här får man bygga en bastu (sa) i storleken 30 vy-m<sup>2</sup>. Bastun är avsedd för gemensamt bruk av kvartersområdet RM/s. En andra bastu (sa/30 vy-m<sup>2</sup>) får byggas på det gemensamma rekreationsområdet VL som finns på södra stranden av viken, på västra sidan av planområdet. Denna bastu (sa) är avsedd för gemensamt bruk av hela planområdet.



Bryggan av sten på östra stranden, som tidigare användes av villan, iståndsätts. Nära bryggan underhålls en badstrand och det gamla badhuset har iståndsatts. Ett stycke norrut har en strandstuga (t) iståndsatts. På näset nordost om den östra stranden har utrymme reserverats för ett lusthus. Ett nätverk av stigar kopplar lusthuset till kärnan av villaområdet. Lusthuset betjänar rekreationsbruket i planområdet.

De nya funktionerna och det fritidsboende som ska utvecklas i anslutning till den gamla, historiskt värdefulla villan och de andra byggnaderna och gårdsplanerna som ska skyddas framhäver områdets samhällseliga karaktär. På samma gång strävar man åtminstone delvis efter att återställa den gamla villakulturens traditioner. De nya villorna i RM/s-kvartersområdet förläggs till åsen och kommer inte att ansluta sig direkt till stranden.

Byggrätten för båthus som anvisas i delgeneralplanen har placerats till inlandet i planområdets östra del. I planen föreslås området som ett TY-kvartersområde och byggrätten är 200 vy-m<sup>2</sup>. TY-kvartersområdets norra och östra sida gränsar till Skärgårdsvägen. Till TY-kvartersområdet färdas man via Sandnäs vägen. Från TY-kvartersområdet går en körförbindelse till bryggorna i småbåtshamnen som anvisats på norra stranden av Grytviken. Bryggan har anvisats på ett ställe där det enligt inventeringarna inte lever växter eller djur som kräver skydd. I TY-kvartersområdet är det tänkt att man kan placera servicefunktioner i anslutning till båtliv och fritidsfiske samt lokaler för vinterförvaring och underhåll av båtar.

Hela norra/nordöstra delen av planområdet, dvs. det område som avgränsas av Skärgårdsvägen, har anvisats som ett naturskyddsområde (SL). Skyddsområdet omfattar planområdets hela nordöstra del och består av land, holmar och vatten. SL-området utgör ca 3,3 ha.

Skogarna har anvisats med beteckningarna M och MY. Jämfört med M-områden har för MY-områden getts närmare anvisningar om skogsvården och beaktandet av miljöförhållandena. I MY-områdena har de känsligaste naturobjekten och områdena anvisats med dubbelbeteckningen s-1 och även med beteckningen luo-1 (ett objekt). MY-områdena utgör sammanlagt ca 4,2 ha och M-områdena 3,6 ha.

Bestämmelser om byggnadsskydd och om värnandet om miljö, natur och landskap ingår i planbestämmelsen för RM/s-kvartersområdet, byggnadsskyddsbestämmelsen sr, skyddsbestämmelsen s-1 samt bestämmelsen för delområdet luo-1. Samma gäller delvis också planområdet för RA-kvartersområdet. Skyddsbestämmelserna är följande:

- Den gamla villan, boden, källarboden och bastun med gårdsplaner föreslås som ett RM/s-kvartersområde. RM/s-kvartersområdet är ett kvartersområde för byggnader som betjänar turism, där miljön ska bevaras. Planen tillåter tre byggplatser för nya fritidshus i RM/s-kvartersområdet. För kvartersområdet ges heltäckande skyddsbestämmelser:
  - Området är avsett för fritidsboende och turismtjänster. Området bildar en byggnads-/kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefull villahelhet där miljön och det gamla värdefulla byggnadsbeståndet bevaras. Byggnaderna och de omgivande gårdsplanerna och grönmiljöerna utgör delar av området. De reparationer och ändringar av fasaderna, ändringar av användningsändamål samt kompletteringsbyggnande och åtgärder som utförs inom området bör vara

sådana att villamiljöns byggnadshistoriskt, kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefulla karaktär bevaras. På fasader får inte vidtas åtgärder som minskar deras skyddsvärden. Museimyndigheten ska höras i fråga om sådana åtgärder, reparationer och ändringar som gäller fasader och som är större än ringa.

- Det föreslås att alla gamla/historiskt värdefulla byggnader i RM/s-kvartersområdet (bortsett från utedasset) ska skyddas med beteckningen sr enligt följande:
  - Arkitektoniskt och historiskt värdefull byggnad som också är värdefull för bybild. En byggnad eller en del av den får inte rivas. Sådana reparations-, ändrings- och tillbyggnadsarbeten på fasaderna och sådana ändringar i användningsändamålet som försämrar byggnadens särdrag får inte göras. Vid fasadens reparations- och ändringsarbeten ska byggnadens karaktär och särdrag bevaras så att ursprungliga eller motsvarande konstruktioner, byggnadsdelar, detaljer, material och färgsättning beaktas. I den mån det är möjligt bör man sträva efter att reparera byggnadsdelar och bevara ursprungligt material. Museimyndigheten ska höras i fråga om reparations- och ändringsarbeten på byggnadernas fasader. En byggnad som förstörts får ersättas av en ny motsvarande byggnad.
- Dubbelbeteckningen s-1 anvisas för naturobjekt som är värda att skyddas vid stranden av Grytviken (på MY-områden) och inom vattenområdet (W). Samma skydds-beteckning har även anvisats på de ställen i inlandet (på MY-områdena) som förutsätter skydd. Bestämmelsen för skydds-beteckningen s-1 är följande:
  - *"s-1 Del av område som ska skyddas. Enligt naturinventeringen omfattar området viktiga livsmiljöer som avses i skogslagen (10 §), samt hotade eller nära hotade naturtyper. För tryggheten av områdets natur- och miljövärden samt landskapsmässiga värden och rekreationsvärden har även sedvanligare skogsområden fogats till området. Tillsammans bildar dessa områden en beträffande natur-, miljö-, landskaps- och rekreationsvärdena särskilt värdefull helhet, och de värden som fastställts i naturinventeringen får inte försämrats. Området bör bevaras i naturligt tillstånd."*
- Västra stranden av Jomalsunds kanal jämte närområdena har föreslagits som en konstruktion som ska skyddas (s): *"Annat kulturarvsobjekt (historisk trafikled): Historiska konstruktioner – till exempel i anslutning till bosättning, näringar och krigshistoria – ska bevaras. Om större planer som berör objektet ska förhandlas med regionala ansvarsmuseet (Borgå museum)."*
- Dubbelbeteckningen luo-1 har anvisats i ett område som hört till det gamla gårdsområdet och där några ekar har planterats. Planbestämmelse för beteckningen luo-1: *Viktigt område med tanke på naturens mångfald som ska skötas så att dess särdrag bevaras. Gallrings- och skötselåtgärder får vidtas i området. I samband med tillstånd för miljöåtgärder bör man beakta områdets landskapsmässiga värden med fokus på stora parkträd."*
- Övriga områden som är känsligare än skogarna har lagts fram som MY-områden i planen. För MY-områdena gäller följande planbestämmelse: *"Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY). Rekreatjonsbruket ska tas i beaktande vid de åtgärder som utförs i området. Likaså ska de särskilda värden som konstaterats i naturinventeringarna*

*tas i beaktande och det ska säkerställas att dessa värden bevaras. Kalavverkning eller avverkning som siktar på kalavverkning är förbjuden i området. Områdets byggrätt har flyttats till samma markägares RM-områden och TY-område. Vid skogsvård och vid övrig behandling av områdena ska särskild uppmärksamhet fästas vid tilläggsbestämmelserna i anslutning till s-1- och lu-1-beteckningarna.”*

I avsnittet om allmänna bestämmelser ges bestämmelser som syftar till att förutom naturförhållandena även trygga den arkitektoniska kvaliteten på byggandet och särskilt beaktandet av landskapsförhållandena och vyerna. Utdrag ur de allmänna bestämmelserna följer:

- *Obebyggda kvartersområden bör hållas i vårdat skick och planteras vid behov. Naturliga växter eller traditionella växter som hör till eller lämpar sig för områdes kulturhistoria ska gynnas. Trädbeståndet i området ska skötas och förnyas kontinuerligt så att dess landskapsmässiga betydelse bevaras. Miljön och dess byggnader och gårdsplaner bör rustas upp, vårdas och användas så att helhetens kulturhistoriska värde bevaras. Kvartersområden och tomter får inte inhägnas. De gamla uthusen som är belägna på området hör till den kulturhistoriska miljön och bör i första hand bevaras och repareras.*
- *Byggnadernas tak ska läggas med matt mörkgrå eller svart, på stället falsad plåt eller takfilt. Ytor som beträffande nyansen framträder starkt i landskapet, glänsande ytor och ytor som reflekterar i ljus tillåts inte.*
- *Som huvudsakligt fasadmateriäl på nya byggnader ska användas trä eller träpanel som målas i jordnära nyanser, såsom ljusbrunt, brunt eller grått. Foderbräden vid fönster och hörn målas i samma nyans utan accentueringar. Ytor som beträffande nyansen framträder starkt i landskapet, glänsande ytor och ytor som reflekterar i ljus tillåts inte.*
- *Byggnader som placeras på en sluttande del av en tomt ska terrasseras efter terrängen så att det inte uppkommer höga socklar som inte passar in i miljön. Utanför byggnadsytorna, stigarna, vägarna och gårdsområdena i omedelbar anslutning till byggnaderna bör trädbeståndet och markvegetationen bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt.*
- *Radonsäkert byggande ska beaktas vid planeringen av bostadsbyggnader. Därtill innehåller planen bestämmelser om lägsta bygghöjden på hus och konstruktioner med beaktande av havsvattenståndet.*

I norra delen av Grytviken föreslås en småbåtshamn och en brygga (lv-1). Småbåtshamnen är placerad på ett ställe där det enligt inventeringarna inte finns vegetation med sådana naturvärden som skulle förutsätta skydd. Det landskapsmässiga värdet av udden på stranden kan tas väl i beaktande: det går att ta sig till bryggorna så att de äldsta träden på udden bevaras. Det landskapsmässiga värdet på udden baserar främst på bevarandet av dessa träd. Småbåtshamnen har samband med de funktioner som ska utvecklas för TY-området. Småbåtshamnen lv-1 har flyttats från den plats som anvisades norr på Sandnäsvägen i generalplanen till norra stranden av Grytviken. Reserveringen för en småbåtshamn som hade föreslagits norr om Sandnäsvägen

faller inom områden som konstaterats värdefulla i naturinventeringen. Att småbåtshamnen flyttas bidrar till bevarandet av de värdefulla naturobjekten.

På Grytvikens södra strand har en liten småbåtshamn anvisats, lv-2. Den här förläggs till den plats där det tidigare funnits en båtbygga. Delar av en bryggkonstruktion i sten finns fortfarande kvar. Dessa iståndsätts till en småbåtshamn som är avsedd att användas av RM/s-områdena. Till hamnområdet färdas man i praktiken längs två befintliga stigar. De har betecknats i planen med körförbindelsebeteckningen ajo. Den ena stigen går mellan villan och småbåtshamnen och den andra är avsedd för servicetrafik till småbåtshamnen (enligt nuvarande praxis).

På östra stranden av viken i planområdets västra kant anvisas en småbåtshamn med beteckningen lv-3. Den här hamnen är främst avsedd för gäster i RM/s- och RM-området och för andra småbåtar. På stranden vid småbåtshamnen lv-3 finns en gammal stensättning som antagligen har fungerat som plattform för en bygga.

Vattenområdet W i Grytviken förutsätter inga särskilda bestämmelser. Bryggorna i lv-1-området som planeras på den norra stranden bör byggas som flytande konstruktioner.

Vattenområdet W i planområdets västra kant var en gång i tiden villans badstrand och här har det funnits en bygga för småbåtar, av vilken ett bryggfäste i sten fortfarande finns kvar. Användningen av viken var förhindrad i årtal när området omfattades av grannfastighetens besittning. Nu har området återställts till förfogande för villaboende vid Jomalsund. Viken iståndsätts så att vattnet byts ut bättre och man kan börja simma där igen.

Interna körförbindelser och stigar har anvisats i området. Inga nya allmänna körförbindelser behöver grundas i området.

Ett utdrag ur planlösningen visas på bild 8.

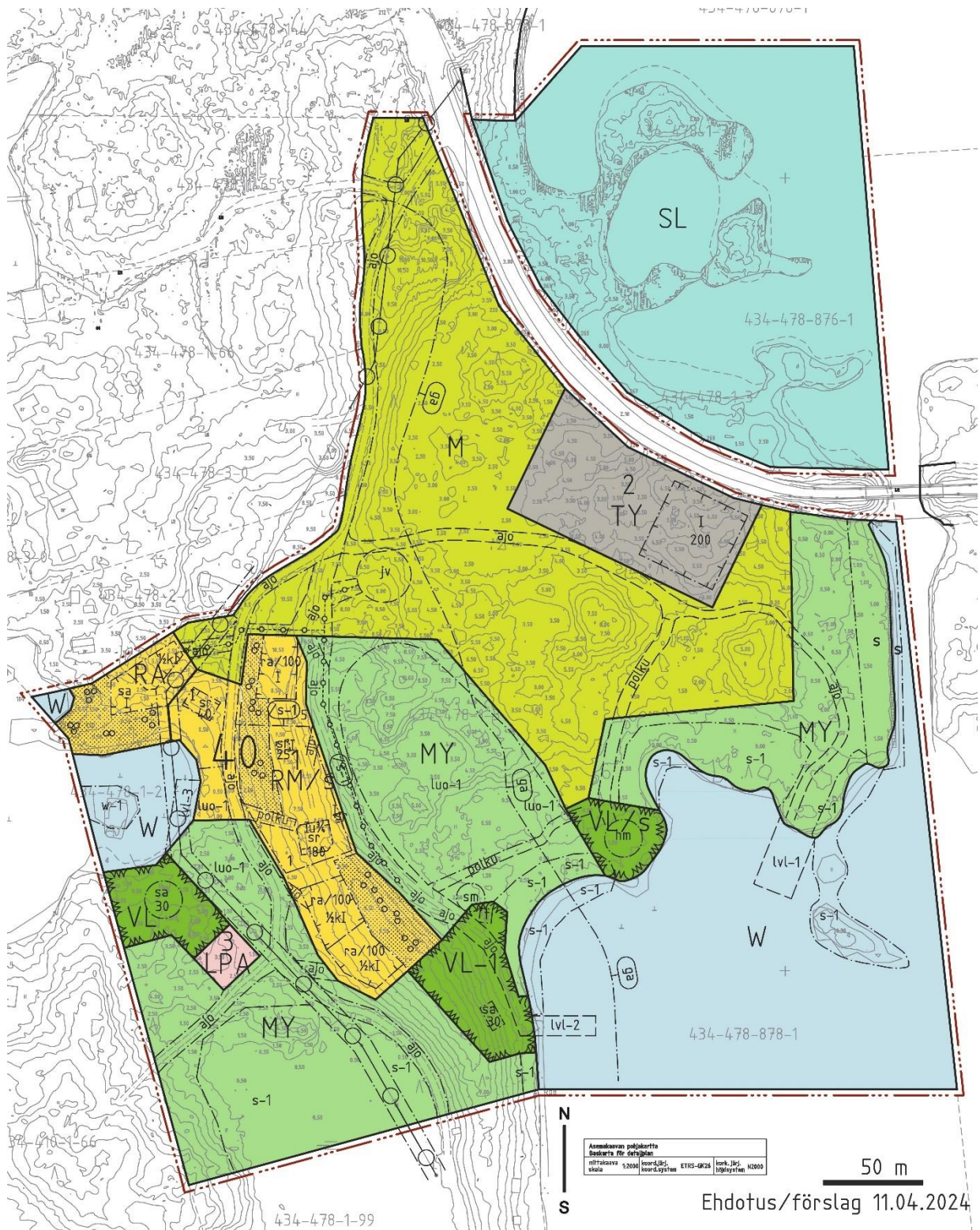


Bild 8: Utdrag ur förslaget till stranddetaljplan. En förminskning av stranddetaljplanen med bestämmelser visas i sin helhet i en bilaga 2 till planbeskrivningen.

### 4.3 Granskningar av dimensionering och omfattning

Dimensioneringen i stranddetaljplanen för Jomalsund grundar sig på delgeneralplanen så, att man vid placeringen av den byggrätt som anvisats AP-området i delgeneralplanen beaktar de skyddade byggnadernas omfattning och kommande användningsändamål. Jämfört med generalplanarbetet har det gjorts en avsevärt noggrannare och mer täckande inventering av byggnaderna och kulturmiljön samt en arkeologisk inventering. Utifrån inventeringarna har den gamla, historiskt värdefulla villan, en bod och en strandbastu betecknats som skyddade. Vidare har hela det gamla gårdsområdet betecknats som en skyddad miljö (/s).

Udden i väster har anvisats som ett RA-kvartersområde med en byggplats för fritidsboende. Området är förenligt med generalplanen och åtgärdar det grova felet som tidigare fanns i fastighetsuppgifterna. Delar av RA-kvartersområdet hör till fastigheten Kulla.

Enligt lösningsmodellen som genomförts i Forsby detaljplan i Pernå (numera del av Lovisa stad), dvs. om det på en tomt finns en byggnad (ett gårdsområde) som bevaras/ska skyddas, kan byggrätten för byggnaden räknas till utöver den övriga byggrätten som beviljas området (på basis av dimensionering). Enligt denna princip kan byggrätten för det AP-område som anvisats i generalplanen, 400 vy-m<sup>2</sup>, användas i Jomalsunds planområdet t.ex. för byggande av andra fritidsbostäder. Till andra delar beskrivs generalplanen i 2.2.3, och avvikelserna till generalplanen har motiverats främst i 2.2.4 och 4.1, där det konstaterats och bevisats att generalplanen är avsevärt föråldrad och innehåller många fel.

Byggrätten i stranddetaljplanen för Jomalsund, som är förenlig med byggrätten på 400 vy-m<sup>2</sup> i generalplanen, anvisas i RM/s-området för fritidsboende (fritids- och turisttjänster). I planen är den nya byggrätten i RM/s-kvartersområdet (inbegripet ekonomibyggnaderna och bastubyggnaderna) sammanlagt 360 vy-m<sup>2</sup> (tre ra-byggnadsytor). Byggrätten för de två bastubyggnaderna i VL-områdena som betjänar RM/s- och RA-kvartersområdena är sammanlagt 60 vy-m<sup>2</sup>. Den västra udden anvisas som RA-område i enlighet med generalplanen. Byggrätten för de byggnader som ska skyddas i RM/s-området, som omfattar den gamla villan, boden och den gamla bastun och som utgör det gårdsområde som ska bevaras, är förenlig med de befintliga, uppförda byggnaderna. I TY-kvartersområdet anvisas byggrätt på 200 vy-m<sup>2</sup> som motsvarar det anvisade båthuset i generalplanen.

På stranden på RM/s-kvartersområdets östra sida finns tre mindre byggnader som har karaktären av konstruktioner (lusthus, badhus och liten strandbyggnad).

I fråga om dimensioneringen av byggrätten kan det tolkas som att RA- byggplatsen på udden i väster (RA-kvarterområdet med en byggplats) bildar och dimensioneringsmässigt utnyttjar en strandbyggrätt. Detta RA-kvartersområde ligger i fråga om strandområdena till största delen på fastigheten Kulla 434-478-1-2. Dessutom har RA-kvartersområdet anvisats som ett RA-område i generalplanen. Byggrätten för RA-kvarteret är förenligt med de dimensioneringsnormer och principer som iakttagits i området. RA-kvartersområdet påverkar inte byggrättens omfattning på fastigheten Jomalsund.

Fastigheten Jomalsund 434-478-1-3 täcker hela det övriga planområdet Jomalsund. På fastigheten Jomalsund 434-478-1-3 står (åtminstone) en strandbyggrätt till förfogande i enlighet med

dimensioneringsprinciperna i generalplanen. Denna har i generalplanen lagts fram som ett stort AP-område. Byggrätten för AP-området är 400 vy-m<sup>2</sup>. Dessutom tillåts ett 200 vy-m<sup>2</sup> stort båthus.

I förslaget till stranddetaljplan för Jomalsund har byggrätten på fastigheten Jomalsund 434-478-1-3 (fritidsboende och turismtjänster) koncentrerats till det med generalplanen förenliga AP-området. AP-områdets omfattning och gräns har setts över för att bättre motsvara terrängförhållandena. Byggrätt för båthus har föreslagits i de inre delarna av planens östra del som ett TY-kvartersområde.

Förslaget till stranddetaljplan för Jomalsund har ett RA-kvartersområde (en dimensioneringsbaserad strandbyggrätt) och ett RM/s-kvartersområde. RM/s-kvartersområdet "utnyttjar" med hänsyn till dimensioneringen den byggrätt som anvisats AP-kvartersområdet i generalplanen. Avseende dimensioneringen är planeringslösningen inom ramen för dimensioneringsprinciperna i generalplanen.

Omfattningen av sammanhängande strand som är fri från byggande (och därmed även naturvärdena) är ett viktigt bedömningskriterium vid dimensioneringen och vid den granskning som baserar sig på MBL 73 §. På fastigheten Jomalsund och därmed i stranddetaljplanen för Jomalsund är omfattningen av den sammanhängande obebyggda strandlinjen verkligen exceptionellt stor. Dessutom har den fria stranden särskilt värdefulla delområden med hänsyn till natur- och miljöförhållandena. I synnerhet SL-området i planens östra/nordöstra del utgör tillsammans med vattenområdena en sammanhängande och verkligen värdefull natur-/miljöhelhet. Omfattningen av sammanhängande obebyggda strandområden anses ofta vara ett till och med viktigare bedömningskriterium än en matematisk beräkning av byggplatserna.

Dokumentet "Dimensioneringsgranskning" som ingår i planens följmateriel visar tydligt de fria strandområdenas omfattning och läge i stranddetaljplaneområdet. Moderfastighetsgranskningen och dimensioneringen av byggrätten presenteras i en rapport som finns som bilaga till planen: "Emätilatarkastelu" (Moderfastighetsgranskning).

#### 4.4 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Flera avsnitt av planbeskrivningen har behandlat hur de kvalitetsmässiga målen för planlösningen har uppfyllts. Målen har uppfyllts väl. I kvalitetsgranskningen kan det särskilt framhävas att byggnaderna och den byggda villamiljön samt naturen och de andra miljö- och landskapsvärdena har tagits väl i beaktande i planläggningen och att de kommer att värnas om i genomförandet av planen.

#### 4.5 Områdesreserveringar

Områdesreserveringarna och byggrätterna presenteras mer ingående på en uppföljningsblankett som finns som bilaga 1 till planbeskrivningen.

Enligt bilaga 1 är planeringsområdets totala areal 16,966 ha. Områden för fritidsbostäder och turismtjänster (RM/s och RA) utgör totalt 1,2388 ha. TY-området är 0,6534 ha. Omfattningen av skyddsområden (SL) är särskilt stor; 3,2860 ha (19,4 % av hela arealen i planen). MY- och M-områden utgör sammanlagt 7,7909 ha och vattenområdena 3,3257 ha. SL-, MY-, M- och W-områdena utgör ca 85 % av hela planområdets areal.

Den totala bygggrätten i planen är 1 065 vy-m<sup>2</sup> (e = 0,006 = **0,01**). I planen finns det 4 strikt skyddade byggnader (sr) och bygggrätten för dem – 245 vy-m<sup>2</sup> – är 27 % av den totala bygggrätten i planen.

Enligt mätningssättet i uppföljningsblanketten för detaljplanen är strandlinjens längd sammanlagt 1,544 km. Av strandlinjen finns 0,830 km i SL-området och 0,714 km i de övriga områdena. RM/s-området sträcker sig ända till stranden bara i viken i den västra delen. Bilvägen i allmänt bruk skiljer denna smala strandremsa från det övriga RM/s-kvartersområdet. Västra delen av RA-kvartersområdet sträcker sig ända ut till havsstranden. Utöver SL-området är merparten av stränderna MY- och VL-områden.

Planen omfattar inga gatuområden. Körförbindelserna har anvisats med beteckningen "ajo".

#### 4.6 Planens konsekvenser

##### Utfallet av innehållskraven i MBL 73 §:

1) det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt

- I samband med stranddetaljplanearbetet har en arkeologisk inventering samt en byggnads- och kulturmiljöinventering genomförts. Slutledningarna och rekommendationerna i inventeringarna har tagits väl i beaktande i planlösningen. Nybyggnad har koncentrerats till närheten av den befintliga, historiska villamiljön. På västra udden finns en RA-byggplats i enlighet med principerna i generalplanen.
- Byggnadernas placering baserar på hur villabyggnader av hävd har placerats i området. De nya fritidsbostäderna (RM/s-området) har gårdsområden på topografiskt samma nivå som den gamla villan. De nya byggnaderna uppförs i en våning, varvid takprofilerna blir lägre än den gamla villan. Den gamla villan har två våningar. Därmed bevaras det gamla byggnadshistoriskt och landskapsmässigt värdefulla byggnadsbeståndet som det starkaste elementet i landskapet. Det gamla trädbeståndet på åsen (sköldbarkstallar) dominerar landskapet och ska bevaras så bra som möjligt.
- Den historiska villamiljön och byggnaderna skyddas. I planen ges heltäckande bestämmelser om att byggandet ska anpassas till omgivningen.

2) naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenvård och vatten och avlopp samt vattens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt, samt att

- Heltäckande natur- och miljöinventeringar har gjorts i samband med stranddetaljplanearbetet. Slutledningarna och rekommendationerna i inventeringarna har tagits väl i beaktande i planlösningen. Nybyggnad har koncentrerats till närheten av den befintliga, historiska villamiljön. Vidsträckta områden förblir obebyggda. Det gamla trädbeståndet på åsen (sköldbarkstallar) dominerar landskapet och ska bevaras så bra som möjligt.



- Lovisa stads reviderade miljöskyddsföreskrifter trädde i kraft 15.8.2019. Behandlingen av avloppsvatten och dagvatten baserar sig direkt på de nya miljöskyddsföreskrifterna. En plan över behandlingen av avloppsvatten och dagvatten förutsätts innan byggnadsåtgärder kan vidtas. Behandlingen av avloppsvatten får inte äventyra vattendrag eller grundvattnet. Utdrag ur miljöskyddsföreskrifterna finns i 2.2.7 och föreskrifterna i sin helhet finns bland det medföljande materialet till planhandlingarna.
- I fråga om naturvärdena är den kanske största positiva effekten av detaljplane-lösningen att hela området norr om Skärgårdsvägen, inbegripet holmarna, ud-darna, fladorna och vattenområdet anvisas som ett naturskyddsområde (SL). Specifikationen av skyddsområdet grundar sig på natur- och miljöinventeringar som gjorts under planarbetet och på slutledningarna och rekommendationerna i dem. En betydande positiv effekt för bevarandet av naturvärdena har också det att småbåtshamnen som i generalplanen fanns norr om Skärgårdsvägen nu har flyttats till norra stranden av Grytviken. Enligt inventeringarna har vattenområdet i Grytviken inga sådana naturvärden som skulle utgöra hinder för att bygga en (flytande) brygga.
- I Jomalsunds planområde och i de närliggande skogarna samt vattenområdena finns det utmärkta möjligheter till rekreation och friluftsliv. För planområdets "eget" bruk föreslås bl.a. bastur, småbåtshamnar och tillräckligt med fria strand-avsnitt. De tjänster som föreslås för TY-kvartersområdet ger möjlighet till guideade sjöturer, fiske och båtunderhåll. Tjänsterna i TY-området tillhandahålls även för kunder utanför planområdet.

3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena.

- Omfattningen av fri strandlinje är särskilt stor i Jomalsunds planområde. Enligt statsförvaltningens officiella anvisning för mätning av strandlinjen (statistikblanketten) ska strandlinjen mätas enligt den verkliga strandlinjen. Den verkliga strandlinjen längs områdena (SL) norr om Skärgårdsvägen är sammanlagt 830 m och längs områdena söder om Skärgårdsvägen sammanlagt 714 m. Den totala strandlinjen i Jomalsunds planområde är sammanlagt 1 544 m (1,54 km).
- De kvartersområden som ska byggas har planerats så att byggnaderna i praktiken bara sluter en mycket liten del av strandlinjen. I praktiken står bara 0,23 km till RM/s- och RA-kvartersområdenas förfogande. Således är den helt fria strandlinjens andel 85 %. Hela denna andel av strandlinjen är i praktiken strand som är tillgänglig med allemansrätten. En betydande del av den fria strandlinjen finns i SL-området, och därför bör den som rör sig på stränderna och i vattenområdet beakta bl.a. fåglarnas häckningstider. De övriga delarna av den fria stranden är MY- och VL-områden.
- Innehållskraven i MBL 73 § uppfylls verkligen bra även i detta hänseende.

Ett jämlikt/rättvist bemötande av markägarna granskas på moderfastighetsnivå och efter behov även i moderfastighetskedjan på en nivå som visar de avstyckade lägenheterna.

Moderfastighetsgranskningen och dimensioneringen av byggrätten presenteras i en rapport som finns som bilaga till planen: "Emätilatarkastelu" (Moderfastighetsgranskning). Enligt granskningen tar planeringslösningen för Jomalsund hänsyn till kraven på jämlikt/rättvist bemötande av markägare.

I praktiken omfattar planen dimensioneringsmässigt två byggrättsenheter på stranden. Den ena finns i huvudsak på fastigheten Kulla, dvs. i RA-området på västra udden, och den andra finns i RM/s-kvartersområdet på fastigheten Jomalsund.

### Rekreatjonsbruk

I planen anvisas närrekreatjonsområden och vidsträckta, obebyggda skogsområden som lämpar sig för rekreatjon (M- och MY-områden). M-, MY- och VL-områdena fungerar som planområdets interna rekreatjonsområden. Även andra områden än de egentliga rekreatjonsområdena kan användas för rekreatjon. Den vidsträckta SL-områdeshelheten betjänar också väl rekreatjonsbruk, särskilt fritidsfiske.

I området anvisas bl.a. småbåtshamnar och ett lusthus, och därtill har området två bryggor som kan iståndsättas och användas för rekreatjonsändamål. Skogsområdena och VL-områdena samt vattenområdena (W) lämpar sig utmärkt för eget rekreatjonsbruk inom planen och även för andra som rör sig i området. Ämnet behandlas heltäckande även i 4.2 och 4.6 (punkt 2 och 3).

### Naturförhållanden

Resultaten från naturinventeringarna har beaktats i planlösningen. I planen anvisas bl.a. ett vidsträckt skyddsområde (hela nordöstra delen av planen, 3,2860 ha) samt snävare områden av bl.a. jord- och skogsbruksområdena som ska skyddas. Dessa skyddsbe-teckningar tryggar naturförhållandena i området. Ämnet behandlas heltäckande bl.a. i 4.2 och 4.6 (punkt 2 och 3).

### Natura

Planen har inga konsekvenser för Natura-områden. Planområdet ingår inte i något Natura-område och det finns inte heller några Natura-områden i dess närhet. Mer om detta i 2.1.2.

### Landskapsmässiga konsekvenser

Byggnadshistoriskt och landskapsmässigt viktiga byggnader har skyddats i planen. Landskapsvårdande åtgärder som vidtas särskilt på huvudbyggnaden och i dess näromgivning bidrar till att återställa området och lyfter bättre fram dess värden. Byggnader som har landskapsmässigt och byggnads-/kulturhistoriskt värde bevaras och skyddas. Nya byggnader (RM/s) har anvisats till slutningarna av åsformationen, vilket är typiskt för området, dock så att den skyddade gamla bebyggda helheten bibehålls oförändrad som det mest synliga elementet i landskapet. Detta behandlas mer ingående i 2.2.4/4.1 (punkt 8) och 4.6 (punkt 1 och 2).

### Kulturhistoria och fornminnen

I planen tryggas de byggnadshistoriskt värdefulla byggnaderna med skyddsbe-teckningar. Inga fornlämningar påträffades i området och utöver kanalen finns inga andra arkeologiska lämningar som ska betraktas som "annat kulturarvsobjekt".<sup>53</sup> En gammal husgrund på östra sidan av RM/s-

området betecknades i planen som ett sm-objekt. Byggnadshistoriskt värdefulla byggnader skyddas. Detta behandlas mer ingående bl.a. i 2.1.3 och 4.1 (punkt 8) samt 4.2.

#### Vatten och avlopp

I planen ges heltäckande bestämmelser om behandlingen av avloppsvatten och avfall. En plan över behandlingen av avloppsvatten och dagvatten förutsätts innan byggnadsåtgärder kan vidtas. Behandlingen av avloppsvatten får inte äventyra vattendrag eller grundvattnet. I området finns det inte längre något område som klassificeras som grundvattenområde. Bestämmelserna om behandlingen av avloppsvatten beskrivs närmare i punkt 2 i avsnitt 4.6. Bruksvattnet tas från lokala brunnar.

Om området i framtiden får ett kommunalt eller regionalt vatten- och avloppsnät bör byggnaderna i området anslutas till det.

#### Trafik

Genomförandet av planen ökar trafiken på de befintliga vägförbindelserna endast på pappret. I planen anvisas inga nya gator (enbart körförbindelser). Båtlivet kan öka något till följd av byggnandet enligt planen.

#### Samhällsstruktur och service

Invånare och fritidsboende i området stöder sig på servicen i Lovisa. Om man ser till samhällsstrukturen kompletterar planområdet den bandlika strukturen av fritidsbebyggelse på och nära stränderna i kust- och skärgårdsregionen i Lovisa.

#### Ekonomi

Markägaren ansvarar för kostnaderna för utarbetandet och genomförandet av planen.

#### Sociala konsekvenser

Planen har inga nämnvärda sociala konsekvenser. Nybyggnaden medför fritidsbruk av samma typ som de befintliga fritidsbostäderna i området. Den historiska villamiljön bevaras i sin nuvarande form.

#### Buller och andra miljöolägenheter

I planeringsområdet finns inga störande faktorer för miljön. I landskapsplanen hör planområdet till en skyddszon för kärnkraftverken. Detta ställer vissa krav på/begränsningar av markanvändningen (se punkt 2.2.2. Planeringssituation / Landskapsplan).

## 4.7 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i sin helhet i bilaga 2 till planbeskrivningen. Planbestämmelserna har behandlats och beskrivits i planbeskrivningen.

## 5 BEHANDLINGSSKEDEN

### 5.1 Beredningsskedet och planutkastet

I beredningsskedet utarbetades plankartan och bestämmelserna samt en planbeskrivning med bedömningar. Utkastmaterialet var offentligt framlagt 12.5–12.6.2023. Om planmaterialet begärdes utlåtanden av myndighetsintressenterna. Om planutkastet inkom åtta utlåtanden. Inga anmärkningar eller andra åsikter inlämnades.

Över utlåtandena har bemötanden sammanställts och dessa finns bland följmaterialet till planen. De kommentarer och justeringsförslag som lades fram i utlåtandena har prövats och till behövliga delar beaktats i planeringslösningen och i planbeskrivningen.

## 6 GENOMFÖRANDET AV STRANDETALJPLANEN

### 6.1 Planer som styr genomförandet

Bestämmelser som styr genomförandet har behandlats särskilt i punkt 4.2 i planbeskrivningen. Bestämmelser som gäller markhöjden vid byggandet och behandling av avloppsvatten finns bl.a. under rubriken "Övriga bestämmelser". Utdrag ur de övriga bestämmelserna om bygghöjd och avloppsvatten följer:

*Den lägsta rekommenderade bygghöjden, under vilken man inte får placera konstruktioner som skadas eller orsakar skada om de blir våta, är N2000 + 3,35 meter. Bestämmelsen gäller också när befintliga byggnader ersätts med nya. Bastu- och utan ekonomibygnader kan placeras lägre, dock inte under N2000 + 2,0 meter. Konstruktioner, eventuella kommunaltekniska anslutningar och andra ledningar ska anläggas så att inga skador uppkommer även om vattenståndet stiger ovanför den lägsta bygghöjden.*

*Innan nya hus börjar byggas ska en plan över gårdsplanen och näromgivningen utarbetas för att anvisa genomförandet av gårdsområden, växtlighet, gårdskonstruktioner osv. Planen bör omfatta RM/s-, och RA-kvartersområdena samt VL-områdena och småbåtsplatserna med näromgivning.*

*Byggnader avsedda för fritidsboende och turism samt byggnader avsedda som arbetsrum/-platser kan förses med vattentoalett bara om de ansluts till det regionala vattenverkets avloppsnät eller ett reningsverk som är driftsäkert året runt. Grått avloppsvatten ska behandlas så långt från stranden att det inte blandas upp med havsvattnet om havsnivån skulle stiga.*

*Innan ett system för behandling av avloppsvatten byggs ska det genom separata undersökningar och mer ingående planering påvisas att åtgärderna inte medför olägenheter för miljön. En plan över behandlingen av avloppsvatten ska utarbetas. Planen ska godkännas hos den behöriga myndigheten innan nya byggnader uppförs på planområdet.*

## 6.2 Genomförande och tidtabell

Byggandet enligt stranddetaljplanen kan genomföras när planen har vunnit laga kraft.

Esbo, 11.4.2024

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu, DI

### KÄLLOR

<sup>1</sup> <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>

<sup>2</sup> [https://www.loviisa.fi/wp-content/uploads/2018/05/Kaavoituskatsaus2018\\_SVE\\_Verkko.pdf](https://www.loviisa.fi/wp-content/uploads/2018/05/Kaavoituskatsaus2018_SVE_Verkko.pdf)

<sup>3</sup> Loviisan Jomalsundin ranta-asemakaava, Rakennus- ja kulttuuriympäristöselvitys, Raportti 1.11.2019, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola

<sup>4</sup> Loviisa, Jomalsund, Luontoselvitys 2018, Silvestris naturinventering ab, Jorma Pennanen och Esko Vuorinen, 18.2.2019

<sup>5</sup> Loviisa, Jomalsund, Luontoselvitys 2018, Silvestris naturinventering ab, Jorma Pennanen och Esko Vuorinen, 18.2.2019

<sup>6</sup> Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 16.10.2012

<sup>7</sup> <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>

<sup>8</sup> Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 16.10.2012

<sup>9</sup> Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 16.10.2012

<sup>10</sup> Loviisa, Jomalsund, Luontoselvitys 2018, Silvestris naturinventering ab, Jorma Pennanen och Esko Vuorinen, 18.2.2019

<sup>11</sup> Loviisa, Jomalsund, Luontoselvitys 2018, Silvestris naturinventering ab, Jorma Pennanen och Esko Vuorinen, 18.2.2019

<sup>12</sup> Loviisa, Jomalsund, Luontoselvitys 2018, Silvestris naturinventering ab, Jorma Pennanen och Esko Vuorinen, 18.2.2019

<sup>13</sup> Loviisa, Jomalsund, Luontoselvitys 2018, Silvestris naturinventering ab, Jorma Pennanen och Esko Vuorinen, 18.2.2019

<sup>14</sup> Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 16.10.2012

<sup>15</sup> Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 16.10.2012

<sup>16</sup> Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 16.10.2012

<sup>17</sup> Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 16.10.2012

<sup>18</sup> Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 16.10.2012

<sup>19</sup> Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 16.10.2012

<sup>20</sup> Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 16.10.2012

<sup>21</sup> Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 16.10.2012

<sup>22</sup> Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 16.10.2012

<sup>23</sup> Loviisa, Jomalsund, Luontoselvitys 2018, Silvestris naturinventering ab, Jorma Pennanen och Esko Vuorinen, 18.2.2019

<sup>24</sup> Loviisa, Jomalsund, Luontoselvitys 2018, Silvestris naturinventering ab, Jorma Pennanen och Esko Vuorinen, 18.2.2019

<sup>25</sup> Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 16.10.2012

<sup>26</sup> Loviisa, Jomalsund, Luontoselvitys 2018, Silvestris naturinventering ab, Jorma Pennanen och Esko Vuorinen, 18.2.2019

<sup>27</sup> Loviisan Jomalsundin ranta-asemakaava, Rakennus- ja kulttuuriympäristöselvitys, Raportti 1.11.2019, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola

<sup>28</sup> <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>

<sup>29</sup> <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>

<sup>30</sup> <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>

- <sup>31</sup> Kulla-Lappom stranddelgeneralplan (godk. stadsfullmäktige 24.2.2003)
- <sup>32</sup> Loviisan Jomalsundin ranta-asemakaava, Rakennus- ja kulttuuriympäristöselvitys, Raportti 1.11.2019, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola
- <sup>33</sup> Loviisan Jomalsundin ranta-asemakaava, Rakennus- ja kulttuuriympäristöselvitys, Raportti 1.11.2019, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola
- <sup>34</sup> Loviisa, Jomalsund, Ranta-asemakaava-alueen arkeologinen inventointi 2019, Timo Jussila, Mikrolahti Oy, 10.5.2019
- <sup>35</sup> Miljöförvaltningens gemensamma webbtjänst; Riksomfattande mål för områdesanvändningen, publicerad 16.9.2013, uppdaterad 27.4.2020. [https://www.ymparisto.fi/sv-FI/Livsmiljon\\_och\\_planlaggning/Systemet\\_for\\_planering\\_av\\_markanvandningen/Riksomfattande\\_mal\\_for\\_omradesanvandningen](https://www.ymparisto.fi/sv-FI/Livsmiljon_och_planlaggning/Systemet_for_planering_av_markanvandningen/Riksomfattande_mal_for_omradesanvandningen) . -> Länk: Statsrådets beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen 14.12.2017: <https://www.ymparisto.fi/sv/byggda-miljon/planlaggning-och-omradesanvandning/riksomfattande-mal-omradesanvandningen>. Hämtat 7.9.2020.
- <sup>36</sup> Miljöförvaltningens gemensamma webbtjänst: De reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen för oss mot ett koldioxidsnålt samhälle. Meddelande 14.12.2017. <https://www.ymparisto.fi/sv/byggda-miljon/planlaggning-och-omradesanvandning/riksomfattande-mal-omradesanvandningen>. Hämtat 19.10.2020.
- <sup>37</sup> Miljöförvaltningens gemensamma webbtjänst: De reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen för oss mot ett koldioxidsnålt samhälle. Meddelande 14.12.2017. <https://www.ymparisto.fi/sv/byggda-miljon/planlaggning-och-omradesanvandning/riksomfattande-mal-omradesanvandningen>. Hämtat 19.10.2020.
- <sup>38</sup> Miljöförvaltningens gemensamma webbtjänst: De reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen för oss mot ett koldioxidsnålt samhälle. Meddelande 14.12.2017. <https://www.ymparisto.fi/sv/byggda-miljon/planlaggning-och-omradesanvandning/riksomfattande-mal-omradesanvandningen>. Hämtat 19.10.2020.
- <sup>39</sup> Miljöförvaltningen. Miljöförvaltningens gemensamma webbtjänst: Ymparistö.fi. Publicerat 14.8.2013, uppdaterat 29.3.2018. <https://www.ymparisto.fi/sv/byggda-miljon/planlaggning-och-omradesanvandning/riksomfattande-mal-omradesanvandningen>. Hämtat: 9.11.2020. Med länk till följande pdf-fil: [https://www.ymparisto.fi/sites/default/files/documents/VATp%C3%A4%C3%A4t%C3%B6s14.12.2017\\_SV.pdf](https://www.ymparisto.fi/sites/default/files/documents/VATp%C3%A4%C3%A4t%C3%B6s14.12.2017_SV.pdf) . Hämtat 9.11.2020.
- <sup>40</sup> [http://kartta.uudenmaanliitto.fi/docs/MjM/sv/en\\_y.html](http://kartta.uudenmaanliitto.fi/docs/MjM/sv/en_y.html)
- <sup>41</sup> <https://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/index.html?x=461769&y=6696512&zoom=5&lang=fi&layers=1-2>
- <sup>42</sup> Kulla-Lappom stranddelgeneralplan (godk. stadsfullmäktige 24.2.2003)
- <sup>43</sup> Kulla-Lappom stranddelgeneralplan (godk. stadsfullmäktige 24.2.2003)
- <sup>44</sup> Lovisa stad. Grundvattnet. <https://www.loviisa.fi/sv/boende-och-miljo/miljo-och-natur/miljovard/grundvattnet/> . Hämtat 25.11.2020.
- <sup>45</sup> Miljöförvaltningen 20.5.2019. Grundvattenområden i Lovisa. [https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Vesi/Vesi-ensuojelu/Pohjaveden\\_suojelu/Pohjavesialueet/Loviisan\\_pohjavesialueet\(22186\)](https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Vesi/Vesi-ensuojelu/Pohjaveden_suojelu/Pohjavesialueet/Loviisan_pohjavesialueet(22186)) . Hämtat 25.11.2020.
- <sup>46</sup> <https://www.loviisa.fi/sv/boende-och-miljo/byggnadstillsyn/byggnadsordning/>
- <sup>47</sup> Loviisan Jomalsundin ranta-asemakaava, Rakennus- ja kulttuuriympäristöselvitys, Raportti 1.11.2019, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola
- <sup>48</sup> Lovisa. Stranddetaljplan, Jomalsund. <https://www.loviisa.fi/sv/boende-och-miljo/planlaggning-och-markanvandning/planlaggning/detaljplanering/anhangiga-detaljplaneringsobjekt/stranddetaljplan-jomalsund/>. Hämtat 11.11.2020.
- <sup>49</sup> Miljöförvaltningens gemensamma webbtjänst; Riksomfattande mål för områdesanvändningen, publicerad 16.9.2013, uppdaterad 27.4.2020. [https://www.ymparisto.fi/sv-FI/Livsmiljon\\_och\\_planlaggning/Systemet\\_for\\_planering\\_av\\_markanvandningen/Riksomfattande\\_mal\\_for\\_omradesanvandningen](https://www.ymparisto.fi/sv-FI/Livsmiljon_och_planlaggning/Systemet_for_planering_av_markanvandningen/Riksomfattande_mal_for_omradesanvandningen) . -> Länk: Statsrådets beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen 14.12.2017: <https://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B67CD97B8-C4EE-4509-BEC0-AF93F8D87AF7%7D/133346>. Hämtat 7.9.2020.
- <sup>50</sup> Miljöförvaltningens gemensamma webbtjänst: De reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen för oss mot ett koldioxidsnålt samhälle. Meddelande 14.12.2017. [https://www.ymparisto.fi/sv-FI/Livsmiljon\\_och\\_planlaggning/De\\_reviderade\\_riksomfattande\\_malen\\_for\\_o\(45416\)](https://www.ymparisto.fi/sv-FI/Livsmiljon_och_planlaggning/De_reviderade_riksomfattande_malen_for_o(45416)). Hämtat 19.10.2020.
- <sup>51</sup> <https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1999/19990132>
- <sup>52</sup> Kulla-Lappom stranddelgeneralplan (godk. stadsfullmäktige 24.2.2003)
- <sup>53</sup> Loviisa, Jomalsund, Ranta-asemakaava-alueen arkeologinen inventointi 2019, Timo Jussila, Mikrolahti Oy, 10.5.2019

# Blankett för uppföljning av detaljplanen

## Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

Kommun	Lovisa	Datum för ifyllande	13.8.2024
Planens namn	Stranddetaljplan för Jomalsund		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Anmält datum för anhängiggörande	22.2.2018
Permanent plankod		Producentens plankod	434_50-47
Planområdets areal [ha]	16,9660	Ny areal för detaljplan [ha]	16,9660
Underjordiska utrymmenas areal [ha]		Arealen för den ändrade detaljplanen [ha]	

<b>Stranddetaljplan</b>	Strandlinjens längd [km]	1,54
Byggplatser [antal]	Personer med egen strand	2
Byggplatser utan egen strand		4
Byggplatser för fritidshus [antal]	Personer med egen strand	2
		3

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m <sup>2</sup> ]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha +/-]	Ändring av våningsyta [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>16,9660</b>	<b>100,00</b>	<b>1065</b>	<b>0,01</b>	<b>16,9660</b>	<b>1065</b>
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt	0,6534	3,9	200	0,03	0,6534	200
V sammanlagt	0,6162	3,6	60	0,01	0,6162	60
R sammanlagt	1,2388	7,3	805	0,06	1,2388	805
L sammanlagt	0,0550	0,3	0	0,00	0,0550	0
E sammanlagt						
S sammanlagt	3,2860	19,4	0	0,00	3,2860	0
M sammanlagt	7,7909	45,9	0	0,00	7,7909	0
W sammanlagt	3,3257	19,6	0	0,00	3,3257	0

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m <sup>2</sup> ]	Ändring av areal [ha +/-]	Ändring av våningsyta [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m <sup>2</sup> ]	[antal +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>4</b>	<b>245</b>	<b>4</b>	<b>245</b>

# Underbeteckningar

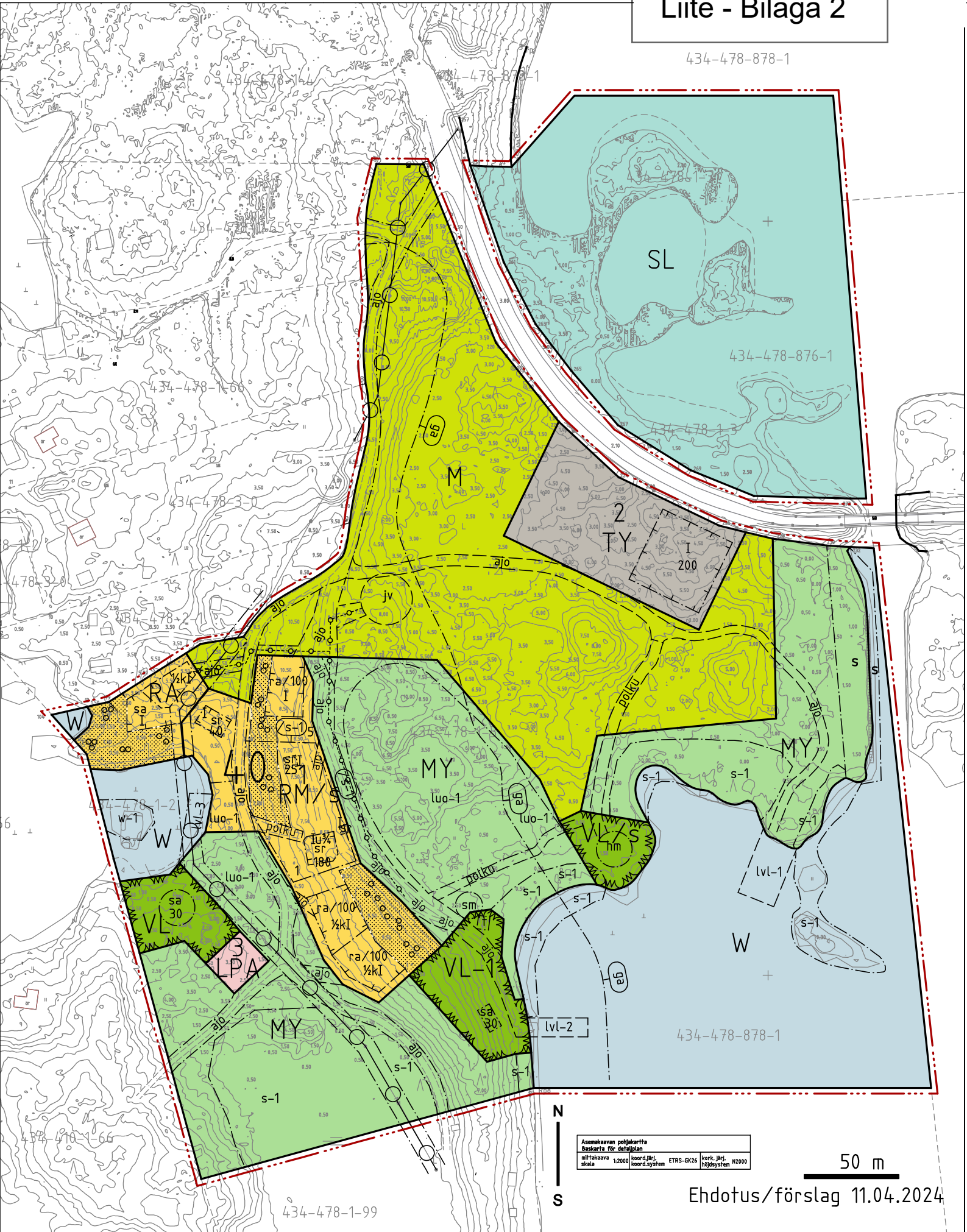
Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m <sup>2</sup> ]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha +/-]	Ändring av våningsyta [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>16,9660</b>	<b>100,00</b>	<b>1065</b>	<b>0,01</b>	<b>16,9660</b>	<b>1065</b>
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt	0,6534	3,9	200	0,03	0,6534	200
TY	0,6534	100,0	200	0,03	0,6534	200
V sammanlagt	0,6162	3,6	60	0,01	0,6162	60
VL/s	0,1385	22,5	0	0,00	0,1385	0
VL-1	0,2858	46,4	30	0,01	0,2858	30
VL	0,1919	31,1	30	0,02	0,1919	30
R sammanlagt	1,2388	7,3	805	0,06	1,2388	805
RM/s	0,9910	80,0	605	0,06	0,9910	605
RA	0,2478	20,0	200	0,08	0,2478	200
L sammanlagt	0,0550	0,3	0	0,00	0,0550	0
LPA	0,0550	100,0	0	0,00	0,0550	0
E sammanlagt						
S sammanlagt	3,2860	19,4	0	0,00	3,2860	0
SL	3,2860	100,0	0	0,00	3,2860	0
M sammanlagt	7,7909	45,9	0	0,00	7,7909	0
MY	4,2299	54,3	0	0,00	4,2299	0
M	3,5610	45,7	0	0,00	3,5610	0
W sammanlagt	3,3257	19,6	0	0,00	3,3257	0
W	3,3257	100,0	0	0,00	3,3257	0

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m <sup>2</sup> ]	[antal +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>4</b>	<b>245</b>	<b>4</b>	<b>245</b>
Asemakaava	4	245	4	245



# Liite - Bilaga 2

434-478-878-1



Asemakaavan pohjekartta			
Baskarta för detaljplan			
mittakaava	1:2000	koord järjestelmä	ETRS-GK26
skala		koord järjestelmä	N2000

50 m

Ehdotus/förslag 11.04.2024

RM/s

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueelle saadaan rakentaa tiloja loma- ja matkailupalveluja varten sekä tiloja loma-asuinrakentamista varten. Lisäksi saadaan rakentaa tiloja sauna- ja muita talousrakennuksia varten. Alue muodostaa kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaan huvilakokonaisuuden, jossa ympäristö ja vanha arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueen osia ovat rakennukset ja niitä ympäröivät pihat ja viherympäristö. Julkisivuissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoitusten muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että huvilakokonaisuuden rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Julkisivuihin ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoja. Julkisivuja koskevista vähäistä suuremmista toimenpiteistä, korjaus- ja muutostöistä on kuultava museoviranomaisia.

Kvartersområde för byggnader som betjänar turism, där miljön ska bevaras.

I området är det tillåtet att uppföra byggnader för fritids- och turisttjänster samt för fritidsbostäder. Vidare tillåts uppföra bastubyggnader och andra ekonomibygnader. Området bildar en kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefull villahelhet där miljön och det gamla värdefulla byggnadsbeståndet bevaras. Byggnaderna och de omgivande gårdsplanerna och grönmiljöerna utgör delar av området. De reparationer och ändringar av fasaderna, ändringar av användningsändamål samt kompletteringsbyggnande och åtgärder som utförs inom området bör vara sådana att villamiljöns byggnadshistoriskt, kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefulla karaktär bevaras. På fasader får inte vidtas åtgärder som minskar deras skyddsvärden. Museimyndigheten ska höras i fråga om sådana åtgärder, reparationer och ändringar som gäller fasader och som är större än ringa.

RA

Loma-asuntojen korttelialue

Alueelle saadaan rakentaa tiloja loma-asuinkäyttöön sekä tiloja sauna- ja muita talousrakennuksia varten. Yhdellä rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuinainen loma-asuinrakennus, jonka koko saa olla enintään 100 kerrosalaneliometriä. Lisäksi rakennuspaikalla saa olla tiloja sauna ja muita talousrakennuksia varten yhteensä enintään 100 kerrosalaneliometriä. Rakennuspaikan osalle, joka on merkitty "sa" merkinnällä saa sijoittaa enintään yhden, rakennuspaikan kokonaisrakennusoi-keuteen sisältyvän saunarakennuksen, jonka koko on enintään 25 kerrosalaneliometriä.

Uudisrakennuksen on sopeuduttava massoitteeltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väriykseltään ympäristöönsä sekä ympäristön suojeltuun rakennuskantaan. Museoviranomaisia on kuultava ennen rakentamistoimenpiteitä.

Kvartersområde för fritidsbostäder

I området är det tillåtet att uppföra fritidsbostäder samt bastubyggnader och andra ekonomibygnader. På en byggplats får det finnas högst ett fritidshus med en fritidsbostad. Storleken på fritidshuset får vara högst 100 kvadratmeter våningsyta. Dessutom får det på en byggplats finnas bastubyggnader och andra ekonomibygnader för sammanlagt högst 100 kvadratmeter våningsyta. På den del av byggplatsen som har beteckningen "sa" får högst en bastubyggnad placeras. Storleken på bastubyggnaden får vara högst 25 kvadratmeter våningsyta och denna våningsyta ingår i den totala byggrätten på byggplatsen.

En ny byggnads volymgestaltning, fasadmaterial och färgsättning ska anpassas till miljön samt till det skyddade byggnadsbeståndet i omgivningen. Museimyndigheterna ska höras innan byggnadsåtgärder vidtas.

TY

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alueelle saadaan rakentaa virkistykseen ja vapaa-ajan palveluihin sekä veneiden huoltoon ja telakointiin liittyviä tiloja. TY alueen rakentamisen yhteydessä tulee laatia suunnitelma, miten hulevedet viivytetään ja miten rakentamisen (rakennuspaikan pinnanmuokkaukset ja tasaukset) aikaisten mahdollisten haitallisten valumavesien pääsy vesistöön estetään. Rakentamisen aikaisten hule- ja valumavesien saostus- ja viivytysjärjestelmät tulee suunnitella ja luvittaa ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.

I området får byggas lokaler som knyter an till rekreation och fritidstjänster samt båtunderhåll och dockning. När TY-området byggs ska en plan utarbetas för fördröjning av dagvatten och för hur man avser förhindra att eventuellt skadligt avrinnande vatten inte kommer ut i vattendragen under byggnadstiden (behandling och utjämnning av byggplatsens yta). Sedimenterings- och fördröjningssystem för dagvatten och avrinnande vatten under byggnadstiden ska planeras och tillstånd för systemen erhållas innan byggnadsarbetet inleds.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Alue on tarkoitettu korttelin 1 autopaikkoja varten.

Kvartersområde för bilplatser.

Området är avsett för bilplatser för kvarter 1.



Lähivirkistysalue.

Alue on tarkoitettu RM/s korttelialueen yhteiseen käyttöön.

Område för närrekreation.

Området är avsett för gemensamt bruk av RM/s kvartersområdet.



Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään.

Alue on tarkoitettu koko kaava-alueen yhteiseen käyttöön.

Område för närrekreation där miljön bevaras.

Området är avsett för gemensamt bruk av hela planområdet.



Lähivirkistysalue.

Alue on tarkoitettu RM/s korttelialueen yhteiseen käyttöön.

Område för närrekreation.

Området är avsett för gemensamt bruk av RM/s kvartersområdet.

SL

Luonnonsuojelualue.

Naturskyddsområde.

M

Maa- ja metsätalousalue.

Alueen rakennusoikeus on siirretty saman maanomistajan RM/s- ja TY- alueille.

Jord- och skogsbruksområde.

Områdets byggrätt har flyttats till samma markägares RM/s- och TY--områden.

MY

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alueella suoritettavissa toimenpiteissä on otettava huomioon alueiden virkistyskäyttö ja otettava huomioon luontoselvityksissä todetut erityisarvot ja turvattava niiden säilyminen. Alueella ei saa toteuttaa avohakkuita, eikä siihen tähtääviä hakkuita. Alueen rakennusoikeus on siirretty saman maanomistajan RM/s ja TY -alueille. Alueen metsien hoidossa ja muussa alueiden käsittelyssä on erityisesti otettava huomioon s-1 ja luo-1 -merkinnöissä esitetyt lisämääräykset.

Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.

Rekreatjonsbruket ska tas i beaktande vid de åtgärder som utförs i området. Lika så ska de särskilda värden som konstaterats i naturinventeringarna tas i beaktande och det ska säkerställas att dessa värden bevaras. Kalavverkning eller avverkning som siktar på kalavverkning är förbjuden i området. Områdets byggrätt har flyttats till samma markägares RM/s och TY-områden. Vid skogsvård och vid övrig behandling av områdena ska särskild uppmärksamhet fästas vid tillägsbestämmelserna i anslutning till s-1- och luo-1-beteckningarna.

W

Vesialue.

Vattenområde.

— ··· — 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

———— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja  
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

— ··· — Osa-alueen raja.  
Gräns för delområde.

— ··· — Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.  
Riktgivande gräns för område eller del av område.

———— Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.  
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

40

Kaupunginosan numero.  
Sadsdelnummer.

2

Korttelin numero.  
Kvartersnummer.

2

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.  
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.  
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.  
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Iu%

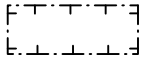
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksenalasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.

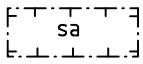
½kI

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

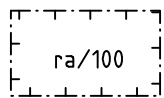
Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.



Rakennusala.  
Byggnadsyta.



Rakennusala, johon saa sijoittaa vain saunarakennuksen.  
Byggnadsyta där endast en bastubyggnad får placeras.

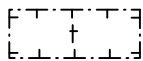


Loma-asuntojen rakennusala.

Rakennusosalalle saa rakentaa enintään yhden loma-asuinrakennuksen sekä sauna- ja muita talousrakennuksia. Rakennusalan enimmäisrakennusoikeus on 120 kerrosalaneliömetriä. Loma-asuinrakennuksen koko saa olla enintään 100 kerrosalaneliömetriä.

Byggnadsyta för fritidshus

På en byggnadsyta får högst ett fritidshus samt bastubyggnader och andra ekonomibyggnader uppföras. Byggrätten på varje byggnadsyta är högst 120 kvadratmeter våningsyta. Storleken på fritidshuset får vara högst 100 kvadratmeter våningsyta.

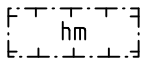


Talousrakennuksen rakennuspaikka.

Alueelle saadaan rakentaa kevytrakenteinen talousrakennus, jonka pohjapinta-ala on enintään 15 m<sup>2</sup>

Byggplats för ekonomibyggnad.

Området får en lätt konstruerad ekonomibyggnad, vars bottenyta är högst 15 m<sup>2</sup>, byggas.



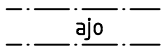
Huvimajan rakennuspaikka.

Alueelle saadaan rakentaa huvimaja, jonka pohjapinta-ala on enintään 15 m<sup>2</sup>.

Byggplats för lusthus.

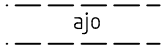
Området får ett lusthus, vars bottenyta är högst 15 m<sup>2</sup>, byggas.

Ajoyhteys



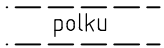
Körförbindelse.

Ohjeellinen ajoyhteys.



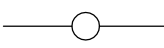
Riktgivande körförbindelse.

Ohjeellinen polku.



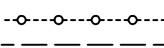
Riktgivande stig.

Johtoa varten varattu alueen osa.

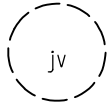


För ledning reserverad del av område.

Ohjeellinen johtoa varten varattu alueen osa.



Riktgivande för ledning reserverad del av område.

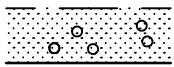


Mahdollinen jätevesien käsittelyalue/-kohde.

Jätevesien käsittelyalueen toteutus edellyttää lupavaiheessa selvitystä järjestelmän toimivuudesta ja yksityiskohtaista suunnitelmaa teknisestä ratkaisusta sekä arviota toiminnan ympäristövaikutuksista. Jv-alueen koillis- ja itäpuolella kaavassa olevaa M-alueita voidaan hyödyntää mahdollisen jätevesijärjestelmän suunnittelussa ja toteutuksessa (esim. vesien imeytys- ja suodatusjärjestelyt). Kuitenkin niin, että rakentamisen alin korkeustaso N2000 +3,35 metriä otetaan huomioon.

Potentiellit område/objekt för behandling av avloppsvatten.

Ett område för behandling av avfallsvatten förutsätter i tillståndsskedet en utredning av systemets funktion och en detaljerad plan över den tekniska lösningen samt en bedömning av verksamhetens miljökonsekvenser. M-området på nordöstra och östra sidan av jv-området kan användas vid planeringen och genomförandet av ett eventuellt avloppsvattensystem (t.ex. infiltrations- och filtreringsarrangemang). Dock så att den lägsta höjden på byggandet N2000 +3,35 meter tas i beaktande.

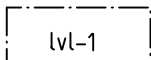


Istutettava alueen osa.

Alueen osa, jossa tulee säilyttää ja ylläpitää riittävän kattava puusto ja muu kasvillisuus siten, ettei maisemallisesti häiritseviä näkymiä muodostu. Puuston latvuston profiili tulee säilyttää ehyenä.

Del av område som ska planteras.

Del av område där ett tillräckligt täckande trädbestånd och annan vegetation ska bevaras och upprätthållas så att inga störande vyer uppkommer i landskapet. Profilen på trädbeståndets krontak ska bevaras sammanhängande.

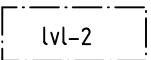


Venevalkama

Laiturit tulee rakentaa ponttonilaitureina.

Småbåtplats

Bryggor ska anläggas som pontonbryggor.

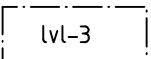


Lähivenepaikka

Venevalkama on tarkoitettu RM/s korttelialueen yhteiseen käyttöön. Laiturit tulee rakentaa ponttonilaitureina.

Närbåtplats

Båtplatsen är avsedd för gemensamt bruk av RM/s- kvartersområdet. Bryggor ska anläggas som pontonbryggor.



Lähivenepaikka

Venevalkama on tarkoitettu RM/s ja RA korttelialueiden yhteiseen käyttöön. Laituri on tarkoitettu toteuttaa pengertämällä laiturialue ruoppauksesta saatavilla kiviaineksilla ja muulla kiviainesmateriaalilla. Laiturikansi voidaan rakentaa esim. betoni- tai puurakenteisena.

Närbåtplats

Båtplatsen är avsedd för gemensamt bruk av RM/s- och RA-kvartersområdena. Avsikten är att anlägga bryggan med hjälp av invallning med stensubstanser från muddring och annat stenmaterial. Bryggdäcket kan byggas t.ex. som en betong- eller träkonstruktion.



Muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Porvoon museo) lausunto.

Fast fornlämning som är fredad enligt lagen om fornminnen (295/1963). Det är förbjudet att gräva ut, överhölja, ändra, skada, ta bort eller på annat sätt rubba objektet. Om planer som gäller objektet ska utlåtande begäras av det regionala ansvarsmuseet (Borgå museum).

sr

Rakennustaiteellisesti, kyläkuvallisesti ja historiallisesti arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä julkisivuihin saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöitä eikä käyttötarkoituksen muutoksia, jotka heikentävät rakennuksen ominaispiirteitä. Julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee säilyttää rakennuksen ominaisluonne ja erityispiirteet ottaen huomioon alkuperäiset tai niitä vastaavat rakenteet, rakennusosat, yksityiskohdat, materiaalit ja värit. Mahdollisuuksien mukaan tulee suosia rakenneosien korjaamista ja alkupe räismateriaalien säilyttämistä. Rakennusten julkisivuja koskevien korjaus- ja muutostöiden yhteydessä on kuultava museoviranomaisia. Tuhoutuneen rakennuksen tilalle saadaan rakentaa uusi vastaava rakennus.

Arkitektoniskt och historiskt värdefull byggnad som också är värdefull för bybildn.

En byggnad eller en del av den får inte rivas. Sådana reparations-, ändrings- och tillbyggnadsarbeten på fasaderna och sådana ändringar i användningsändamålet som försämrar byggnadens särdrag får inte göras. Vid fasadens reparations- och ändringsarbeten ska byggnadens karaktär och särdrag bevaras så att ursprungliga eller motsvarande konstruktioner, byggnadsdelar, detaljer, material och färgsättning beaktas. I den mån det är möjligt bör man sträva efter att reparera byggnadsdelar och bevara ursprungligt material. Museimyndigheten ska höras i fråga om reparations- och ändringsarbeten på byggnadernas fasader. En byggnad som förstörts får ersättas av en ny motsvarande byggnad.

s-1

Suojeltava alueen osa.

Alueella sijaitsee luontoselvityksen mukaan metsälain (10 §) tarkoittamia tärkeitä elinympäristöjä sekä uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyypppejä. Alueen luonto- ja ympäristöarvojen sekä maisemallisten ja virkistysarvojen turvaamiseksi alueeseen on liitetty myös tavanomaisempia metsäalueita. Alueet muodostavat yhdessä luonto-, ympäristö-, maisema- ja virkistysarvoiltaan erityisen arvokkaan kokonaisuuden, jonka luontoselvityksessä todettuja arvoja ei saa heikentää. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.

Del av område som ska skyddas.

Enligt naturinventeringen omfattar området viktiga livsmiljöer som avses i skogslagen (10 §), samt hotade eller nära hotade naturtyper. För tryggheten av områdets natur- och miljövärden samt landskapsmässiga värden och rekreationsvärden har även sedvanligare skogsområden fogats till området. Tillsammans bildar dessa områden en beträffande natur-, miljö-, landskaps- och rekreationsvärdena särskilt värdefull helhet, och de värden som fastställts i naturinventeringen får inte försämrars. Området bör bevaras i naturligt tillstånd.

luo-1

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jota on hoidettava säilyttäen luonnon ominaispiirteet.

Alueella voidaan tehdä harvennus- ja hoitotoimenpiteitä. Maisematyöluopien yhteydessä on huomioitava alueen maisemallisia arvoja, korostaen isoja puistopuita.

Viktigt område med tanke på naturens mångfald som ska skötas så att dess särdrag bevaras.

Gallrings- och skötselåtgärder får vidtas i området. I samband med tillstånd för miljöåtgärder bör man beakta områdets landskapsmässiga värden med fokus på stora parkträd.

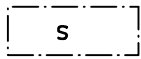
w-1

Vesialueen osa, jossa sijaitsee matala karikkoinen alue.

Aluetta ei saa täyttää tai korottaa kaivu- tai muillakaan maamassoilla

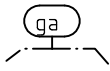
Del av vattenområde som är full med grund.

Området får inte fyllas eller höjas med grävmassor eller andra jordmassor.



Muu kulttuuriperintökohde (historiallinen kulkuväylä): Alueella olevat historialliset, - esimerkiksi asutus-, elinkeino- ja sotahistorialliset- rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuuseen (Porvoon museo) kanssa.

Annat kulturarvsobjekt (historisk trafikled): Historiska konstruktioner - till exempel i anslutning till bosättning, näringar och krigshistoria - ska bevaras. Om större planer som berör objektet ska förhandlas med regionala ansvarsmuseet (Borgå museum).



Maisemaltaan tai geologialtaan arvokas kallioalue.

Aluetta koskevat hoito- ja käyttötoimenpiteet tulee tehdä elinympäristöjen ominaispiirteet säilyttävällä tavalla (Metsäl).

Maisemaltaan tai geologialtaan arvokas kallioalue.

Aluetta koskevat hoito- ja käyttötoimenpiteet tulee tehdä elinympäristöjen ominaispiirteet säilyttävällä tavalla (Metsäl).

#### MUITA MÄÄRÄYKSIÄ:

Rakentamattomat korttelialueet on pidettävä hoidetussa kunnossa ja tarvittaessa istutettava. Alueella tulee suosia luonnonvaraista tai perinteistä, alueen kulttuurihistoriaan kuuluvaa tai soveltuvaa kasvilajistoa. Alueen puustoa tulee hoitaa jatkuvasti uudistuvana siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Ympäristöä rakennuksineen ja pihatiloineen tulee kunnostaa, hoitaa ja käyttää niin, että kokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Korttelialueita tai tontteja ei saa aidata. Tonteilla sijaitsevat vanhat kulttuurihistorialliseen miljööseen kuuluvat ulkorakennukset tulee ensisijaisesti säilyttää ja korjata.

Rakennusten katteena tulee käyttää mattasävyistä tumman harmaata tai mustaa paikalla saumattua peltikatetta tai huopakatetta. Sävyltään voimakkaasti maisemassa erottuvia, kiiltäviä tai valossa heijastavia pintoja ei sallita. Uusissa rakennuksissa pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään maanläheisin sävyin, kuten vaaleanruskea, ruskea tai harmaa, maalattua puuta tai puupaneelia. Ikkunoiden ja nurkkien vuorilaudat tehdään samaan sävyyn ilman korostuksia. Sävyltään voimakkaasti maisemassa erottuvia, kiiltäviä tai valossa heijastavia pintoja ei sallita.

Mikäli rakennukset sijoittuvat viettävälle rakennuspaikan osalle, tulee rakennukset porrastaa maaston mukaan siten, ettei ympäristöön sopeutumattomia korkeita sokkeleita muodostu. Rakennusalojen sekä polkujen, ajoteiden ja rakennuksiin välittömästi liittyvien piha-alueiden ulkopuolella tulee puusto ja maanpinnan kasvillisuus säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita on N2000 + 3,35 metriä. Määräys koskee myös olemassa olevan rakennuksen korvaamista. Lämpöeristämättömiä sauna- ja talousrakennuksia voidaan sijoittaa matalammalle, ei kuitenkaan alle N2000 + 2,0 metrin. Rakenteet, mahdolliset kunnallistekniset liittymät ja muut johdot tulee rakentaa siten, ettei synny vahinkoja, jos vedenpinta nousee yli alimman rakennuskorkeuden.

Ennen uusien rakennusten rakentamiseen ryhtymistä tulee alueelle laatia piha- ja lähiympäristösuunnitelma, jossa osoitetaan pihapiirien, kasvillisuuden, piharakenteiden yms. toteutus. Suunnitelman tulee kattaa RM/s ja RA korttelialueet sekä VL alueet ja venevalkama-alueet lähialueineen.

Loma-asunto- ja matkailukäyttöön tarkoitettujen rakennukset sekä työtila-/työpaikkakäyttöön tarkoitettujen rakennukset voidaan varustaa vesikäymälällä vain, mikäli ne liitetään alueella toimivan vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriverkostoon tai ympärivuoden toimintavarmaan puhdistamoon. Harmaat jätevedet on käsiteltävä niin kaukana rannasta, etteivät jätevedet merenpinnan mahdollisen nousun seurauksena pääse sekoittumaan meriveteen.

Ennen jätevesien käsittelyjärjestelmän rakentamista tulee erillisillä tutkimuksilla ja tarkemmalla suunnittelulla osoittaa, ettei toimenpiteistä aiheudu ympäristölle haittaa. Jätevesien käsittelystä tulee laatia suunnitelma, joka on asianomaisella viranomaisella hyväksyttävä ennen uusien rakennusten rakentamista kaava-alueelle.

Asuinrakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon radonturvallinen rakentaminen.



## ÖVRIGA BESTÄMMELSER:

Obebyggda kvartersområden bör hållas i vårdat skick och planteras vid behov. Naturliga växter eller traditionella växter som hör till eller lämpar sig för områdes kulturhistoria ska gynnas. Trädbeståndet i området ska skötas och förnyas kontinuerligt så att dess landskapsmässiga betydelse bevaras. Miljön och dess byggnader och gårdsplaner bör rustas upp, vårdas och användas så att helhetens kulturhistoriska värde bevaras. Kvartersområden och tomter får inte inhägnas. De gamla uthusen på tomtarna hör till den kulturhistoriska miljön och bör i första hand bevaras och repareras.

Byggnadernas tak ska läggas med matt mörkgrå eller svart, på stället falsad plåt eller takfilt. Ytor som beträffande nyansen framträder starkt i landskapet, glänsande ytor och ytor som reflekterar ljus tillåts inte. Som huvudsakligt fasadmateriäl på nya byggnader ska användas trä eller träpanel som målas i jordnära nyanser, såsom ljusbrunt, brunt eller grått. Foderbräden vid fönster och hörn målas i samma nyans utan accentueringar. Ytor som beträffande nyansen framträder starkt i landskapet, glänsande ytor och ytor som reflekterar ljus tillåts inte.

Byggnader som placeras på en sluttande del av en tomt ska terrasseras efter terrängen så att det inte uppkommer höga socklar som inte passar in i miljön. Utanför byggnadsytorna, stigarna, vägarna och gårdsområdena i omedelbar anslutning till byggnaderna bör trädbeståndet och markvegetationen bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt.

Lägsta rekommenderade bygghöjd, under vilken man inte bör placera konstruktioner som skadas eller orsakar skada om de blir våta, är  $N2000 + 3,35$  meter. Bestämmelsen gäller också när befintliga byggnader ersätts med nya. Bastu- och utan ekonomibyggnader kan placeras lägre, dock inte under 2,0 meter. Konstruktioner, eventuella kommunaltekniska anslutningar och andra ledningar ska anläggas så att inga skador uppkommer även om vattenståndet stiger ovanför den lägsta bygghöjden.

Innan nya hus börjar byggas ska en plan över gårdsplanen och näromgivningen utarbetas för att anvisa genomförandet av gårdsområden, växtlighet, gårdskonstruktioner osv. Planen bör omfatta RM/s- och RA-kvartersområdena samt VL-områdena och småbåtsplatserna med näromgivningar.

Byggnader avsedda för fritidsboende och turism samt byggnader avsedda som arbetsrum/-platser kan förses med vattentoalett bara om de ansluts till det regionala vattenverkets avloppsnät eller ett reningsverk som är driftsäkert året runt. Grått avloppsvatten ska behandlas så långt från stranden att det inte blandas upp med havsvattnet om havsnivån skulle stiga.

Innan ett system för behandling av avloppsvatten byggs ska det genom separata undersökningar och mer ingående planering påvisas att åtgärderna inte medför olägenheter för miljön. En plan över behandlingen av avloppsvatten ska utarbetas. Planen ska godkännas hos den behöriga myndigheten innan nya byggnader uppförs på planområdet.

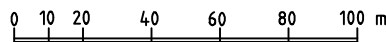
Radonsäkert byggande ska beaktas vid planeringen av bostadsbyggnader.

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

Sådant jordbyggnadsarbete, sådan trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet för inte vidtas utan tillstånd i enlighet med 128 § markanvändnings- och bygglagen. Bestämmelsen gäller inte M-områden.

MITTAKAAVA (virallinen)  
SKALA (officiell)

1 : 2 000



**RANTA-ASEMAKAAVA**  
**KAUPUNGINOSA 40, Ruotsinpyhtää**  
**JOMALSUND**

Ehdotus 11.04.2024

Ranta-asemakaava koskee osaa tiloista Jomalsund 434-478-1-3 ja Kulla 434-478-1-2 sekä osaa vesialueesta 434-478-876-1. Ranta-asemakaavalla muodostuu korttelit 1, 2 ja 3 sekä maa- ja metsätalous-, lähivirkistys- ja luonnonsuojelualueita.

**STRANDETALJPLAN**  
**STADSDEL 40, Strömfors**  
**JOMALSUND**

Förslag 11.04.2024

Stranddetaljplanen gäller dell av fastigheter Jomalsund 434-478-1-3 och Kulla 434-478-1-2 sam del av vatenområdet 434-478-876-1. Genom stranddetaljplanen bildas kvarteren 1, 2 och 3 samt jord- och skogsbruks-, närrekreation- och naturskyddsområden.

**Pohjakartan hyväksyminen**

Godkännande av baskarta

Asemakaavan pohjana oleva kartta täyttää 11.4.2014 annetun maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (323/2014) mukaiset vaatimukset.

Kartan som utgör grund för detaljplanen uppfyller graven i enlighet med lagen om ändring av markanvändnings- och bygglagen (323/2014) som utfärdades 11.4.2014.

Loviisa  
Lovisa

Maanmittausinsinööri  
Lantmäteringenjör

Tanja Jokela

Pvm  
Datum

Kuulutettu  
Kungjord

Mitakaava  
Skala

1:2000

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta  
Näringslivs- och infrastrukturnämnden

Kohde  
Projekt

434\_50-47

Kaupunginhallitus  
Sadsstyrelsen

Arkistotunnus  
Arkivsignum

Kaupunginvaltuusto  
Stadsfullmäktige

Kaavoittaja  
Planläggare

Loviisa  
Lovisa

Kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö  
chef för stadsplaneringsavdelningen

Marko Luukkonen

Kaavanlaatija

Utarbetare av planen Seppo Lamppu tmi, Seppo Lamppu DI