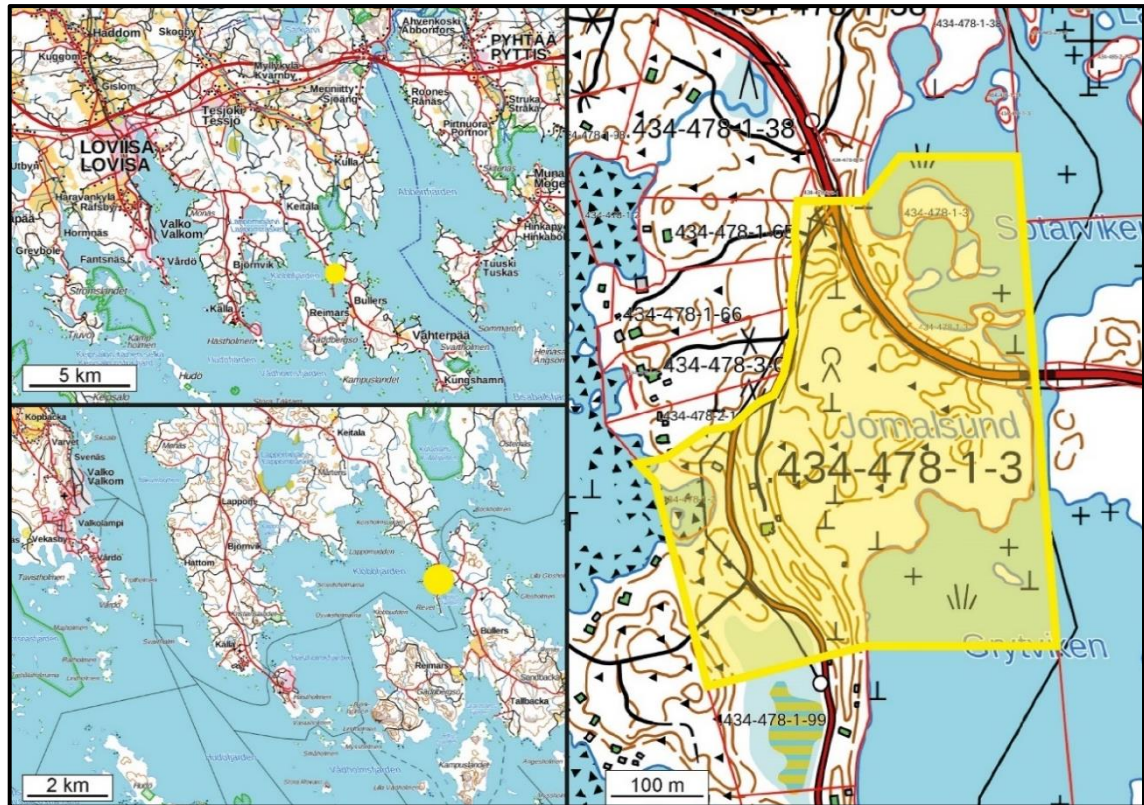


RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS, EHDOTUS

joka koskee 11.04.2024 päivättyä ja 16.01.2025 tarkistettua kaavakarttaa



JOMALSUNDIN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asetmakaava koskee osaa Loviisan kaakkoisosassa sijaitsevista tiloista Jomalsund 434-478-1-3 ja Kulla 434-478-1-2 sekä osaa vesialueesta 434-478-876-1.

Ranta-asetmakaavalla muodostuu korttelit 1, 2 ja 3 sekä maa- ja metsätalous-, lähivirkistys- ja suojelualueita.

Kaavan laatija: Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY, DI Seppo Lamppu
Ranatie 12, 02780 Espoo, seppo.lamppu@kaavoitus.fi

Vireilletulo: Kaavoituskatsaus/TEKLA 22.2.2018

Käsittely: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
Nähtävillä 15.5.-29.5.2020

Ranta-asetmakaavaluonnos
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta: 27.04.2023, §80
Ranta-asetmakaavaluonnos nähtävillä 12.5.-12.6.2023

Ranta-asetmakaavaehdotus
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta 29.08.2024, §121
Ranta-asetmakaavaehdotus nähtävillä 20.9.-21.10.2024.

Ranta-asetmakaavan hyväksyminen
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta

SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	3
1.1	Ranta-asemakaava	3
1.2	Kaavaprosessin vaiheet	3
1.3	Ranta-asemakaavan toteuttaminen	4
2	LÄHTÖKOHDAT	4
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
2.1.2	Luonnonympäristö	4
2.1.3	Rakennettu ympäristö	12
2.1.4	Ympäristöhäiriöt	14
2.2	Suunnittelutilanne	15
2.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	15
2.2.2	Maakuntakaava	16
2.2.3	Yleiskaava	17
2.2.4	Poikkeaminen yleiskaavasta	20
2.2.5	Asemakaavat	20
2.2.6	Rakennusjärjestys	20
2.2.7	Ympäristönsuojelumääräykset	20
2.2.8	Pohjakartta ja maastotieto	22
2.2.9	Muut kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	22
3	KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
3.1	Kaavasuunnittelun tarve	22
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	22
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö	23
3.3.1	Osalliset	23
3.3.2	Vireilletulo	23
3.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	23
3.4	Ranta-asemakaavan tavoitteet	24
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	26
4.1	Yleiskaavallinen tarkastelu	26
4.2	Kaavan rakenne ja kuvaus	28
4.3	Mitoitus- ja määrätarkastelut	35
4.4	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	36
4.5	Aluevaraukset	36
4.6	Kaavan vaikutukset	37
4.7	Kaavamerkinnot ja määräykset	40
5	KÄSITTELYVAIHEET	40
5.1	Valmisteluvaihe ja kaavaluonnos	40
5.2	Kaavaehdotusvaihe ja lausunnot	41
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	42
6.1	Toteutusta ohjaavat suunnitelmat	42
6.2	Toteutus ja ajoitus	43

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

Liite 1: Kaavan seurantalomake

Liite 2: Kaavakartan ja kaavamääräysten pienennös

MUUT KAAVAN LIITE- JA OHEISAINEISTOT

Kaavatyötä varten laaditut selvitykset:

- Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 16.10.2012), jonka maastokäynti suoritettiin 13.6.2012.
- Loviisa, Jomalsund, Luontoselvitys 2018, Silvestris luontoselvitys Oy, Jorma Pennanen ja Esko Vuorinen, 18.2.2019
- Loviisa, Jomalsund, Ranta-asemakaava-alueen arkeologinen inventointi 2019, Timo Jussila Mikroliitti Oy, maastotyö 20.4.2019
- Loviisan Jomalsundin ranta-asemakaava, Rakennus- ja kulttuuriympäristöselvitys, Raportti 1.11.2019, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola
- Rakennusoikeuden määrittely ja rakentamiselta vapaat rannat, Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY, 11.04.2024

Selvitykset ovat erillisraportteina kaavan oheisaineistossa. Kaava-alueelle on tehty useampia tutustumiskäyntejä, joiden aikana on tehty täydentäviä selvityksiä ja alustavien kaavaratkaisujen arviointeja. Suunnittelun tausta-aineistoina hyödynnetään myös maakuntakaavoituksen taustaselvityksiä sekä osayleiskaavatyön aikaisia selvityksiä. Loviisan uudet ympäristönsuojelumääräykset ovat käytettävissä myös kaavan oheisaineistoina.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Ranta-asemakaava

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan kaakkoisosassa Vahterpäähän johtavan Saaristotien molemmien puolin Klobbfjärden -nimisen lahden itärannalla. Suunnittelualue rajautuu osittain itäreunallaan Jomalsundin kanavaan. Jomalsundin kanava yhdistää Sotarviken ja Grytviken -nimiset lahdet. Loviisan keskustaan matkaa on autoteitä pitkin n. 14 km, Porvooseen n. 54 km ja Helsinkiin n. 104 km. Vesiteitse matkaa Valkon sataman alueelle on n. 12 km. Suunnittelualueen sijainti on esitetty sekä kansikuvassa että kuvassa 1.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on yhteensä noin 16,97 ha. Kaavaan sisältyy vesialueita yhteensä noin 3,33 ha. Alue on yksityisomistuksessa (säätion omistama). Nykyisellään suunnittelualue on osittain loma-asuinkäytössä ja osittain maa- ja metsätalouskäytössä. Rantaviivan todellinen pituus on yhteensä 1,544 km.



Kuva 1: Sijainti. Kaava-alueen sijainti on merkitty kansikuvaan ja oheiseen karttaan¹ keltaisella. Saaristotie ei kuulu kaavaan.

1.2 Kaavaprosessin vaiheet

Ranta-asemakaava on mukana Loviisan kaavoituskatsauksessa 2018 (Tekninen lautakunta 22.2.2018)². Suunnittelualue koskee osaa Loviisan kaupungin kaakkoisosassa sijaitsevista tiloista Jomalsund 434-478-1-3 ja Kulla 434-478-1-2 sekä osaa vesialueesta 434-478-876-1. Alun perin tavoitteena on ollut, että valmisteluaineisto on nähtävillä keväällä-kesällä 2021. Kaavatyö on merkittävästi viivästynyt erityisesti kaava-alueen länsiosassa ilmenneiden kiinteistörajoihin liittyneiden harmillisten epäselvyyksien vuoksi. Selvitysten lopputuloksena koko ranta-asemakaavan läntinen niemialue (luonnosvaiheen kaavassa RM-2 aluetta ja ehdotusvaiheessa RA) palautui oikealle omistajalle (Jomalsundin ja Kullan tiloille). Kiinteistötiedoissa ollut mittava virhe on

johtanut myös siihen, että niemeen sijoittuva yleiskaavan RA loma-asuntojen alue on osayleiskaavassa virheellisesti esitetty kuuluvaksi naapurutilalle. Päivitetyin aikataulun mukaan kaavan valmistelu-/luonnosvaihe ajoittui kevääseen/alkukesään 2023 ja ehdotusvaihe toteutuu syksyllä 2024.

1.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala koskee osaa Loviisan kaakkoisosassa sijaitsevista tiloista Jomalsund 434-478-1-3 ja Kulla 434-478-1-2 sekä osaa vesialueesta 434-478-876-1. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on yhteensä 16,966 ha, josta maa-alueita (/saaria) on yhteensä 13,6403 ha. Vesialueita kuuluu kaavaan 3,3257 ha. Tilat ovat yksityisomistuksessa (säätien omistamia). Suunnittelualan itäosa rajautuu osittain Jomalsundin kanavaan. Suunnitteluala on nykyisellään osittain loma-asuinkäytössä ja osittain maa- ja metsätalouskäytössä.

Alueen länsiosan halki kulkee pohjois-/eteläsuuntainen Sandnäsintie, joka johtaa aina Jomalsundin niemialueen eteläpäähän asti. Alueen länsiosaan Sandnäsintien itäpuolelle sijoittuu suunnittelualan nykyinen päärakennus sekä kuusi (6) talousrakennusta. Rakennuskannasta tien länsipuolelle sijoittuu vanha rantasauna. Muutoin kaava-alue on rakentamaton. Pääosa rakennuksista on rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaita.³ Alueen koillisosan halki kulkee Saaristotie (maantie), mikä ylittää Jomalsundin kanavan alueen itäpuolella. Saaristotien tiealue ei kuulu kaava-alueeseen.

2.1.2 Luonnonympäristö

Alueelle on laadittu kaksi luontoselvitystä. Ensimmäinen luontoselvitys laadittiin vuonna 2012 (*Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 16.10.2012*), jonka maastokäynti suoritettiin 13.6.2012. Toinen luontoselvitys on laadittu 2018 (*Loviisa, Jomalsund, Luontoselvitys 2018, Silvestris luontoselvitys oy, Jorma Pennanen ja Esko Vuorinen, 18.2.2019*), jonka osalta luontotyyppejä sekä kasvillisuutta selvitettiin 29.5. ja 13.6.2018.

Luontoselvitysten tuloksia on esitelty seuraavissa luonnonoloja kuvaavissa kappaleissa lainaten tekstiä selvityksistä. Luontoselvitysten päätelmät ja suositukset on esitetty kohdassa ”*Luontoselvityksen päätelmät ja suositukset*”. Otteet luontoselvitysten arvokartoista on esitetty kuvissa 2-4.

Luontokuviot (kts. kuva 2)⁴

1. Kuvio 1 Kangasmetsä, MT
2. Kuvio 2 Kangasmetsä, OMT
3. Kuvio 3 Kangasmetsä
4. Kuvio 4 Rantametsä
5. Kuvio 5 Saari, MT-OMT
6. Kuvio 6 Saari, MT
7. Kuvio 7 Metsäinen luoto
8. Kuvio 8 Flada

9. Kuvio 9 Flada
10. Kuvio 10 Ruokoluhta
11. Kuvio 11 Ruovikko
12. Kuvio 12 Avohakkuu
13. Kuvio 13 Kuusisekametsä, OMT
14. Kuvio 14 Lehto
15. Kuvio 15 Pihaniitty
16. Kuvio 16 Niemi
17. Kuvio 17 Kausikosteikko
18. Kuvio 18 Kanavametsä
19. Kuvio 19 Metsäsaarekkeet
20. Kuvio 20 Rantaluhta
21. Kuvio 21 Kivikkoinen ranta
22. Kuvio 22 Somerikkoranta ja rantaniitty
23. Kuvio 23 Ruovikko
24. Kuvio 24 Vesialue (Grytviken, Jomalsund, Sotarviken)
25. Kuvio 25 Harjumännikkö, MT
26. Kuvio 26 Pihametsä
27. Kuvio 27 Lahdelma
28. Kuvio 28 Jalopuumetsikkö
29. Kuvio 29 Kuusikko
30. Kuvio 30 Kuusikko
31. Kuvio 31 Suo (korpi)
32. Kuvio 32 Sähkölinja
33. Kuvio 33 Tiet, pientareet ja pihat



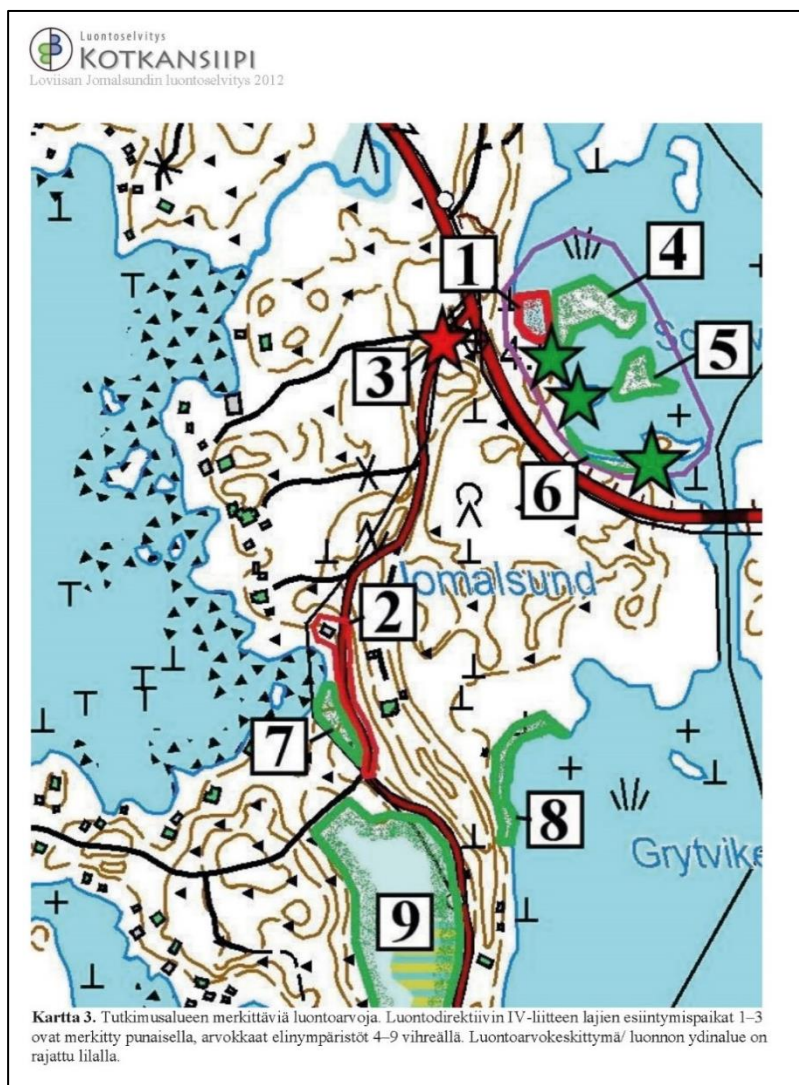
Kuva 2: Luontokuviot ortokuvalla vuoden 2019 luontoselvityksestä⁵. Selvitys löytyy kokonaisuudessaan kaavan oheismateriaaleista.

Luonnonsuojelualueet ja Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvat alueet

Luontoselvityksen mukaan suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita eikä Natura 2000 -alueita.⁶ Kullafjärdenin lintuvesialue on lähin Natura 2000-verkostoon kuuluva kohde ja se sijoittuu n. 2 km etäisyydelle suunnittelualueesta.⁷

Arvokkaat elinympäristöt / luontotyytit

Luontoselvityksen 2012⁸ mukaan raportissa arvokkaiksi elinympäristöiksi luokitellut kohteet ovat paikallisesi arvokkaita, mutta niillä on selvityksen mukaan suuri merkitys luonnon monimuotoisuudelle. Tulevina vuosina uhanalaisten lajien esiintymisen todennäköisyys kaava-alueella on suurin näillä kohteilla. Arvokkaat elinympäristöt pyritään jättämään rakentamisen ja hakkuiden ulkopuolelle. Selvityksen kartta "Tutkimusalueen merkittäviä luontoarvoja" on esitetty kuvassa 3. Kartalla on esitetty luontodirektiivin IV-liitteen lajien esiintymispaikat (nro 1–3), jotka on merkitty punaisella ja arvokkaat elinympäristöt (nro 4–9) on merkitty vihreällä. Luontoarvokeskittymä/luonnon ydinalue on rajattu lilalla.



Kuva 3: Arvoaluekartta vuoden 2012 luontoselvityksestä⁹. Selvitys löytyy kokonaisuudessaan kaavan liitteistä.

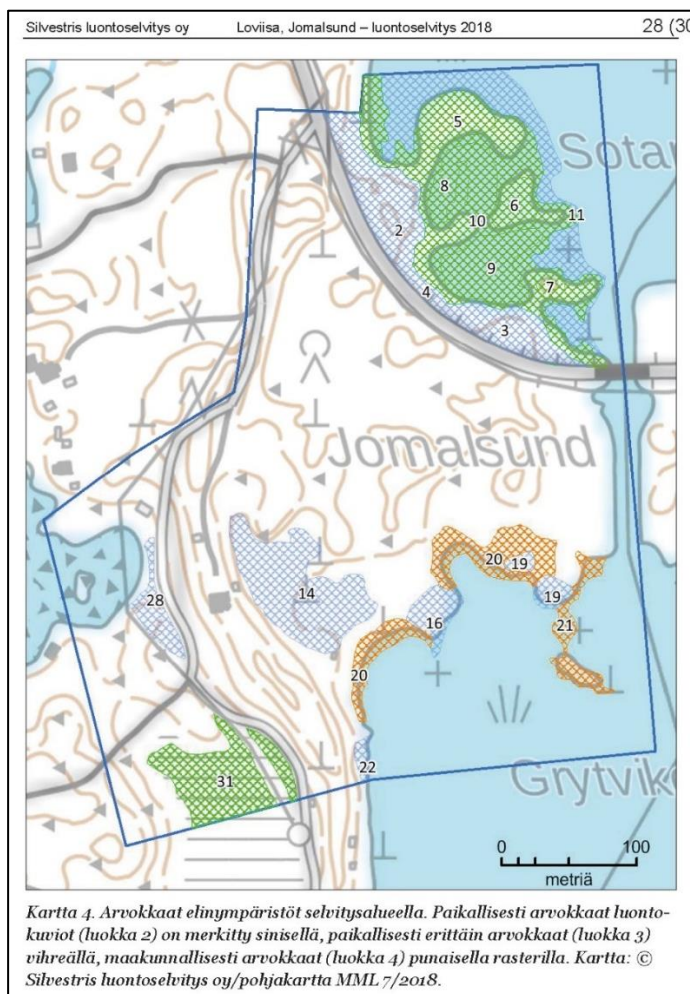
Luontoselvityksen 2019¹⁰ mukaan alueella ei esiinny luonnonsuojelulain § 29 mukaisia suojeltuja luontotyyppejä, mutta Saaristotien pohjoispuolinen Sotarviken maa-alueineen on vesilain suojamia fladoja ympäröivä kokonaisuus, joka sopisi luonnonsuojelualueeksi.

Selvityksen 2019¹¹ mukaan metsälain (§ 10) tarkoittamaksi erityisen tärkeäksi elinympäristöksi voidaan tulkita (kts. kuvat 2 ja 4):

- kuvion 14 lehto (rehevät lehtolaikut).
- kuvioiden 10 ja 20 ruoko- ja kaislaluhat (luhat)
- kuvion 31 ruohokorpi (ruohoiset korvet).

Alueella esiintyvät uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppejä (selostuksessa viitattu: *Kontula & Raunio 2018*) ovat¹² (kts. kuvat 2 ja 4):

- Vaarantunut (VU) luontotyyppi (fladat) kuvioilla 8 ja 9.
- Vaarantunut (VU) luontotyyppi (tuoreet keskiravinteiset lehdot) kuviolla 14.
- Erittäin uhanalainen (EN) luontotyyppi (ruohokorvet) kuviolla 31.



Kuva 4: Arvoaluekartta vuoden 2019 luontoselvityksestä¹³. Selvitys löytyy kokonaisuudessaan kaavan liitteistä.

EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajit¹⁴

EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulailla kielletty. Kaava-alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravasta. Metsät ovat paikoin sopivia lajin elinympäristöksi.¹⁵

Luontoselvityksen¹⁶ mukaan alueella elävät liitteen IV (a) lajeista pohjanlepakko, viiksisiippa/iso-viiksisiippa ja täplälampikorento. Alueella on myös toisen liitteen IV (a) sudenkorentolajin, idänkirsikorenon *Sympecma paedisca*, esiintymisen mahdollisuus. Lajia ei havaittu luontoselvityksen maastotöissä, mutta lajille sopiva kartoitusaika on varhain keväällä tai elo-syyskuussa. Idänkirsikorento on aikuistalvehtija, joka saattaa lähteä keväällä liikkeelle heti lämpötilan noustessa 0 °C yläpuolelle.¹⁷

Luontoselvityksen¹⁸ mukaan kaavalla on tuskin vaikutusta alueen lepakkojen ruokailualueisiin. Alueen rakennuksissa saattaa olla lepakkojen lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, mikä tulee huomioida mahdollisissa korjaus- ja purkamistöissä.

Täplälampikorenon lisääntymis- ja levähdyspaikalla (kts. kuva 3, alue 1) tulee välttää laajoja niittoja sekä ruoppaus- ja kaivutoimintaa.¹⁹ Mahdollisista niitto- ja ruoppausalueista tulisi tehdä kapeita ja mutkittelevia. Vesikasvillisuuden poisto laajalta alueelta hävittää sudenkorentolajiston. Hankkeista, jotka kohdistuvat täplälampikorenon lisääntymis- ja levähdyspaikkaan tai sen tuntumaan, tulee olla yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen. Rantojen jättäminen, ainakin arvokaiden elinympäristöjen osalta, rakentamisen ulkopuolelle hyödyttää idänkirsikorentoa.²⁰

Muut suojeltavat lajit ja uhanalaislajisto

Luontoselvityksen²¹ mukaan alueelta löytyi yksi uhanalainen (VU) laji keltamatara, joka hyötyy niityn niittämisestä. Ellei rantaniittyä niitetä, saattavat mesiangervo ja muut suurikokoiset lajit valata mataran kasvupaikat. Laji kasvaa arvokkaaksi elinympäristöksi rajatulla rantaniityllä (selvityksen kartta 3, alue 8, kts. kuva 3).

Alueella pesii yksi silmälläpidettäväksi (NT) luokiteltu lintulaji rantasipi ja lisäksi sillä saalistaa sääksiä (NT). Kaavalla ei ole merkitystä lajien esiintymiseen alueella. Alueellisesti uhanalaisella (RT) punalatvalla on merkittäviä esiintymiä, jotka sijaitsevat arvokkaiksi elinympäristöiksi ja luonnon ydinalueeksi rajatuilla alueilla.²²

Kaavan laatimisessa otetaan huomioon ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunto: "Selostukseen tulee korjata lintulajien uhanalaisuutta koskeva luokittelu. Toisin kuin kaavaehdotuksen sivulla 8 sanotaan, rantasipiä ja sääkseä ei ole nykyisessä uhanalaisluokituksessa luokiteltu silmälläpidettäväksi (NT), vaan elinvoimaiseksi (LC). Sen sijaan luontoselvityksen mukaan alueella esiintyvät västäräkki ja punavarpunen ovat silmälläpidettäviä lajeja. Siten västäräkki tulee lisätä sivulle 9."

Selvitysalueella esiintyy luonnonsuojelulain § 47:n mukainen erityisesti suojeltava laji tyräkkitarhakääriäinen (*Lobesia euphorbiana*, EN). Lajin viimeisin havainto on ilmoitettu eliölajit-tietojärjestelmään 2017. Lajille sopivaa elinympäristöä ovat Jomalsundin rantatyräkkiä kasvavat rannat kuvioilla 7, 10, 20 ja 21 (kts. kuva 4). Tuorein havainto on ilmoitettu Grytvikenin puoleiselta kuviolta 20, jossa kasvaa koko rannan pituudelta runsaasti rantatyräkkiä.²³

Putkilokasvilajit

Selvitysalueella tavattiin luontoselvitysten mukaan 185 putkilokasvilajia. Lajisto koostuu enimmäkseen tavanomaisista vesi-, merenranta-, suo-, niitty- ja metsäkasveista. Selvitysalueen huomionarvoisimmat putkilokasvit ovat:

- Vaarantunut (VU) keltamatara (*Galium verum*) esiintyy runsaana kivikkorannan yläosan kuivalla merenrantaniityllä (kuvio 22, kts. kuvat 2 ja 4).
- Silmälläpidettävä (NT) ketoneilikka (*Dianthus deltoites*) kasvaa tien reunassa n. 1 m² alalla (kuvio 33, kuvat 2 ja 4).
- Alueellisesti uhanalainen (RT) punalatva (*Eupatorium cannabinum*) esiintyy paikoittain Sotarviken saarien rannoilla ja rantaluhdissa (kuviot 5, 6 ja 10, kuvat 2 ja 4).
- Harvinaista isohierakkaa (*Rumex lapathifolium*) kasvaa rantaluhdissa sekä ilmaversois-kasvillisuuden seassa (mm. kuviot 10, 11 ja 17, kuvat 2 ja 4).
- Vanhan metsän indikaattorilaji yövilkka (*Goodyera repens*) esiintyy Sotarviken saarella (kuvio 5, kts. kuvat 2 ja 4).²⁴

Linnusto

Luontoselvitysten mukaan kaava-alue ei ole linnustollisesti erityisen merkittävä eikä alueella havaittu uhanalaisia lintulajeja. Arvokkaiden elinympäristöjen jättäminen rakentamisen ja hakkuiden ulkopuolelle hyödyttää alueen linnustoa.²⁵

Uhanalaiset lintulajit

Alueelta ei tavattu uhanalaisia lintulajeja.

EU:n lintudirektiivin (79/409/ETY) liitteen 1 lajit²⁶:

- Rantasipi *Actitis hypoleucos* SV (Suomen kansainvälinen vastuulaji):

Rantasipi on Suomessa yleinen rantojen kahlaajalaji. Euroopan kannasta Suomessa pesii jopa 30 - 45 %. Selvitysalueella havaittiin kaksi reviiriä Sotarvikenin sekä Grytvikenin ranta-alueilla (kuviot 9, 10, 20 ja 23, kuvat 2 ja 4).

- ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunnon mukaan rantasipiä ja sääkseä ei ole nykyisessä uhanalaisluokituksessa luokiteltu silmälläpidettäväksi (NT), vaan elinvoimaiseksi (LC).
- Punavarpunen *Carpodacus erythrinus* NT (silmälläpidettävä):

Laulava koiras tavattiin pienen metsäisen saaren rantapuustosta (kuvio 6, kuvat 2 ja 4) viimeisellä laskentakierroksella. Laji saapuu myöhään toukokuuskuun vaihteessa. Laji tulittiin pesiväksi, mutta pienin varauksin.

Muu eläimistö

Alueella ei luontoselvitysten mukaan tavattu muita suojeltavia tai silmälläpidettäviä lajeja.

Maisemakuva

Alueen hallitsevin maisemallinen elementti on sen halki pohjois-eteläsuunnassa kulkeva metsäinen harjumuodostelma. Harju jakaa suunnittelualueen maisemallisesti vahvasti kahteen osaan (itä- ja länsiosaan). Lännessä harjualue katkaisee suunnittelualueen jättäen sen länsipuolelle lahdelman rantasaunoineen sekä lounaisosan peitteisen metsäisen alueen. Lounaisosaan sijoittuu myös sähkölinja, kuusivaltainen talousmetsäalue sekä pieni jalopuumetsikkö (istutettu ja käytännössä puistometsä). Suunnittelualue on kokonaisuudessaan hyvin peitteistä ja huvilan vanha pihapiirikin jokseenkin pusikoitunutta.

Rakentaminen sijoittuu pääosin ajalleen ja alueelle tyypillisesti harjun selälle katsoen merelle sekä itään että länteen. Suunnittelualueen itärannalle sijoittuu lisäksi pieniä tarverakennuksia. Länsirannan lahdelmaan sijoittuu rantasauna. Länsirannalla on myös vanha kivilaituri/-terassi, joka on jäänyt ruovikon saartamaksi. Itärannalla on jäljellä vanhan laiturin kivistä ladottu runkosa. Pääosalla vanhoista rakennuksista on sekä rakennushistoriallisia että maisemallisia arvoja.²⁷

Harju jatkuu etelään naapurikiinteistöjen puolella. Kuvista (esim. kuva 5-6) näkyy hyvin, miten rakentaminen sijoittuu alueella harjun päälle. Harjun itäpuoli kasvaa suurelta osin nuorehkoa metsää, sillä iso osa alueesta on hakattu joitakin vuosia sitten. Nuorehkoa puustoa sekä pensaikkoa kasvava hakkuualue kattaa karkeasti noin kolmasosan koko suunnittelualueen pinta-alasta ja se sijoittuu itään päin laskevalle rinnealueelle. Saaristotie katkaisee suunnittelualueen sen koillisosassa jättäen sen pohjois-/itäpuolelle kapeahkon rantakaistaleen sekä pienet saaret.

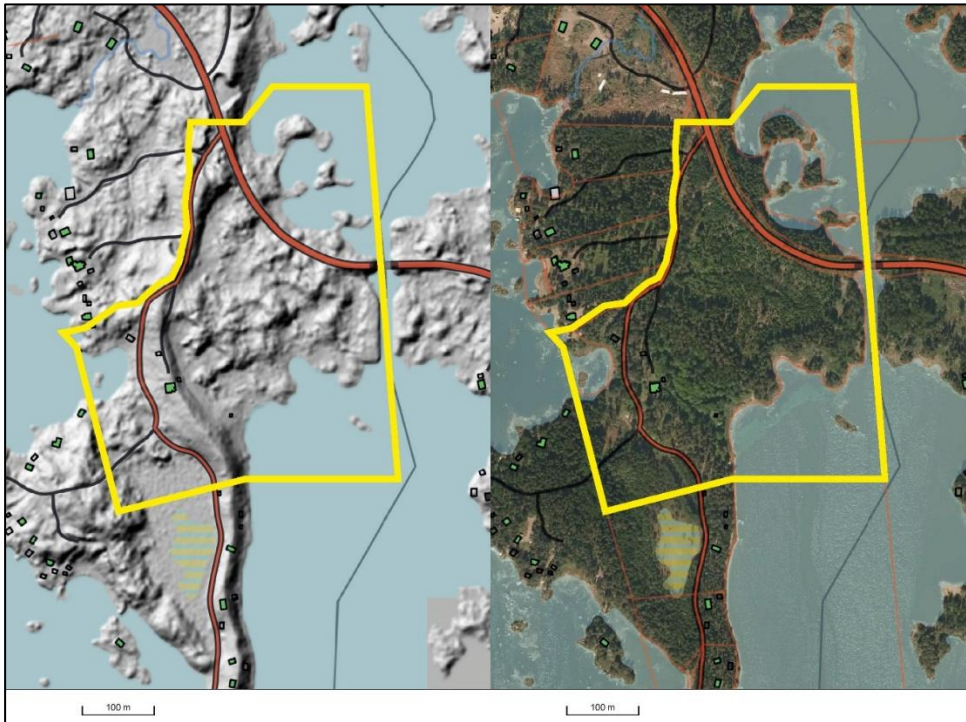
Kaava-alueen itäosassa sijaitsevalla Jomalsundin kanavalla on myös erityinen maisemallinen arvo ja erityisarvoa säilytettävänä historiallisena rakenteena. Kanavan läpi kulkee suosittu pien-veneväylä.

Kokonaisuudessaan alue on hyvin vaihteleva ja eri metsä-/luontotyyppejä esiintyy suhteellisen paljon. Rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön näkyvyys maisemassa merelle päin kapean harjumuodostelman laella olisi palautettavissa hoitamalla puustoa ja muuta kasvillisuutta huvila-alueelle soveltuvin menetelmin.

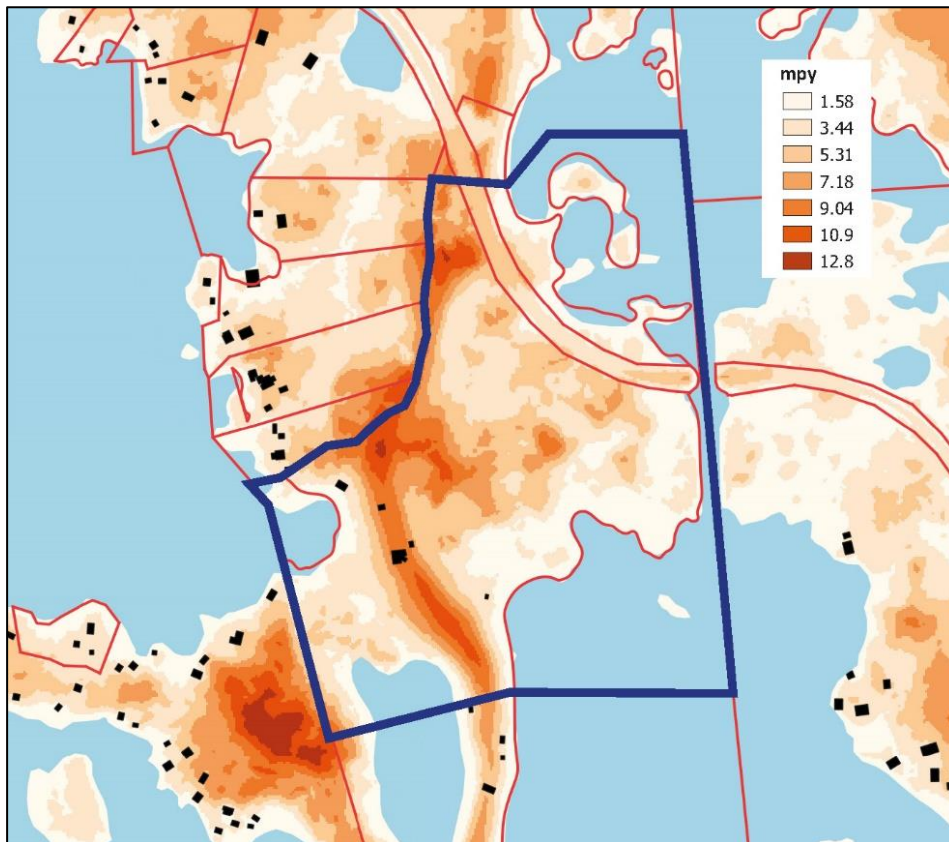
Rakennusinventointi sekä luontoselvitykset, joissa on esitetty mm. rakennukset sekä metsäkuviot ym. löytyy kaavan liitemateriaaleista. Alueen peitteisyys ja topografia sekä kaava-alueen raja-
us on esitetty kuvassa 5.

Maastonmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Topografialtaan alue on vaihteleva ja sen hallitsevin elementti on kapea ja korkeahko harjumuodostelma. Suunnittelualueen läpi sen pohjoisosassa koillis-lounaissuuntaisesti ja eteläosassa luoteis-kaakkoissuuntaisesti kiemurteleva harju kohoaa korkeimmilta kohdaltaan n. 10-11 metrin korkeuteen meren pinnasta (kts. kuvat 5 ja 6). Alueen rakentaminen sijoittuu sen läntiseen keskiosaan harjun laelle sekä länsirannalle. Maaperältään alue on pääosin moreenia (moreenivaltaista²⁸) ja rakennettavuudeltaan maaperä on hyvä.



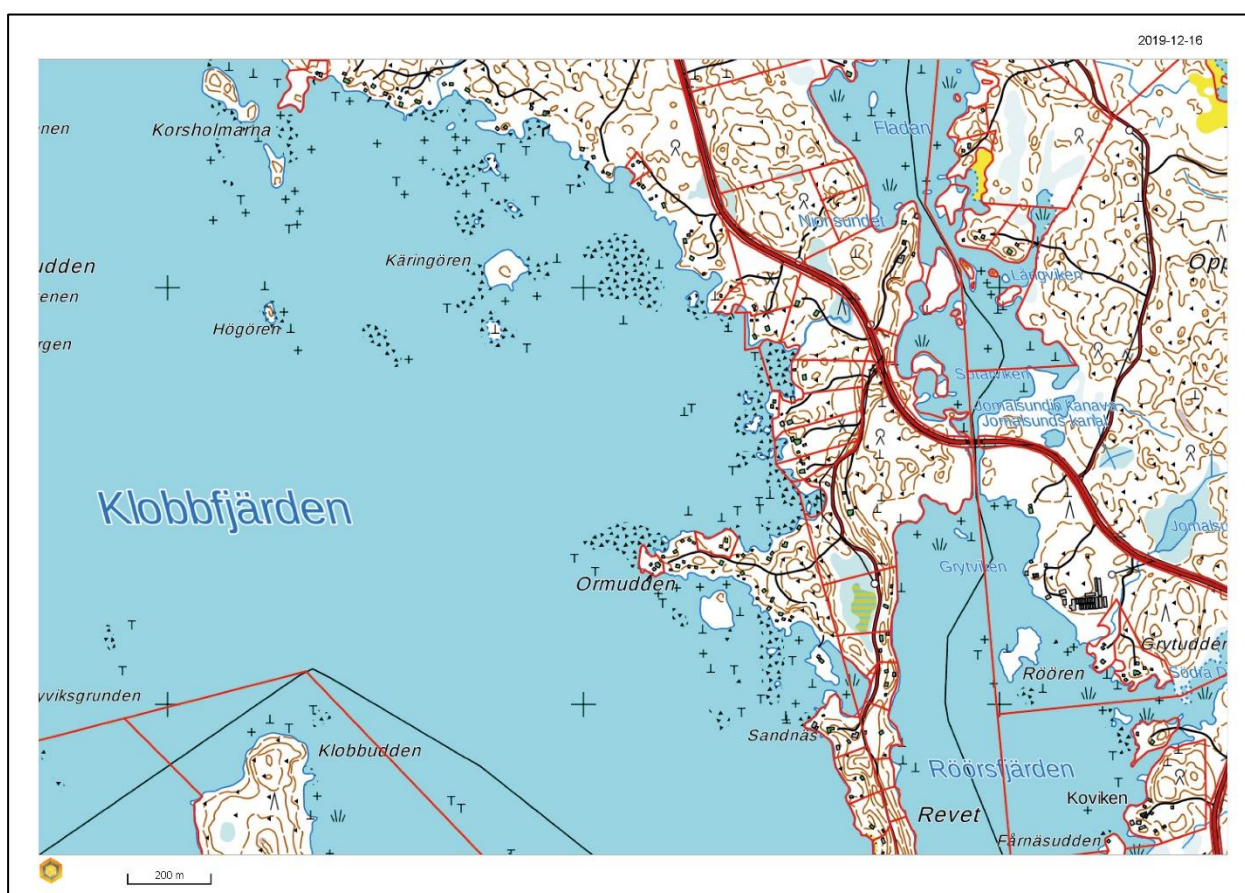
Kuva 5: Suunnittelualan topografia ja peitteisyys. Suunnitteluala on rajattu karttoihin keltaisella (pohjakartat: Paikkatietoikkuna.fi²⁹). Saaristotie ei kuulu kaavaan.



Kuva 6: Korkeusmalli. Suunnitteluala on esitetty kartalla sinisellä rajauksella. Paikkatietoaineistoja (alkuperäinen korkeusmalli, vesistöt, kiinteistörajat ja rakennukset) on ladattu Maanmittauslaitoksen avoimien paikkatietojen latauspalvelusta (MML, CC BY 4.0). Vesistöt (sis. mm. suoalueen etelä-/lounaisosassa) on esitetty sinisellä. Saaristotie ei kuulu kaavaan.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue rajautuu länsirannaltaan Klobbfjärden -nimisen merialueeseen, koillisosastaan Sotarviken- ja itä-/kaakkoisosastaan Grytviken -nimisiin lahtiin (kts. kuva 7). Itäraja rajautuu keskiosastaan Jomalsundin kanavaan. Kanavan länsiranta sisältyy suunnittelualueeseen. Suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu pohjavesialueita. Alueelle aikoinaan merkittyä pohjavesialuetta ei enää ole ympäristötietokannoissa. Toisaalta ”vanha pohjavesialue” mahdollistaneen käyttöveden saamisen paikallisista kaivoista. Alueen lounaisosaan sijoittuu kaava-alueen eteläpuolelle sijoittuvan suon pohjoiskärki. Tällä hetkellä käyttövesi otetaan kiinteistökohtaisista kaivoista.



Kuva 7: Hydrografia. Ote maastokartasta (Paikkatietoikkuna.fi)³⁰.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne, väestö, asuminen

Lähiseudulla rakennukset ovat pääosin loma-asuinkäytössä ja osin myös ympärivuotisessa käytössä. Pääosa rakentamisesta sijoittuu ranta-alueille. Jomalsundin kaava-alueella rakennukset sijoittuvat pääosin harjun päälle ja myös rantaan. Alueen halki kulkee oleva tieyhteys niemialueen eteläkärkeen asti. Alueen itärajan keskiosa rajautuu Jomalsundin kanavaan. Yleiskaavassa päärakennuksen ympäristön alue on osoitettu AP-alueeksi (pientalovaltainen asuntoalue³¹).

Rakennuskanta

Alueen länsiosaan Sandäsintien itäpuolelle sijoittuu suunnittelualan päärakennus sekä kuusi (6) talousrakennusta. Tien länsipuolelle sijoittuu rantasauna. Muutoin alue on rakentamaton. Rakennukset on verhoiltu pääosin punaisella puupaneloinnilla, jota korostaa valkoiset ikkunakarmit sekä muut valkoiseksi maalatut puiset yksityiskohdat. Osa rakennuksista on punamullalla maallattua hirttä.

Rakennuskanta on inventoitu ja inventointi löytyy kaavan liitemateriaaleista (*Loviisan Jomalsundin ranta-asemakaava, Rakennus- ja kulttuuriympäristöselvitys, Raportti 1.11.2019, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola*). Rakennuskanta on esitetty myös ortokuvalla (ilmakuvalla) kuvassa 7.



Kuva 7: Suunnittelualan rakennukset ortokuvalla: 1. päärakennus, 2. rantasauna, 3. aitta, 4. WC-tilat, 5. kellari, 6. rantamaja/tupa, 7. uimahuone. Ortokuvan keskivaiheilla on nähtävissä hiekkapinnoitteinen pohjois-eteläsuuntainen Sandnäsintie. Pohjakartta: www.paikkatietoikkuna.fi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueelle on laadittu syksyllä 2019 rakennus- ja kulttuuriympäristöselvitys³². Pääosalla vanhaa rakennuskantaa on rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Uudistetuilla rakennuksilla on lähinnä maisemallisia arvoja. Selvityksessä todetaan rakennusten arvoista seuraavaa (kts. kuva 7):

RAKENNUKSET (kts. kuva 7); ARVIOINTI³³

1. **HUVILARAKENNUS:** rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas
2. **SAUNARAKENNUS:** rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas
3. **MAKUUAITTA:** rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas
4. **ULKOHUONE:** eri erityisiä arvoja; kuuluu pihapiiriin; korvattavissa uudella
5. **TALOUSAITTA (kellariaitta);** rakennushistoriallisia arvoja: kuuluu pihapiiriin
6. **Leikkimökki,** vanhaan tyyliin rakennettu uudisrakennus; kuuluu herrasväen huvilan piharakennuksiin
7. **Uimakoppi,** vanhan uimakopin mukaan rakennettu uudisrakennus; kuuluu herrasväen huvilan rantarakennuksiin; maisemallisia arvoja

Alueelle on laadittu myös muinaisjäännösselvitys keväällä 2019. Selvityksen lopputuloksena esitetään seuraavaa:

Alueella on sijainnut torppa, joka ilmeisesti on perustettu aivan 1700-luvun lopulla tai 1800-luvun alussa. Vanhan torpan paikkaa ei saatu selvitettyä. Se on saattanut sijaita harjun päällä sijaitsevan nykyisen rakennuksen kohdalla tai sen etelä-kaakkoispuolella. Alue rajautuu idässä Jomalsundin v. 1895 valmistuneeseen kanavaan. Kanava on muu kulttuuriperintökohde. Alueella ei havaittu muinaisjäännöksiä eikä kanavaa lukuun ottamatta arkeologisia, muuksi kulttuuriperintökohteeksi katsottavia jäännöksiä.³⁴

Ehdotusvaiheen viranomaislausuntojen pohjalta torpan pohja on merkitty kaavaan muuna kulttuuriperintökohteena "s" merkinnällä.

Molemmat em. selvitykset löytyvät kaavan oheismateriaaleista.

Tekninen huolto

Alueella ei ole kunnallista tai paikallista vesihuoltoverkostoa. Jätevesien ja hulevesien käsittely tulee pohjautumaan Loviisan uusiin ympäristönsuojelumääräyksiin. Käyttövesi otetaan omista kaivoista.

2.1.4 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole ympäristöhäiriötekijöitä. Kaava-alue kuuluu maakuntakaavassa Ydinvoimaloiden suojavyöhykealueeseen, joka saattaa asettaa alueen maankäytölle joitain edellytyksiä / rajoituksia (kts. kohta 2.2.2 Maakuntakaava).

Säteilyturvakeskuksen (STUK) 29.05.2020 Jomalsundin OAS:sta antamassa lausunnossa todetaan seuraavaa: *Kyseessä oleva alue sijaitsee voimassa olevien Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä (2019) Fortum Power and Heat Oy:n Loviisan ydinvoimalaitoksille osoitetun suojavyöhykkeen sisäpuolella.*

STUKissa suoritetun arvioinnin perusteella kaavaehdotuksessa ei todettu sellaisia seikkoja, jotka STUKin toimialan kannalta olisivat esteenä ehdotuksen hyväksynnälle.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.³⁵ Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.³⁶

Ympäristöhallinnon mukaan *tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.*³⁷

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- *Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen*
- *Tehokas liikennejärjestelmä*
- *Terveellinen ja turvallinen elinympäristö*
- *Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat*
- *Uusiutumiskykyinen energiahuolto.*³⁸

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista³⁹ on osoitettavissa suoraan Jomalsundin ranta-asemakaavalle seuraavat tavoitteet ja arvot:

- *Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.*
 - Rakentaminen osoitetaan tulvariskialueiden yläpuolelle alueen topografiset olosuhteet huomioon ottaen.
- *Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.*
 - Alueen rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat rakennukset / rakennetun ympäristön kokonaisuus osoitetaan suojelumerkinnällä.
- *Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*
 - Luontoselvitysten tulosten pohjalta alueelle on osoitettu laaja yhtenäinen suojelualue sekä lisäksi muita suojeltavia osa-alueita. Lisäksi rakentaminen keskitetään jo rakennetun alueen läheisyyteen luontoarvoiltaan tavanomaisille paikoille.

- *Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*
 - Rakentaminen sijoitetaan jo rakennetun alueen yhteyteen luonto-olosuhteet huomioon ottaen. Viheralueet ovat linkittyneinä toisiinsa. Saaristotie rajaa kaavaan osoitetun laajan luonnonsuojelualueen omaksi kokonaisuudekseen alueen koillisosassa.

2.2.2 Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050 on nimi kaavakokonaisuudelle, joka sisältää Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Keskeisenä tavoitteena on kestävä kasvu.

Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan kaavoihin ei tullut oikeuskäsittelyssä muutoksia. Länsi-Uudenmaan kaavasta kumoutui oikeuskäsittelyn myötä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksen osa, joka ohjaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa.

Uusimaa-kaavan aikatahtain on vuodessa 2050, eli se kertoo, millaista maakunnan aluerakennetta tavoittelemme siihen mennessä. Uudenmaan ennustetaan kasvavan tulevaisuudessa jopa 550 000 asukkaalla ja 290 000 työpaikalla. Kaavan päätavoitteet ovat:

- *kasvun kestävä ohjaaminen ja alueiden välinen tasapaino*
- *ilmastonmuutokseen vastaaminen sekä luonnonvarojen ja luonnon kestävä käyttö*
- *hyvinvoinnin ja vetovoimaisuuden lisääminen*
- *kestävä kilpailukyky.*

Uudenlainen kaavakokonaisuus on aiempaa strategisempi ja joustavampi, ja siinä kuuluu yhä vahvemmin seutujen ääni. Jomalsundin ranta-asemakaava-alue kuuluu Uusimaa-kaava 2050 Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavaan.

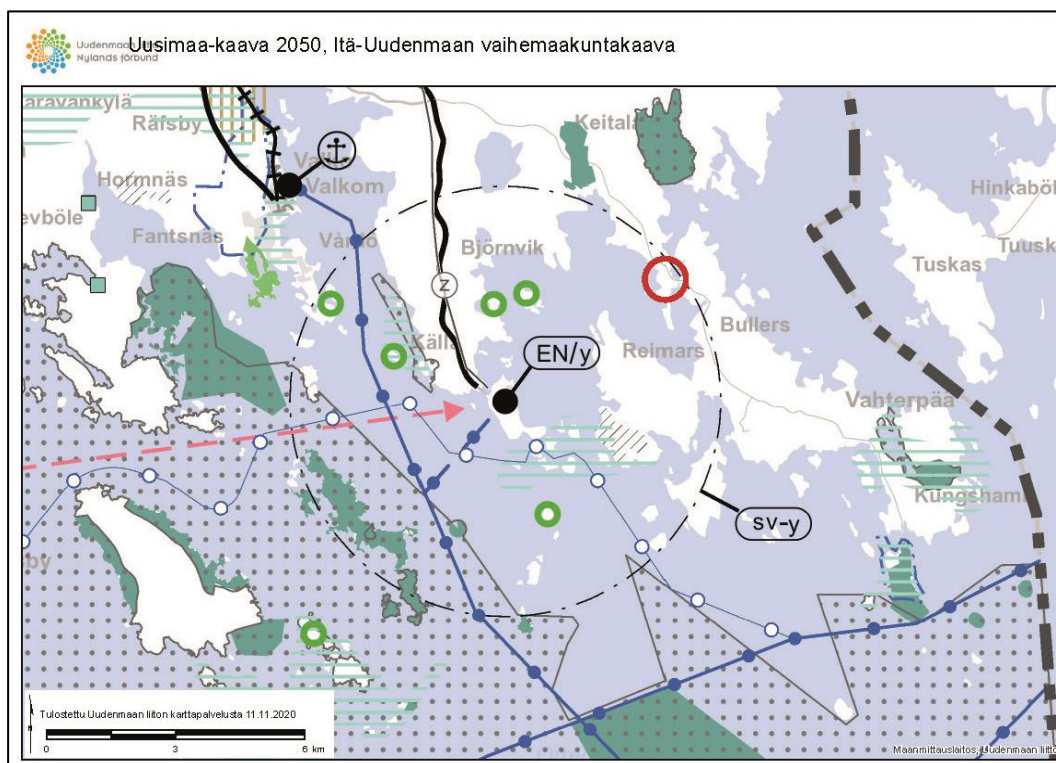
Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu *ydinvoimaloiden suojavyöhykealueen* (en/y) ulkolaidalle noin 4,3 km etäisyydelle (linnuntietä) itse laitoksesta.

Kaavamerkinnän kuvaus ja määräys:

- *Merkinnän kuvaus: Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan noin 5 km etäisyydelle ydinvoimalaitoksista sijoittuvan suojavyöhykkeen likimääräinen raja.*
- *Suunnittelumääräys: Suojavyöhykkeeseen kuuluvalla alueella ei saa suunnitella sijoitettavaksi uutta tiheää asutusta, sairaaloita tai laitoksia, joissa käy tai oleskelee huomattavia ihmismääriä tai sellaisia merkittäviä tuotannollisia toimintoja, joihin ydinvoimalaitoksen onnettomuus voisi vaikuttaa. Loma-asutuksen tai vapaa-ajan toiminnan sijoittamista suunniteltaessa alueelle tulee varmistua, etteivät edellytykset asianmukaiselle pelastustoiminnalle vaarannu.*

Alueen suunnittelussa tulee Säteilyturvakeskukselle ja pelastusviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Ote Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta on esitetty kuvassa 8.



Kuva 8: Ote Uusimaa-kaava 2050, Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta.⁴⁰ Suunnittelualan sijainti on osoitettu punaisella jymprällä.

Ydinvoimaloiden suojavaöhykealueen (en/y) merkinnän lisäksi muita merkintöjä tai aluevarauksia Jomalsundin kaavan alueelle maakuntakaavassa ei ole esitetty.

2.2.3 Yleiskaava

Yleiskaava

Suunnitteluala kuuluu Kulla-Lappom rantaosayleiskaava-alueeseen (hyväksytty kv 24.2.2003). Suunnittelualan itä-koillisosa on rantaosayleiskaavassa M-alue (Maa- ja metsätalousvaltainen alue). Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen). Etelä-lounaisosa sekä pohjoinen osa ovat MY-alue (Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja). Alueen rakennusoikeus on siirretty AP- ja RA-alueille.

Alueen länsiosaan sijoittuu AP-alue (Pientalovaltainen asuinalue). Tontin vähimmäiskoko on 5000 m². Yhden rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy tehokkuudella 0.05 mukaan lukien talousrakennukset. Rakennusoikeus on kuitenkin enintään 400 m². Tämän lisäksi saa rakentaa venevajan/talakset enintään 200 m²). AP-alueiden rakentamista koskevien määräysten mukaan AP-alueet liitetään ensisijaisesti yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Mikäli se ei ole mahdollista niin alueille suositellaan rakennettavaksi yhteinen vedenotto ja pienpuhdistamo ja mikäli se ei ole mahdollista tulee noudattaa kunnan voimassa olevia jätevesien käsittelyohjeita.⁴¹

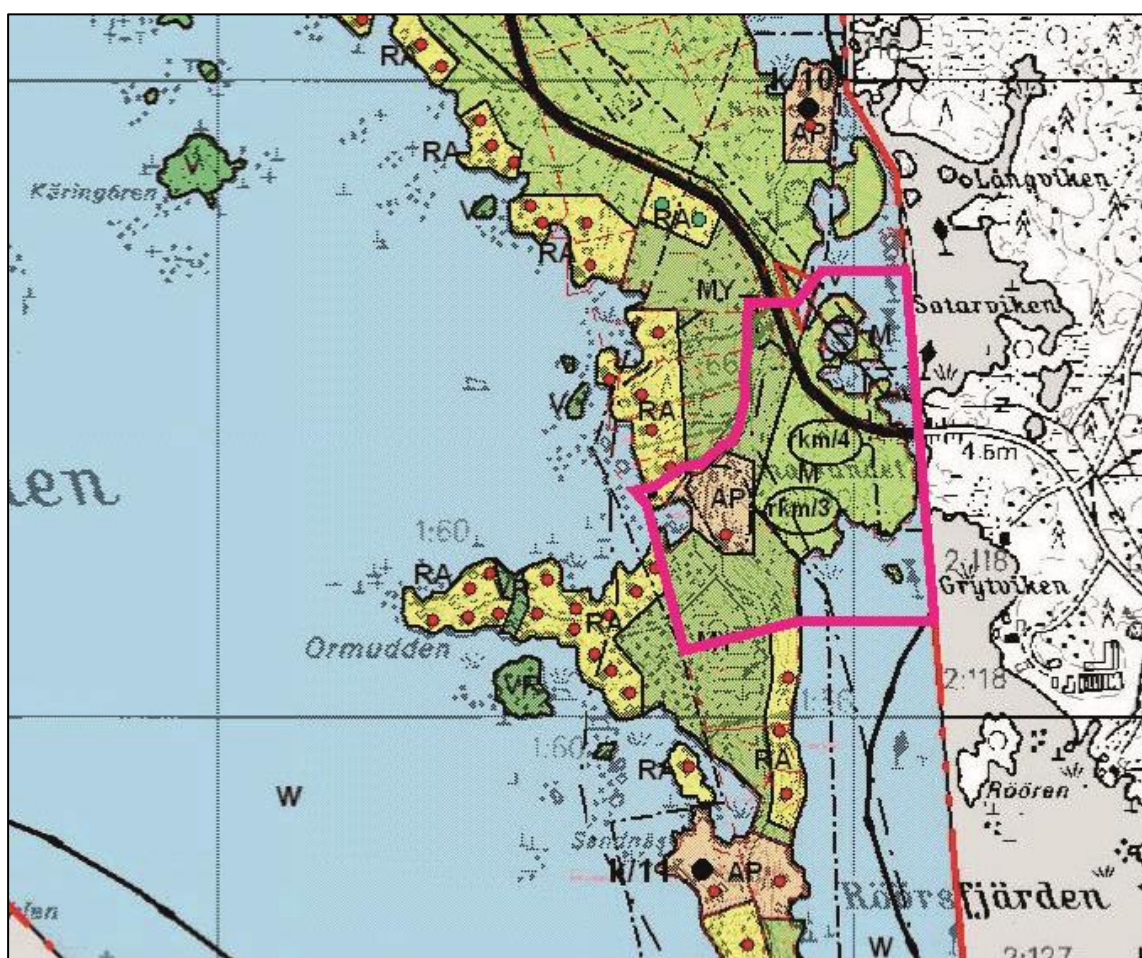
AP-alueelle on osoitettu myös rk- alue (rkm/3 -aluemerkintä). Numero viittaa OYK-selostuksen kuvaukseen. Merkinnän rkm-määräys on: Alue, jonka rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokas rakennuskanta ja/tai ympäristö tulee säilyttää niin, ettei alueen edellä mainittuja arvoja heikennetä. Rakennusten purkaminen edellyttää purkamislupaa.

Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen alueella olevia rakennuksia koskevien lupahakemusten ratkaisemista. Alue sisältyy "Kulttuurihistoriallisten kohteiden inventointi" -erillisselvitykseen (/.=kohdenumero).⁴² Kanavaranta on yleiskaavaan merkitty myös rkm alueena (rkm/4).

Osa kaava-alueesta sijoittuu rantaosayleiskaavassa ga-alueelle (maisemaltaan ja geologialtaan arvokas alue) ja pv-3 pohjavesialueelle. Kaava-alueen kanavan alue sekä kanavan länsipuolella oleva metsäalue (lähes koko yleiskaavan M alue) eivät sisälly pohjavesialueeseen.

Suomen ympäristökeskuksen pohjavesirekisterin karttaesityksen mukaan alueelle ei kuitenkaan (enää) sijoitu pohjavesialuetta (<https://paikkatieto.ymparisto.fi/lapio/latauspalvelu.html>) eikä myöskään kansallisen paikkatietoportaalin Paikkatietoikkunan pohjavesi-karttatasojen mukaan alueelle sijoitu pohjavesialueita (<https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>). Loviisan kaupungin Pohjavesi-sivustonkaan⁴³ mukaan (mikä johtaa Ympäristöhallinnon "Loviisan pohjavesialueet"-sivustolle⁴⁴) ei kaava-alue tai sen lähiympäristö kuulu pohjavesialueeseen.

Suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu LV-alue (venesatama/venevalkama). Suunnittelualueen koillisosan yli on osoitettu rantaosayleiskaavassa kaakkois-luoteissuuntainen sähkölinja (z). Ote rantaosayleiskaavasta on esitetty kuvassa 9.



Kuva 9: Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta. Suunnittelualueen raja on esitetty pinkillä. Saaristotie ei kuulu ranta-asemakaava-alueeseen.

Rantaosayleiskaavan ajantasaisuus ja päivitetyt kiinteistörajat

Osayleiskaava on monelta osin merkittävästi vanhentunut. MRL:n (42 §) mukaan tällaisesta osayleiskaavasta voidaan ranta-asemakaavassa poiketa ilman osayleiskaavan muutosta. Tällöin tulee tehdä osayleiskaavallinen tarkastelu (kts. kohta 2.2.4), jossa voidaan todeta miltä osin yleiskaava on vanhentunut ja miten kaavaratkaisua tulisi tarkistaa.

Rantaosayleiskaavassa rakentamista on keskitetty AP-alueelle. M-alueet sallivat myös haja-asutusluonteista rakentamista. Osayleiskaavassa on tehty rakennusoikeuden mitoitustarkastelu. Ranta-asemakaavassa tutkitaan mahdollisuudet osoittaa alueelle AP-alueen sijaan RM-alueita.

Jomalsundin länsisivulla aikoinaan ilmeisesti kiinteistörajatietojen (mm-laitos) ”tarkistuksen” yhteydessä tapahtuneen merkittävän virheen vuoksi tilan Jomalsund länsiraja oli eteläpäästään siirtynyt etelään noin 15 metriä. Lisäksi tilan Wikändan rannassa oli leveähkö kaistale maata, joka kuului tilalle Kullaa. Koko hieno niemialue olikin siirtynyt naapuritilan (Wikända) käyttöön. Mitään maanmittaustoimitusta ei ollut tehty. Kiinteistörajavirhe oli erittäin vahingollinen tilalle Jomalsund. Rajasiirron vahingollisuus on korostunut myös siksi, että kaupunki teki osayleiskaavatarkastelut, mitoituksen ja laati kaavakartan virheellisen kiinteistötiedon pohjalta. Yleiskaavassa koko hieno niemialue on RA aluetta ja se on silloin tulkittu kuuluvaksi naapuritilalle.

Paha ”karttavirhe” on johtanut siihen, että naapuritila on voinut käyttää vuosikymmeniä Jomalsundin tilan käytännössä ainoaa länteen suuntautuvaa ranta-aluetta omana tonttinaan. Naapurimaanomistaja on jopa rakentanut aikoinaan saunan alueelle, jota ei ole todellisuudessa omistanut. Tilan Kulla ja Jomalsund osalta koko läntisen niemen ja merenlahden käyttö on käytännössä estynyt (estetty) vuosikymmenien ajan. Yleiskaavaan tulleen merkittävän virheen vuoksi hieno niemialue on yleiskaavassa jäänyt pois Jomalsundin rakentamisalueista. Virheellisestä kiinteistörajatiedosta johtunut merkittävä virhe korjataan nyt ranta-asemakaavassa ja niemialue osoitetaan tilojen Jomalsund ja Kulla rakennusmaaksi (kaavaluonnoksessa RM ja ehdotuksessa RA).

Kiinteistörajavirhe nousi esiin, kun Jomalsundin alueen kaavan laatija selvitti maanomistajan edustajan kanssa muutama vuosi sitten tilojen rajapyykkitietoja kaavan pohjakartan laatimista varten. Prosessin edetessä kävi vähitellen ilmi, että kiinteistörajakarttaan aikoinaan tulleen virheen vuoksi koko hieno niemialue onkin ollut virheellisesti naapuritilan käytössä. Tämä merkittävä virhe kiinteistörajoissa oli johtanut ilmeisesti myös siihen, että yleiskaavassa Jomalsundin AP-aluetta ei ole ulotettu länsirannassa vapaan meren rantaan asti. Välissä oli yleiskaavassa naapurille osoitettua RA-aluetta.

Likimain kolmen vuoden selvittelyn ja maanmittaustoimitusten jälkeen kiinteistöraja saatiin palautettua oikealle paikalleen. Raja siirtyi vielä enemmän naapurin puolelle tilusjärjestelyssä. Naapuri sai vapaaehtoisella tilusjärjestelykaupalla rannassaan olevaa Kullaan tilan maata itselleen ja luovutti palan aluetta tilansa etelä-/itärajalta Jomalsundin ja Kullaan tiloille. Tämän jälkeen Jomalsundin kaavassa onkin mahdollisuus suunnitella maankäyttöä niin, että osoitetaan aiempaa enemmän rakentamista niemen tyvessä olevan vanhan saunan (sr) länsipuolelle ja niemen suuntaan. Rantaosayleiskaavassa oleva virheelliseen kiinteistörajatietoon pohjautuva kaavaratkaisu korjataan ranta-asemakaavassa. Niemi kuuluu nyt laadittavana olevaan ranta-asemakaavaan.

Luontoselvitysten mukaan Saaristotien pohjoispuolinen alueen osa, jonne on rantaosayleiskaavassa osoitettu mm. venevalkama-alue, on kauttaaltaan luonto-oloiltaan erityisen arvokasta ja

sen suositeltava maankäyttö olisi suojelualue (SL). Maanomistajan näkemyksen mukaan pohjoinen alue voidaan liittää ranta-asetukseen suojelualueena, mikäli sinne osoitettu venevalkama-alue saadaan sijoitettua kaavan itäosan lahden alueelle. Luontoselvitysten mukaan lahdessa ei ole sellaisia luonto- tai ympäristöarvoja, jotka estäisivät venevalkaman sijoittamisen lahteen. Venevalkamaan saadaan järjestettyä myös ajoyhteys.

Koskenkylän asemakaavassa on aikoinaan hyväksytty asemakaavamääräys, jonka mukaan, mikäli tontilla on suojeltava rakennus, joka säilyy, voidaan suojeltavan rakennuksen rakennusoikeus lukea muutoin alueelle tulevan rakennusoikeuden lisäksi. Tämä periaate tulee olla sovellettavissa myös Jomalsundissa.

2.2.4 Poikkeaminen yleiskaavasta

Mikäli yleiskaava on vanhentunut ja siitä poiketaan (ranta-)asetusta laadittaessa, tulee kaavahankkeen osalta laatia yleiskaavallinen tarkastelu, jossa todetaan, miten yleiskaavan sisältövaatimukset otetaan huomioon (MRL 42 §). MRL:n 39 §:n mukaan yleiskaavan sisältövaatimukseen kuuluu maakuntakaavan huomioon oton lisäksi 9-kohtainen lista aihealueista, jotka tulee yleiskaavallisessa tarkastelussa ottaa huomioon.

Maakuntakaavassa ranta-asetus-alue kuuluu ydinvoimalan suojavyöhykealueeseen. Ranta-asetusvaratkuu on maakuntakaavan mukainen. Maakuntakaavatilanne ja maakuntakaavan määräykset on esitetty kohdassa 2.2.2.

Yleiskaavallinen tarkastelu on esitetty kohdassa 4.1.

2.2.5 Asemakaavat

Alueella ei ole voimassa olevaa asema- tai ranta-asetusta.

2.2.6 Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa Loviisan kaupungin rakennusjärjestys, joka on astunut voimaan 31.5.2014.⁴⁵

2.2.7 Ympäristönsuojelumääräykset

Loviisan kaupungin päivitetty ympäristönsuojelumääräykset on hyväksytty rakennus- ja ympäristölautakunnassa 25.6.2019 (§ 58) ja ne ovat astuneet voimaan 15.8.2019.

Seuraavassa on otteita ympäristönsuojelumääräyksistä koskien jätevesien ja hulevesien käsitteilyä ja johtamista;

”Vesikäymälän rakentaminen on sallittu, mikäli kaava ei toisin määrää. Vesikäymälän rakentaminen on kuitenkin kielletty, jos saostus-, umpi- tai vastaavien talousjätevesisäiliöiden tyhjentäminen tieyhteyden puuttumisen tai muun syyn vuoksi ei ole mahdollista.

Pohjavesialueilla vesikäymälän jätevesien imeyttäminen maahan on kielletty. Vesikäymälöiden jätevesi on johdettava umpisäiliöön, mikäli puhdistettuja jätevesiä ei voida johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle tiiviissä jätevesiputkessa.

Harmaiden jätevesien käsittelyn edellytyksenä on tiivis pohjarakenne ja jätevesien purkupaikan valinnassa käytetään tapauskohtaista harkintaa.

Vesikäymälän jätevedet on johdettava umpisäiliöön kaikissa uusissa kiinteistöissä sekä niissä olemassa olevissa kiinteistöissä, joissa on erillisviemäröinti.

Mikäli wc-vesien ja harmaiden jätevesien erilliskäsittely ei ole rantavyöhykkeellä sijaitsevilla kiinteistöillä mahdollista, on jätevedet puhdistettava niin, että ympäristöön aiheutuva kuormitus vähenee orgaanisen aineen osalta vähintään 90 %, kokonaisfosforin osalta vähintään 85 % sekä kokonaistypen osalta vähintään 40 % verrattuna haja-asutuksessa syntyvän käsittelemättömän jäteveden kuormitukseen.

Ranta-alueella puhdistuslaitteistot tulee sijoittaa siten, että ne toimivat moitteettomasti myös tulva-aikoina ja ylivesikorkeuden aikana.”

Suojaetäisyyksien osalta ympäristönsuojelumääräyksissä esitetään seuraavaa:

”Mikäli puhdistetut jätevedet sisältävät vesikäymälävesiä, on jätevesien purkupaikan oltava yli 50 metrin päässä vesistöstä.

Muilta osin puhdistettujen jätevesien purkupaikan tulisi täyttää seuraavat vaatimukset:

Kohde Purkupaikan vähimmäisetäisyys (m)

Talousvesikaivo 30–50 (kohteesta riippuen)

Vesistö

(asuinrakennus, loma-asunnot) 25 (harmaat jätevedet)

Vesistö (sauna) 15

Tie, tontin raja 5

Ylin pohjavesitaso 1

Suojakerros pohjavesitason yläpuolella:

Maasuodattamo 0,5 m

Maahanimeyttämö 1 m”

Harmaiden jätevesien ja hulevesien käsittelystä ja teollisuuskiinteistöjen osalta määrätään seuraavaa:

”Harmaiden jätevesien imeytysjärjestelmää (maahanimeyttämö) suunniteltaessa tulee kiinteistön haltijan varmistua asianmukaisen maaperäselvityksen ja pohjaveden korkeusmittauksen avulla siitä, että maaperä on laadultaan imeytykseen sopiva. Tehdyt selvitykset tulee liittää jäteveden käsittely- ja johtamissuunnitelmaan.

Hule- tai pintavesien johtaminen kiinteistökohtaisiin jätevesien puhdistusjärjestelmiin on kielletty.

Öljyjä, polttoaineita, liuottimia tai rasvoja käsittelevien yritys- ja teollisuuskiinteistöjen sekä muiden em. aineita laitosmaisesti tai ammattimaisesti käsittelevien kiinteistöjen jätevedet

tulee ennen viemäriin tai jätevesien käsittelyjärjestelmään johtamista esikäsittellä asianmukaisissa öljyn-, hiekan- ja/tai rasvanerottimissa. Uudet erotinlaitteistot on varustettava tyhjennystarpeen ilmaisevalla hälytinlaitteistolla.

Ympäristönsuojelumääräykset ovat kokonaisuudessaan kaava-asiakirjojen oheisaineistona.

2.2.8 Pohjakartta ja maastotieto

Suunnittelun tausta-aineistoina käytetään uusinta ortoilmakuvaa ja laserkeilausaineistosta tuotettua tarkkaa maastomallia. Kaava-alueelle laaditaan uusi ranta-asemakaavan pohjakartta mitta-kaavaan 1:2000. Kaikki suunnitteluaineisto tuotetaan digitaalisena kaupungin käyttämässä koordinaatistossa. Loviisan nykyisin käyttämä tasokoordinaatisto on ETRS-GK26 ja korkeusjärjestelmä on N2000. Pohjakarttaa varten on maastossa mitattu kaikki kaava-alueen rakennukset ja teiden alueet ja muut tarpeelliset maastotiedot. Rajapyykkejä on myös mitattu. Uusimmat tila- ja rajatiedot on otettu huomioon maanmittauslaitoksen tuoreimpien kiinteistötoimitusten mukaisina. Esimerkiksi länsiosan naapuritilaa vasten oleva kiinteistöraja on otettu huomioon tehdyn tilusjärjestelyn mukaisena. Pohjakartta toimitetaan hyväksymiskäsittelyyn siten, että pohjakartta on hyväksytty ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä.

2.2.9 Muut kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Jo aiemmin mainittujen/kuvailtujen suunnitelmien, selvitysten ja päätösten lisäksi alueelle on laadittu mm. yleiskaavaan liittyviä taustaselvityksiä. Kulla-Lappomin rantaosayleiskaavaa varten on laadittu kulttuurihistoriallisten kohteiden inventointi. Inventoinnin mukaan Jomalsundin arvoluokka on A: ”*Kohde: Jomalsund. Inventoitu 3.11.2000, Arvotus: A-luokka (A - C)*

A luokkaan kuuluvat kulttuurihistoriallisesti erittäin tärkeät rakennukset, jotka ovat säilyneet historiallisessa asussaan. Näiden kohteiden säilyminen tulisi turvata ja kohteet tarvittaessa merkitä kaavoituksessa suojelumerkinnällä. Rakennuksen purkaminen tulisi edellyttää purkamislupaa.”⁴⁶

Kaavatyötä varten on laadittu tarkempi rakennus-/kulttuuriympäristöselvitys ”*Loviisan Jomalsundin ranta-asemakaava, Rakennus- ja kulttuuriympäristöselvitys, Raportti 1.11.2019, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola*”, jota on referoitu mm. kohdassa 2.1.3.

3 KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Kaavasuunnittelun tarve

Kaavahanke on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ranta-asemakaavan aloitusvaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 15.5.–29.5.2020⁴⁷. Nähtävillä olleesta OAS:sta on saatu viranomaislausuntoja. Lausunnot on otettu huomioon kaavaluonnosta laadittaessa.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja -haltijat, naapurit ja asukkaat, yritykset ja työntekijät ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin elinoloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa:

- maanomistajat ja naapurit
- alueen nykyiset toimijat
- vaikutusalueen asukkaat
- mahdolliset paikalliset yhdistykset ja järjestöt

Viranomaiset:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Porvoon Museo
- Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Loviisan kaupungin vesiliikelaite
- Porvoon seudun ympäristöterveydenhuolto
- Säteilyturvakeskus (STUK)

3.3.2 Vireilletulo

Jomalsundin ranta-asetmakaava on käynnistynyt kaavoituskatsauksen mukaisesti (Kaavoituskatsaus/TEKLA 22.2.2018). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 15.5.-29.5.2020. Kaavan valmistelu ja luonnosvaiheen käsittely ja kuuleminen/lausunnot hoidetaan erillisenä prosessivaiheena. Alun perin tavoitteena oli hoitaa valmisteluvaihe heti OAS:n jälkeen mutta mm. epäselvyydet kiinteistörajoissa/-alueissa johtivat usean vuoden selvitysprosessiin ja hankkeen viivästymiseen.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi Jomalsundin kaavan valmisteluaineiston nähtävälle kokouksessaan 27.04.2023, §80. Jomalsundin ranta-asetmakaavaluonnos oli nähtävillä 12.5.–12.6.2023. Kaavasta pyydettiin lausunnot osallisilta viranomaisilta.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungin Internet-sivuilla (www.loviisa.fi) koko kaavaprosessin ajan. Loviisan Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen kaupunkisuunnitteluosastolta on myös saatavissa kopio OAS:sta ja muusta kaavahanketta koskevasta aineistosta.

Kuulutus kaupungin www-kotisivuilla sekä virallisella ilmoitustaululla. Osalliset voivat esittää luonnosta koskevan kirjallisen tai suullisen mielipiteen OAS:n ja kaavan valmisteluaineiston nähtävänäoloaikana.

Kaavoituksen vireille tulosta on kuulutettu seuraavasti (samaan aikaan kun OAS ja valmisteluaineisto ovat nähtävänä):

- Kuulutus kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivuilla
- Kuulutus lehdissä: Loviisan sanomat, Östnyland, Itäväylä ja Nya Östis

Myös ranta-asemakaavaehdotus tulee nähtäville 30 päivän ajaksi (MRA 27§).

3.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

Loviisan kaupungilla ei ole erityisiä tavoitteita Jomalsundin alueen suhteen.

Maanomistajan tavoitteet ranta-asemakaan laatimiselle

Maanomistajan tavoitteena on hyödyntää alueen oleva rakennusoikeus ja täydentää alueen käyttöä loma-asuinrakentamisen alueena. Läntisen niemen osalta otetaan korjattu kiinteistöraja-/aluetieto huomioon niemialueen maankäyttöä suunniteltaessa. Luonnosvaiheen tavoitteena on ollut esittää suojeltavan saunan länsipuolelle RM-rakentamista, joka palvelee kaava-alueen muita RM -alueita. Ehdotusvaiheessa läntinen niemi osoitetaan RA korttelialueena yleiskaavan mukaisesti (yksi rakennuspaikka).

Suojeltava rakennuskanta ja pihamiljööt otetaan kaavassa huomion laadittujen selvitysten johtopäätösten ja suositusten mukaisesti.

Jomalsundin vanhan huvilarakennuspaikan korjaus- ja ylläpito tulee olemaan erittäin haastava ja myös kallis hanke. Maanomistaja näkeekin yhtenä varteen otettavana keinona Koskenkylän asemakaavassa toteutetun ratkaisumallin, jonka mukaan, mikäli tontilla on suojeltava rakennus (pihapiiri), joka säilyy, voidaan suojeltavan rakennuksen rakennusoikeus lukea muutoin alueelle (mitoituksellisesti) tulevan rakennusoikeuden lisäksi. Tämän periaatteen mukaan kaava-alueelle voisi tulla myös uutta rakennusoikeutta, jota voisi hyödyntää suojeltavan rakennuskannan ja pihapiirien ylläpidossa.

Yhtenä keskeisenä tavoitteena on siirtää rantaosayleiskaavan mukainen venevalkama alueen pohjois-/koillisosan luontoarvoiltaan merkittävältä alueelta itäosan lahdelmaan. Tavoitteena on muodostaa suunnittelualueen pohjois-koillisosan ranta-alueelle sekä saarille yhtenäinen laaja suojelualue alueen luonto-olojen turvaamiseksi.

Kaava-alueelle on tehty kattavat luonto- ja ympäristöselvitykset sekä kattava rakennus- ja kulttuuriympäristöselvitys. Lisäksi on tehty muinaisjäännösselvitys. Jomalsundin ranta-asemakaavan laadinnassa otetaan painotetusti huomioon laadittujen selvitysten johtopäätökset ja suositukset.

Luonto- ja ympäristöolosuhteista johdetut tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on säilyttää täysin luonnontilassa (SL-alueena) suunnittelualueen pohjois-koillisosa (Saaristotien pohjoispuolinen kaava-alue), jossa on merkittävimpiä luontoarvoja. Kaavan itäosassa korostuvat Grytviken-lahden rannoilla olevat suojeltavien kasvillisuuskohteiden ryhmät/alueet sekä Jomalsundin kanavan alue. Selvitysten mukaan itse Grytvikenin lahden vesialueelta ei ole löydetty suojelua vaativaa kasvillisuutta tai eliöstöä.

Uusi rakentaminen tullaan sovittamaan alueelle luontoselvitysten suositukset huomioiden ja maisema- sekä luonto-olosuhteita kunnioittaen. Huvilarakentaminen keskitetään olemassa olevan huvilamiljöön tuntumaan.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja MRL 73 §

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.⁴⁸ Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.⁴⁹

Loma-asutusta ohjaavien yleis- ja asemakaavojen osalta MRL 73 §:ssä on erityiset sisältövaatimukset, jotka tulevat sovellettavaksi näitä kaavoja laadittaessa muiden sisältövaatimusten ohella. Erityisissä sisältövaatimuksissa painottuvat ympäristön huomioon ottaminen ja luonnonsuojelu.

MRL 73 §:

"Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset:

Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;*
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä*
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.*

Laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon. (21.4.2017/230)

Ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään. Mitä 60 §:ssä säädetään asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista, ei kuitenkaan koske ranta-asemakaavaa.⁵⁰

Maanomistajien tasapuolista/yhdenvertaista kohtelua tarkastellaan emätilatasolla ja tarpeen mukaan myös emätilaketjussa lohkotilatasolla.

Tavoitteiden täsmentyminen

Tavoitteet täsmentyvät kaavatyön edetessä tarpeellisilta osilta.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

Kohdassa 2.2.4 todetaan että mikäli yleiskaava on vanhentunut ja siitä poiketaan detaljikaavaa (ranta-asemakaavaa) laadittaessa, tulee kaavahankkeen osalta laatia yleiskaavallinen tarkastelu, jossa todetaan, miten yleiskaavan sisältövaatimukset otetaan huomioon (MRL 42 §). MRL:n 39 §:n mukaan yleiskaavan sisältövaatimukseen kuuluu maakuntakaavan huomioon oton lisäksi 9-kohtainen lista aihealueista, jotka tulee yleiskaavallisessa tarkastelussa ottaa huomioon. Edellä on jo todettu, että RAK on maakuntakaavan mukainen.

Seuraavassa käydään kohta kohdalta läpi ranta-asemakaavan (myöhemmin tässä RAK) sisältö / ratkaisu suhteessa yleiskaavan sisältövaatimuksiin.

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

RAK-ratkaisu täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta. Rakennuskanta on ko. rannikko/saaristoalueella pääosin loma- ja vapaa-ajan asumista. RAK:ssa on osoitettu alueelle osayleiskaavasta poiketen *matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita* (myöhemmin tässä "RM-rakentaminen") vakituiseen asumisen sijaan. Lisäksi on osoitettu yksi RA rakennuspaikka (RA-korttelialue). RM- ja RA- rakentaminen ei hajauta yhdyskuntarakennetta, sillä RM- ja RA- alueelta ei varsinaisesti aiheudu esim. työmatkaliikennettä eikä koulukuljetusvelvollisuuksia kaupungille muodostu. Uusi rakentaminen sijoitetaan olevan rakentamisen yhteyteen tai sen lähiympäristöön. Rakentaminen keskitetään olevien teiden ja ajoyhteyksien varrelle. Uusia tie- tai katualueita ei tarvita.

RAK ei tuo kaupungille taloudellisia velvoitteita. Maanomistaja vastaa kaavoituskustannuksista ja alueen rakentamisesta. Uusi rakentaminen tuo alueelle uusia loma-asukkaita ja/tai lomamatkailijoita, jotka hyödyntävät Loviisan olevia palveluita.

Alueelle on laadittu kattavat luontoselvitykset (2 kpl, kts. tarkemmin kohta 2.1.2). Selvitysten pohjalta on alueelle osoitettu laaja yhtenäinen suojelualue kaava-alueen pohjois-/koillisosaan. Ko. alueelle on vanhentuneessa yleiskaavassa osoitettu venevalkama, mikä RAK:ssa on poistettu ja osoitettu uudelle paikalle luontoarvoiltaan tavanomaisemmalle alueelle kaakkoon.

Kaava-alueelle on osoitettu myös lukuisia muita suojelukohteita ja -kokonaisuuksia. Näillä em. toimenpiteillä ja uusilla suojelumääräyksillä turvataan nyt laadittujen selvitysten myötä esiin tulleet alueen luontoarvot.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Uusi rakentaminen osoitetaan olevan rakentamisen yhteyteen tai sen lähiympäristöön alueille, joilla ei ole erityisiä luontoarvoja. Alueella hyödynnetään jo olevia teitä ja ajoyhteyksiä. Uudetkin alueen käyttäjät hyödyntävät Loviisan olevia palveluita.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

RAK:ssa alueelle osoitetaan yleiskaavasta poiketen vakituiseen asumisen sijaan RM-rakentamista, kolme RA-rakennusala ja yksi RA-rakennuspaikka, mikä täydentää alueella pääosin olevaa vapaa-ajan asuinkäytössä olevaa rakennuskantaa. Uudetkin alueen käyttäjät tukeutuvat jo oleviin Loviisan palveluihin.

- 4) *mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;*

Yleiskaavan AP-alueiden rakentamista koskevien määräysten mukaan AP-alueet liitetään ensisijaisesti yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Mikäli se ei ole mahdollista niin alueille suositellaan rakennettavaksi yhteinen vedenottamo ja pienpuhdistamo ja mikäli se ei ole mahdollista tulee noudattaa kunnan voimassa olevia jätevesien käsittelyohjeita.⁵¹ Kaavassa noudatetaan uusia ympäristönsuojelumääräyksiä. AP-alueiden sijaan RAK:ssa osoitetaan RM-rakentamista ja RA-rakentamista.

Lähialueella ei ole julkista liikennettä tai kevyenliikenteen verkostoa, sillä alue on pääosin harvaan rakennettua vapaa-ajan asumista tai vakituista asumista.

- 5) *mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;*

RAK-alueelle on osoitettu kolme (3) lähivirkistysaluetta sekä laajat MY- ja SL-alueet, joita voidaan käyttää virkistykseen, alueen suojeluarvot huomioiden. Myös M-alue voi toimia ulkoilutarkoituksessa, muttei todennäköisesti ole metsätalousalueena niin viihtyisä kuin muut alueet. Vesialueiden hyödyntäminen kalastukseen, veneilyyn ja muuhun virkistykseen on myös merkittävässä roolissa.

- 6) *kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;*

Kaavan toteutuminen mahdollistaa pienessä määrin matkailupalveluiden tuottamisen ja näitä palveluja hyödyntävien kuluttajien määrän kasvun Loviisassa. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia elinkeinoelämään. TY korttelialue mahdollistaa pienimuotoisen matkailuun, veneilyyn, venehuoltoon ja kalasutukseen liittyvän palvelutoiminnan kehittämisen alueella.

- 7) *ympäristöhaittojen vähentäminen;*

RAK-alueella ei ole, eikä kaavan myötä tule ympäristöhaittoja.

- 8) *rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä*

Alueelle on laadittu rakennushistoriallinen selvitys, jonka johtopäätösten ja suositusten mukaisesti alueen päärakennus, saunarakennus ja aitta ja kellariaitta/maakellari on osoitettu suojelumerkinnällä. Näin turvataan näiden rakennushistoriallisesti sekä maisemallisesti arvokkaiden rakennusten säilyminen.

Uusi rakentaminen on osoitettu alueelle niin, että olevan vanhan pää- ja piharakennusten muodostaman kokonaisuuden rooli maisemassa säilyy merkityksellisimpänä ja näkyvimpänä. Muu rakentaminen sijoittuu joko alas rantaan tai harjumuodostelman päälle mukaillen olevan rakentamisen sijoittumista topografisesti. RM/s korttelialueen etelä- ja pohjoisosassa rakentaminen sijoittuu hieman peitteisemmälle alueelle. Uusi rakentaminen on yksikerroksista, joten sen kattoprofiilit jäävät vanhaa huvilaa alemmas. Vanha huvila on kaksikerroksinen. Täten vanha rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas rakennuskanta säilyy maisemassa vahvimpana elementtinä.

MY -alueilla on annettu ohjeita metsien käsittelystä.

Alueelle on laadittu kattavat luontoselvitykset (2 kpl, kts. kohta 2.1.2). Selvitysten pohjalta on alueelle osoitettu laaja yhtenäinen suojelualue alueen koillisosaan. Ko. alueelle on yleiskaavassa osoitettu venevalkama, mikä RAK:ssa on poistettu ja osoitettu uudelle paikalle luontoarvoiltaan tavanomaisemmalle alueelle kaakkoon. Täten turvataan nyt laadittujen selvitysten myötä esiin tulleet suojelunarvoiset luontokohteet. Alueelle on osoitettu myös lukuisia muita suojelukohteita ja kokonaisuuksia, jolla turvataan alueen luontoarvot ja -olot.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Alueella on runsaasti virkistykseen soveltuvaa ympäristöä, niin metsää kuin ranta-alueitakin. Alueelle on myös osoitettu kolme (3) lähivirkistysaluetta.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Yleiskaavassa rakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakennusalueen viereen. Käytetään olemassa olevaa tieverkkoa. Uusia teitä ei tarvita. Ainoastaan länsipuolen niemessä rakentamistilanne muuttuu. Muutos johtuu yleiskaavavaiheessa ja sen jälkeisessä maankäytössä olleen merkittävän virheen korjaamisesta. Jomalsundin tila voi nyt kymmenien vuosien jälkeen käyttää taas omistamaansa niemialuetta osana omaa huvila-alueitaan.

Edellä olevan tarkastelun pohjalta voidaan todeta, että yleiskaavan sisältövaatimukset on ranta-asemakaavaa laadittaessa otettu (riittävästi) huomioon. Näin ollen erillistä osayleiskaavan muu-
tosta ei ole tarve laatia.

Rakennusoikeuden määrittelyä ja rakentamiselta vapaiden ranta-alueiden sijaintia ja määriä on tarkasteltu kaavaselostuksen oheisaineistona olevassa selvityksessä: *”Rakennusoikeuden määrittely ja rakentamiselta vapaat rannat, Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY, 11.04.2024.”* Selvityksessä sivutaan myös maanomistajien tasapuoliseen kohteluun liittyviä arviointitekijöitä.

4.2 Kaavan rakenne ja kuvaus

Kaavakartta määräyksineen on kokonaisuudessaan esitetty pienennettynä kaavaselostuksen liitteellä 2.

Kaavan rakenne pohjautuu hyvin pitkälti nykyiseen rakennettuun tilanteeseen. Alueen toiminnallisen ja historiallisen ytimen muodostaa vanha huvila-alue suojeltavine rakennuksineen ja pihapiireineen. Historiallinen punainen huvilarakennus sijoittuu miljöötä hallitsevana elementtinä harjun päälle. Huvilarakennus on suojeltu kaavassa. Samaan pihapiiriin sijoittuvat myös suojeltavat vanha aitta ja kellariaitta. Huvilan vanha sauna sijaitsee lännempänä lahdenpoukaman rannassa. Saunarakennus on myös suojeltu kaavassa. Huvilarakennus, aitta, kellariaitta ja vanha sauna muodostavat yhdessä laajemman pihamiljöön, joka on kaavassa merkitty suojeltavaksi RM/s korttelialueena. RM/s korttelialueen suojeltujen rakennusten rakennusoikeus on nykyisten rakennusten kerrosalaneliömetrimäärä.

RM/s korttelialueeseen on suojeltujen rakennusten lisäksi sisällytetty kolme loma-asuntojen rakennuskohdetta/rakennusala merkinnällä ra/100. Länteen suuntautuva niemi on osoitettu (yleiskaavan mukaisesti) RA korttelialueeksi, jossa on yksi rakennuspaikka. Tämä alue oli vuosikymmeniä virheellisesti kokonaan naapurikiinteistön hallinnassa. Nyt kiinteistörajoissa ollut merkittävä virhe on korjattu ja niemialue on palautettu oikealle omistajalleen ja aluetta voidaan suunnitella

osana Jomalsundin kehittämiskohteita. RA korttelialueelle sijoittuu yksi loma-asuntojen rakennuspaikka. RA-korttelialue liittyy saumattomasti historiallisesti arvokkaan huvilamiljöön ydinalueeseen. RA-korttelialueen loma-asuinrakennusoikeus 100 k-m². Lisäksi sauna- ja muiden talousrakennusten rakennusoikeus on yhteensä enintään 100 k-m². Rantaan sijoittuvan saunan koko saa olla enintään 25 k-m².

Huvilakorttelialueelle on suojeltujen rakennusten lisäksi osoitettu kolme loma-asuntojen rakennuskohdetta/rakennusala merkinnällä ra/100. Yksi rakennusala on ydinpihapiirin pohjoissivulla ja kaksi sen eteläisivulla. Yhden rakennuskohteen rakennusoikeus on 120 k-m² sisältäen myös sauna ja talousrakennukset. Loma-asuntoa varten saa käyttää enintään 100 k-m².

Kaavan lähtökohdissa ja tavoitteissa kuvatun periaatteen mukaisesti kaavassa suojeltujen rakennusten (sr) mukainen rakennusoikeus voidaan osoittaa kaavassa muun rakennusoikeuden lisäksi. Tämä tarkoittaa, että suojeltujen rakennusten säilyminen kaavassa ei vähennä yleiskäytössä alueelle esitettyä rakennusoikeutta 400 k-m².

Alueiden pinta-alat ja rakennusoikeudet on esitetty tarkemmin kaavaselostuksen liitteellä 1 ja selostuksen kohdassa 4.5 "Aluevaraukset".

Uusi rakentaminen RM/s alueen eteläosassa sijoittuu harjualueelle siten, että rakennusala ei ulotu harjun korkeimmalle kohdalle, jolloin suojeltava huvila pihapiireineen säilyy maisemallisesti merkittävimmissä roolissa alueella. Nämä kaksi rakennusala sijoittuvat harjualueen länsirinteen puolelle pienilmastollisesti otolliselle paikalle. Rinteessä rakennukset osoitetaan sovitettavaksi maisemaan sekä topografiaan niin, että häiritseviä korkeita sokkelipintoja ei muodostu (kerroskorkeus 1). Rakentamisessa ei saa käyttää sellaisia värejä tai materiaaleja, jotka häiritsevästi erottuisivat maisemassa. Harjualueen korkein osuus on osoitettu säilytettäväksi ja tarpeen mukaan istutettavaksi puustoisena. Huonokuntoiset puut saa poistaa ja istuttaa tilalle uusia. Alueen istutuksissa tulee noudattaa alueelle tyypillistä kasvillisuutta.

Sandnäsintien ja Käärmeniementien risteykseen on osoitettu LPA alue (autopaikkojen korttelialue 4) RM/s ja osin myös RA-alueen (vieras-) paikoitusta varten. RM/s korttelialueen eteläisin kohta on topografisesti hieman haastava ajoteiden ja pysäköinnin suhteen, joten pääosa autopaikoista on tarkoitus sijoittaa tasaiselle LPA alueelle. Täten vältetään turhalta pengertämiseltä ja leikkauksilta RM/s alueen eteläosassa.

RM/s korttelialueen itäpuolelle on esitetty yhteiskäyttöinen virkistysalue VL-1 johon saadaan rakentaa yksi saunarakennus (sa) kooltaan 30 k-m². Sauna on tarkoitettu korttelialueen RM/s yhteistä käyttöä varten. Toinen saunarakennus (sa / 30 k-m²) saadaan rakentaa kaava-alueen länsisivulla olevan lahdenpoukaman etelärannalla olevalle yhteiskäyttöiselle virkistysalueelle VL. Tämä saunarakennus (sa) on tarkoitettu koko kaava-alueen yhteistä käyttöä varten.

Huvilan käytössä itärannalla aikoinaan ollut kivinen venelaituri kunnostetaan. Laiturin tuntumassa ylläpidetään uimarantaa ja rannassa on kunnostettuna vanha uimahuone. Hieman pohjoisempana on kunnostettu rantamaja (t). Itäisen ranta-alueen koillispuolella olevaan niemeen on varattu tila huvimajaa varten. Huvimaja liittyy huvilan ydinalueeseen polkuverkoston kautta. Huvimaja palvelee kaava-alueen virkistyskäyttöä.

Vanha historiallisesti arvokkaan huvilarakennuksen ja muiden suojeltavien rakennusten sekä pihapiirien ympärille kehitettävät uudet toiminnot ja loma-asuminen korostavat alueen yhteisöllistä luonnetta. Samalla pyritään ainakin osittain palauttamaan vanhan huvilakulttuurin perinteitä. Uudet RM/s korttelialueen huvilarakennukset sijoittuvat harjanteen päälle eivätkä rajoitu suoraan rantaan.

Osayleiskaavan mukainen venetalaksen rakennusoikeus on sijoitettu sisämaahan kaava-alueen itäosaan. Alue on kaavassa esitetty TY korttelialueena ja sen rakennusoikeus on 200 k-m². TY korttelialue rajoittuu pohjois-/itä sivultaan Saaristotiehen. TY korttelialueelle kuljetaan Sandnäsintien kautta. TY korttelialueelta on ajotieyhteys Grytviken-lahden pohjoisrantaan osoitetulle venevalkaman laiturille. Venelaituri sijoittuu rannassa kohtaan, jossa selvitysten mukaan ei ole suojelua edellyttävää kasvillisuutta tai eläimistöä. TY korttelialueelle on tarkoitus sijoittaa veneilyyn sekä vapaa-ajan kalastukseen liittyviä palvelutoimintoja ja veneiden talvisäilytys- ja huoltotiloja.

Koko kaava-alueen pohjois-koillisosa, eli Saaristotien rajaama alue, on osoitettu SL-alueeksi (luonnonsuosuojelualueeksi). Suojelualue käsittää kaikki ko. alueen manner-, saaristo sekä vesistöalueen kaava-alueeseen kuuluvan koillisosan. SL alueen pinta-ala on noin 3,3 ha.

Metsäalueet on osoitettu M ja MY merkinnöillä. MY alueille on annettu M alueita tarkemmat ohjeet metsien hoidosta ja ympäristöolojen huomioon ottamisesta. MY alueilla herkemmat luontokohteet ja alueet on osoitettu s-1 päällekkäismerkinnällä ja myös luo-1 merkinnällä (yksi kohde). MY alueiden pinta-ala on yhteensä noin 4,2 ha ja M alueiden 3,6 ha.

Rakennussuojelua ja ympäristön-, luonnon- ja maisemansuojelumääräyksiä sisältyy RM/s korttelialueen kaavamääräykseen, sr-rakennussuojelumääräykseen, s-1 suojelumääräykseen sekä luo-1 osa-alueen määräykseen. Samoin osin myös RA korttelialueen kaavamääräykseen. Suojelumääräykset ovat seuraavat:

- Vanhan huvilarakennuksen, aitan, kellariaitan ja saunan alue pihapiireineen on esitetty RM/s korttelialueena. RM/s korttelialue on *”Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään”*. Kaava sallii RM/s alueelle kolme loma-asumisen uudisrakennuspaikkaa. Korttelialueelle on annettu kattavat suojelumääräykset seuraavasti:
 - Alue on tarkoitettu loma- ja matkailupalvelukäyttöön. Alue muodostaa rakennus-/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. Julkisivuista koskevista vähäistä suuremmista toimenpiteistä, korjaus- ja muutostöistä on kuultava museoviranomaisia.
- Korttelialueen RM/s kaikki vanhat/historiallisesti arvokkaat rakennukset (puuhuussia lukuun ottamatta) on esitetty suojeltaviksi sr-merkinnöillä seuraavasti:

- 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 alkuperäismateriaalien säilyttämistä. Rakennusten julkisivuja koskevien korjaus- ja muutostöiden yhteydessä on kuultava museoviranomaisia. Tuhoutuneen rakennuksen tilalle saadaan rakentaa uusi vastaava rakennus.
- s-1 päällekkäismerkintä on osoitettu Grytvikenin lahden rantaan rajoittuville suojelun arvoisille luontokohteille (MY alueita) ja vastaaville kohteille vesialueella (W). Sama suojelumerkintä on osoitettu myös sisämaassa oleville suojelua edellyttäville alueille (MY alueilla). Suojelumerkinnän s-1 määräys on seuraava:
 - ”s-1 Suojeltava alueen osa. Alueella sijaitsee luontoselvityksen mukaan metsälain (10 §) tarkoittamia tärkeitä elinympäristöjä sekä uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppisiä. 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.”
- Jomalsundin kanavan länsiranta lähialueineen on esitetty suojeltavana rakenteena (S): ”Muu kulttuuriperintökohde (historiallinen kulkuväylä): Alueella olevat historialliset – esimerkiksi asutus-, elinkeino- ja sotahistorialliset – rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Porvoon museo) kanssa.” Vanha torpan pohja on esitetty myös suojeltavana rakenteena kanavarannan mukaisesti (”s”).
- luo-1 päällekkäismerkintä on osoitettu vanhaan pihapiiriin kuuluneelle alueelle, johon on istutettu muutama tammi. Merkinnän luo-1 kaavamääräys: ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jota on hoidettava säilyttäen luonnon ominaispiirteet. Alueella voidaan tehdä harvennus- ja hoitotoimenpiteitä. Maisematyölupien yhteydessä on huomioitava alueen maisemallisia arvoja, korostaen isoja puistopuita.”
- Muita metsäalueita herkemmat alueet on esitetty kaavassa MY alueina. MY alueiden kaavamääräys on seuraava: ”Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). 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-alueille ja TY alueelle. Alueen metsien hoidossa ja muussa alueiden käsittelyssä on erityisesti otettava huomioon s-1 ja luo-1-merkinnöissä esitetyt lisämääräykset.”

Yleisten määräysten osiossa on annettu määräyksiä, joiden tarkoituksena on turvata luonto-olosuhteiden lisäksi rakentamisen arkkitehtoninen laatu ja erityisesti maisemolosuhteiden ja näkymien huomioon otto. Seuraavassa otteita yleisistä kaavamääräyksistä:

- 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. Alueelle 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 julki-sivumateriaalina 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.*
- Asuinrakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon radonturvallinen rakentaminen. Lisäksi on annettu määräyksiä rakennusten ja rakenteiden alimmasta rakentamiskorkeudesta ottaen huomioon merenpinnan korkeusasema.*

Grytvikenin lahden pohjoisosaan on esitetty paikka venevalkamalle ja laiturille (lv-1). Venevalkama liittyy rantaan kohdassa, jossa selvitysten mukaan ei ole luontoarvoiltaan sellaista kasvillisuutta, joka edellyttäisi suojelua. Rannassa olevan niemen maisemallinen arvo voidaan ottaa hyvin huomioon sijoittamalla kulku laitureille siten, että säilytetään niemessä olevat muutamat vanhimmat puut. Niemen maisemallinen arvo liittyy ensi sijassa näiden puiden säilyttämiseen. Venevalkama liittyy TY alueelle kehitettäviin toimintoihin. Venevalkama lv-1 on toteutettu siirtämällä yleiskaavassa Sandnäsintien pohjoispuolelle esitetty venevalkama Grytvikenin lahden pohjoisrantaan. Sandnäsintien pohjoispuolelle esitetty venevalkamavaraus sijoittuu luontoselvityksissä todetuille arvokkaille luontoalueille. Valkaman siirto varmistaa omalta osaltaan arvokkaiden luontokohteiden säilymisen.

Grytvikenin lahden etelärannalle on osoitettu pieni venevalkama-alue lv-2. Tämä venevalkama sijoittuu kohteessa aikoinaan sijainneen venelaiturin kohdalle. Alueella on edelleen jäljellä kiviset laiturirakenteen osat. Niiden varaan kunnostetaan ja rakennetaan RM/s alueiden käyttöön tarkoitettu pienveneiden venevalkama. Kulku venevalkama-alueelle tapahtuu jo käytössä olevaa kahta

polkua pitkin. Ne on kaavaan merkitty ajoyhteysmerkinnällä. Toinen polku on huvilan ja valkaman välisenä ja toinen on tarkoitettu venevalkaman huoltoajoja varten (nykykäytön mukaisesti).

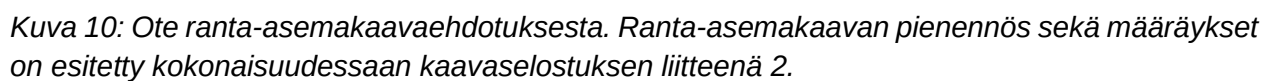
Kaava-alueen länsireunan lahdenpoukaman itärantaan on varattu venevalkama-alue lv-3 merkinällä. Tämä venevalkama on tarkoitettu ensi sijassa RM/s ja RA alueen vierailijoita varten ja muuhun pienveneilykäyttöön. Venevalkaman lv-3 rannassa on vanha kivilatamus, joka lienee toiminut veneiden laituritasanteena.

Grytvikenin lahden vesialue W ei edellytä erityismääräyksiä. Alueen pohjoisrantaan suunniteltu lv-1 alueen laiturit tulee toteuttaa kelluvilla laiturirakenteilla.

Kaava-alueen länsireunan vesialue W on aikoinaan palvellut huvilan uimarantana, ja lahdenpohjukassa on ollut pienenveneiden laituri, josta on edelleen kivilaiturin rantaosuus jäljellä. Lahdenpoukaman käyttö on estynyt vuosikausien ajaksi, kun alue on ollut naapuritilan hallintapiirissä. Nyt alue on palautettu Jomalsundin huvila-asumisen käyttöön. Lahti kunnostetaan siten, että vesi vaihtuu alueelle paremmin niin että pohjukkaa voidaan taas käyttää myös uimarantana.

Alueelle on osoitettu sisäisiä ajo- ja polkuyhteyksiä. Kaava-alueelle ei ole tarve perustaa uusia yleisiä ajotieyhteyksiä.

Ote kaavaratkaisusta on esitetty kuvassa 10.



4.3 Mitoitus- ja määrätarkastelut

Jomalsundin ranta-asetmakaava pohjautuu mitoituksellisesti alueen osayleiskaavaan siten, että osayleiskaavassa AP alueelle osoitetun rakennusoikeuden sijoittelussa otetaan huomioon suojeltavien rakennusten määrä ja tuleva käyttö. Kaava-alueelle on tehty yleiskaavatyötä merkittävästi tarkempi ja kattavampi rakennus- ja kulttuuriympäristöselvitys sekä arkeologinen inventointi. Selvitysten pohjalta kaavassa on merkitty suojeltaviksi vanha historiallisesti arvokas huvilarakennus, huvilan aitta ja rantasauna. Lisäksi koko vanha pihapiiri on merkitty suojeltavaksi (/s).

Läntinen niemialue on osoitettu RA korttelialueeksi, jossa on yksi loma-asuntojen rakennuspaikka. Alue on yleiskaavan mukainen ja korjaa kiinteistötiedoissa aiemmin olleen vakavan virheen. RA korttelialue on osin kiinteistöä Kulla.

Pernajan (nykyisin osa Loviisan kaupunkia) Koskenkylän asemakaavassa toteutetun ratkaisumallin mukaan, mikäli tontilla on suojeltava rakennus (pihapiiri), joka säilyy/suojellaan, voidaan suojeltavan rakennuksen rakennusoikeuden mukainen määrä lukea muutoin alueelle (mitoituksellisesti) tulevan rakennusoikeuden lisäksi. Tämän periaatteen mukaan Jomalsundin kaava-alueelle yleiskaavassa osoitettu AP alueen 400 k-m² rakennusoikeus voidaan käyttää esim. muiden loma-asuintilojen rakentamiseen. Muilta osin yleiskaavaratkaisun kuvaus on esitetty kohdassa 2.2.3 ja yleiskaavasta poikkeaminen on pääosin perusteltu kohdassa 2.2.4 ja 4.1, joissa on todettu ja todisteltu yleiskaavan merkittävä vanhentuneisuus ja monet virheet yleiskaavassa.

Jomalsundin ranta-asetmakaavassa yleiskaavan mukainen 400 k-m² rakennusoikeus osoitetaan RM/s alueelle loma-asuinrakentamiseen (loma- ja matkailupalvelut). Kaavassa RM/s korttelialueen uutta rakennusoikeutta (talousrakennukset ja saunat mukaan lukien) on yhteensä 360 k-m² (kolme ra-rakennusala). RM/s ja RA korttelialueita palvelevien VL alueille sijoittuvien kahden saunan rakennusoikeus on yhteensä 60 k-m². Läntinen niemi osoitetaan yleiskaavan mukaisena RA alueena. Vanhan huvilan ja aitan sekä vanhan saunan muodostaman säilytettävän pihapiirin RM/s alueen suojeltujen rakennusten rakennusoikeus on nykyisten rakennettujen rakennusten mukainen. TY korttelialueelle on osoitettu yleiskaavassa venetalakselle esitetty rakennusoikeus 200 k-m².

RM/s korttelialueen itäpuolen rantaan sijoittuu kolme vähäistä rakennelmatyypistä rantarakennusta (huvimaja, uimahuone ja vähäinen rantarakennus).

Rakennusoikeuden mitoituksen osalta voidaan tulkita, että läntisen niemen RA rakennuspaikka (RA korttelialue, jossa on yksi rakennuspaikka) muodostaa ja käyttää mitoituksellisesti yhden rantarakennusoikeuden. Tämä RA korttelialue sijoittuu ranta-alueiden osalta valtaosin kiinteistön Kulla 434-478-1-2 alueelle. Lisäksi RA korttelialue on yleiskaavassa esitetty RA alueena. RA korttelin rakennusoikeus on alueella noudatettujen mitoitusnormien ja periaatteiden mukainen. RA korttelialue ei vaikuta Jomalsundin kiinteistön rakennusoikeuden määrään.

Kiinteistö Jomalsund 434-478-1-3 kattaa koko muun Jomalsundin kaava-alueen. Kiinteistöllä Jomalsund 434-478-1-3 on yleiskaavan mitoitusperiaatteiden mukaisesti käytettävissä (vähintään) yksi rantarakennusoikeus. Se on esitetty yleiskaavaan yhtenä laajana AP alueena. AP alueen rakennusoikeus on 400 k-m². Lisäksi saa rakentaa 200 k-m² kokoisen venetalasrakennuksen.

Jomalsundin ranta-asemakaavaehdotuksessa kiinteistön Jomalsund 434-478-1-3 rakennusoikeus (loma-asuminen ja matkailupalvelut) on keskitetty kiinteistön Jomalsund alueella yleiskaavan mukaisen AP alueen alueelle. AP alueen laajuutta ja rajausta on muokattu paremmin maasto-oloja vastaavaksi. Venetalaksen rakennusoikeus on esitetty kaavan itäosassa kaavan sisäosiin TY korttelialueena.

Jomalsundin ranta-asemakaavaehdotuksessa on yksi RA korttelialue (yksi mitoituksellinen rantarakennusoikeus) ja yksi RM/s korttelialue. RM/s korttelialue ”käyttää” mitoituksellisesti yleiskaavan AP korttelialueen rakennusoikeuden. Mitoituksellisesti Jomalsundin kaavaratkaisu on yleiskaavan mitoitusperiaatteiden puitteissa.

Hyvin keskeinen arviointikriteeri mitoitustarkasteluissa ja MRL 73 §:n tarkasteluissa on rakentamiselta vapaan yhtenäisen rantaviivaan määrä (ja myös ympäristöarvot). Jomalsundin kiinteistöllä ja samalla Jomalsundin ranta-asemakaavassa rakentamiselta vapaan yhtenäisen rantaviivaan määrä on todella poikkeuksellisen mittava. Lisäksi vapaa rantaviiva sisältää luonto- ja ympäristöoloiltaan erityisen arvokkaita osa-alueita. Erityisesti kaavan itä-/koillisosan SL alue muodostaa vesialueineen yhtenäisen todella arvokkaan luonto-/ympäristökokonaisuuden. Usein nähdäänkin, että yhtenäisten vapaiden ranta-alueiden määrä on jopa tärkeämpi arviointikriteeri, kuin matemaattinen rakennuspaikkalaskelma.

Kaavan oheisaineistoissa oleva selvitys: ”*Rakennusoikeuden määrittely ja rakentamiselta vapaat rannat, Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY, 11.04.2024 / Liite 2.*” osoittaa hyvin vapaiden ranta-alueiden määrän ja sijainnin Jomalsundin ranta-asemakaavan alueella. Rakennusoikeuden määrittely on esitetty kaavan oheisaineistoissa olevassa em. raportissa: ”*Rakennusoikeuden määrittely ja rakentamiselta vapaat rannat, Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY, 11.04.2024.*”

4.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Selostuksen useissa kohdissa on kuvailtu, miten kaavaratkaisulle asetetut laadulliset tavoitteet ovat toteutuneet. Tavoitteet ovat toteutuneet hyvin. Laatutarkastelussa voidaan erityisesti korostaa rakennusten ja rakennetun huvilamiljöön sekä luonto ja muiden ympäristöarvojen sekä maisemallisten arvojen hyvä huomioon otto kaavassa ja niiden vaaliminen kaavan toteutuksessa.

4.5 Aluevaraukset

Aluevaraukset ja rakennusoikeudet on tarkemmin esitetty asemakaavan seurantalomakkeella kaavaselostuksen liitteellä 1.

Liitteen 1 mukaan kaava-alueen kokonaispinta-ala on 16,966 ha. Loma- ja matkailupalvelujen rakentamisalueita (RM/s ja RA) on yhteensä 1,2388 ha. TY alueen pinta-ala on 0,6534 ha. Suojelualueiden (SL) määrä on erityisen suuri 3,2860 ha (19,4 % kaavan koko pinta-alasta). MY ja M alueita on yhteensä 7,7909 ha ja vesialueiden määrä on 3,3257 ha. SL, MY, M ja W alueiden yhteismäärä on noin 85 % koko kaava-alueen pinta-alasta.

Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 1065 k-m² (e=0.006 = **0,01**). Kaavassa on neljä tiukasti suojeltua rakennusta (sr) ja niiden rakennusoikeus 245 k-m² on 27 % kaavan kokonaisrakennusoikeudesta.

Asemakaavan seurantalomakkeen mittaustavan mukainen rantaviivan pituus on yhteensä 1,544 km. Rantaviivasta SL alueelle sijoittuu 0,830 km ja muille alueille 0,714 km. RM/s alue ulottuu

rantaan vain kaavan länsiosan lahdenpoukaman alueella. Yleisessä käytössä oleva autotie erottaa tämän kapean rantakaistaleen muusta RM/s korttelialueesta. RA korttelialue ulottuu länsiosaltaan kokonaan meren rantaan. SL alueen lisäksi valtaosa rannoista on MY ja VL alueita.

Kaavan ei sisälly katualueita. Ajoyhteydet on esitetty "ajo-" merkinnöillä.

4.6 Kaavan vaikutukset

MRL 73 §:n sisältövaatimusten toteutumien

1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;

- Jomalsundin ranta-asetakaavatyön yhteydessä on tehty arkeologinen inventointi sekä rakennus- ja kulttuuriympäristöselvitys. Selvitysten johtopäätökset ja suositukset on otettu hyvin huomioon kaavaratkaisussa. Uusi rakentaminen on keskitetty nykyisen historiallisen huvilamiljöön yhteyteen. Läntiseen nimen sijoittuu yksi RA rakennuspaikka yleiskaavan periaatteiden mukaisesti.
- Rakentaminen on sijoitettu noudattaen perinteistä huvilarakennusten sijoittumista alueella. Uusi loma-asuinrakentaminen (RM/s alueella) sijoittuu piha-alueiltaan topografisesti samalle tasolle vanhan huvilan kanssa. Uusi rakentaminen on yksikerroksista, joten sen kattoprofiilit jäävät vanhaa huvilaa alemmas. Vanha huvila on kaksikerroksinen. Täten vanha rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas rakennuskanta säilyy maisemassa vahvimpana elementtinä. Maisemaa hallitseva harjanteen vanha puusto (kilpikaarnamännyn) säilytetään mahdollisimman hyvin.
- Historiallinen huvilaympäristö suojellaan rakennuksineen. Kaavassa on annettu kattavat määräykset rakentamisen ympäristöön sovittamisessa.

2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä

- Jomalsundin ranta-asetakaavatyön yhteydessä on tehty kattavat luonto- ja ympäristöselvitykset. Selvitysten johtopäätökset ja suositukset on otettu hyvin huomioon kaavaratkaisussa. Uusi rakentaminen on keskitetty nykyisen historiallisen huvilamiljöön läheisyyteen. Kaavaan jää laajat rakentamattomat alueet. Maisemaa hallitseva harjanteen vanha puusto (kilpikaarnamännyn) säilytetään mahdollisimman hyvin.
- Loviisan kaupungin päivitetty ympäristönsuojelumääräykset ovat astuneet voimaan 15.8.2019. Kaavassa jätevesien ja hulevesien käsittely pohjautuu hyvin suoraan uusiin ympäristönsuojelumääräyksiin. Jätevesien ja hulevesien käsittelystä edellytetään laadittavan suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Jätevesien käsittely ei saa aiheuttaa vaaraa vesistölle eikä pohjavedelle. Ympäristönsuojelumääräyksistä on otteet kohdassa 2.2.7 ja määräykset ovat kokonaisuudessaan kaava-asiakirjojen oheisaineistoina.

- Luontoarvojen osalta Jomalsundin kaavaratkaisun ehkä merkittävin positiivinen vaikutus on koko Saaristotien pohjoispuolisen pienten saarten, niemialueiden, fladojen ja vesialueen osien osoittaminen luonnonsuojelualueena (SL). Suojelualueen määrittely perustuu kaavatyön yhteydessä tehtyihin luonto- ja ympäristöselvityksiin ja niiden johtopäätöksiin ja suosituksiin. Merkittävä positiivinen vaikutus luontoarvojen säilymisessä on myös yleiskaavassa Saaristotien pohjoispuolen alueelle esitetyn venevalkaman siirto Grytvikenin lahden pohjoisrannan alueelle. Selvitysten mukaan Grytvikenin lahden vesialueelle ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka estäisivät venelaiturin rakentamisen (kelluva laitur).
- Jomalsundin kaava-alueella ja lähialueen metsissä sekä vesialueilla on erinomaiset mahdollisuudet luonnossa liikkumisen ja virkistytymiseen. Kaava-alueen ”omaan” käyttöön on esitetty mm. saunanrakennukset, venevalkamat ja riittävät vapaat rantaosuudet. Kaavaan esitetyille TY korttelialueelle suunnitellut palvelut tarjoavat mahdollisuuden ohjattuun vesillä liikkumiseen, kalastukseen ja veneiden huoltoon. TY alueen palvelut ovat myös kaava-alueen ulkopuolisten asiakkaiden käytettävissä.

3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

- Jomalsundin kaava-alueella rakentamiselta vapaan rantaviivan määrä on erityisen suuri. Valtionhallinnon virallisen rantaviivan mittausohjeen (tilastolomake) mukaan rantaviiva mitataan todellisen rantaviivan mukaisena. Todellinen rantaviiva Saaristotien pohjoispuolisilla alueilla (SL) on yhteensä 830 m ja Saaristotien eteläpuolisilla alueilla yhteensä 714 m. Jomalsundin kaava-alueen kokonaisrantaviiva on yhteensä 1544 m (1,54 km).
- Kaava-alueen rakennuskorttelialueet on suunniteltu niin että käytännössä rakentaminen sulkee rantaviivaa vain hyvin pieneltä osalta. RM/s ja RA korttelialueen käyttöön rajautuu käytännössä vain 0,23 km. Eli kokonaan vapaan rantaviivan osuus on 85 %. Koko tämä rantaviivaosuus on käytännössäkin jokamiehenoikeudella käytettävää rantaa. Merkittävä osa vapaasta rantaviivasta sijoittuu SL alueelle, joten siltä osin rannoissa ja vesialueella liikkumisessa tulee ottaa huomioon mm. lintujen pesimäajat. Muilta osin vapaa ranta on MY ja VL alueita.
- MRL 73 §:n sisältövaatimukset toteutuvat myös tämän kohdan osalta todella hyvin.

Maanomistajien tasapuolista/yhdenvertaista kohtelua tarkastellaan osittain myös kaavan oheisaineistona olevassa raportissa: ”Rakennusoikeuden määrittely ja rakentamiselta vapaat rannat, Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY, 11.04.2024.” Tarkastelun mukaan Jomalsundin kaavaratkaisu ottaa huomioon maanomistajien tasapuolisen/yhdenvertaisen kohtelun vaatimukset.

Käytännössä kaavaan sisältyy mitoituksellisesti kaksi rantaan rajoittuvaa rakennusoikeusyksikköä. Toinen on pääsoin Kullaan tilalle, läntiseen niemeen sijoittuva RA alue ja toinen on Jomalsundin tilalle sijoittuva RM/s korttelialue.

Virkistyskäyttö

Kaavan osoitetaan lähivirkistysalueita ja rakentamiselta vapaita virkistyskäyttöön sopivia laajoja metsäalueita (M ja MY alueet). M, MY ja VL alueet toimivat kaava-alueen sisäisinä virkistysalueina. Myös muita kuin varsinaisia virkistysalueita voi käyttää virkistykseen. Laaja SL aluekokonaisuus palvelee myös hyvin virkistyskäyttöä, erityisesti vapaa-ajan kalastusta.

Alueelle osoitetaan mm. venevalkama-alueet, huvimaja ja alueella on kaksi olemassa olevaa kunnostusta kaipaavaa laituri-alueita, joita voidaan hyödyntää virkistyskäytössä. Metsäalueet ja VL alueet sekä myös vesialueet (W) palvelevat erinomaisesti kaavan omaa virkistyskäyttöä ja myös muiden alueella liikkuvien virkistyskäyttöä. Aiheesta on kerrottu kattavasti myös kappaleissa 4.2 ja 4.6 (kohta 2 ja 3).

Luonto-olosuhteet

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon luontoselvitysten tulokset. Kaavaan on osoitettu mm. laaja suojelualue (koko kaavan koillisosa, 3,2860 ha) sekä suppeampia suojeltavia aluekokonaisuuksia mm. maa- ja metsätalousalueilla. Näillä suojelumerkinnöillä turvataan alueen luonto-olot. Aiheesta on kerrottu kattavasti mm. kappaleissa 4.2 ja 4.6 (kohta 2 ja 3).

Natura

Kaavalla ei ole vaikutuksia Natura-alueisiin. Kaava-alue ei kuulu Natura-alueeseen eikä sen lähistölle sijoitu Natura-alueita. Ks. tarkemmin kappale 2.1.2.

Maisemalliset vaikutukset

Rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävät rakennukset on merkitty suojeltaviksi. Eri-tyisesti päärakennuksen sekä sen lähiympäristön maisemahoidolliset toimenpiteet ennallistaisivat aluetta ja toisivat sen arvoa paremmin esiin. Maisemallista ja rakennus-/kulttuurihistoriallista arvoa omaavat rakennukset säilytetään ja suojellaan. Uusi rakentaminen (RM/s alueella) on sijoitettu alueelle tyypillisesti harjumuodostelman rinteelle, mutta kuitenkin niin, että suojeltu vanha rakennettu aluekokonaisuus säilyy ehyenä ja näkyvimpänä elementtinä maisemassa. Ks. tarkemmin mm. kappaleet 2.2.4/4.1 (kohta 8) ja 4.6 (kohta 1 ja 2).

Kulttuurihistoria sekä muinaismuistot

Kaavassa turvataan rakennushistoriallisesti arvokkaat rakennukset suojelumerkinnöillä. Alueella ei havaittu muinaisjäännöksiä. Muuksi kulttuuriperintökohteeksi todettiin kanavan alue sekä ehdotusvaiheessa RM/s alueen itäpuolella oleva yksi vanha rakennuksen pohja ("s").

Rakennushistoriallisesti arvokkaat rakennukset suojellaan. Ks. tarkemmin mm. kappale 2.1.3 ja 4.1 (kohta 8) sekä 4.2.

Vesihuolto

Kaavassa on annettu kattavat määräykset jätevesien ja jätteiden käsittelystä. Jätevesien ja hulevesien käsittelystä edellytetään laadittavan suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Jätevesien käsittely ei saa aiheuttaa vaaraa vesistölle eikä pohjavedelle. Alueella ei enää ole

pohjavesiluokituksen mukaista pohjavesialuetta. Jätevesien käsittelymääräykset on tarkemmin kuvattu kappaleen 4.6 kohdassa 2. Käyttövesi saadaan paikallisista kaivoista.

Mikäli alueelle tulee joskus kunnallinen tai alueellinen vesi- ja viemäriverkosto, tulee alueen rakennukset liittää siihen.

Liikenne

Kaavan rakentuminen lisää liikennettä alueelle johtavilla olemassa olevilla tieyhteyksillä hyvin nimellisesti. Kaavaan ei osoiteta uusia katuja (pelkkiä ajoyhteyksiä). Myös veneily voi hieman lisääntyä kaavan mukaisen rakentumisen myötä.

Yhdyskuntarakenne ja palvelut

Alueen asukkaat ja loma-asukkaat turvautuvat Loviisan oleviin palveluihin. Yhdyskuntarakenteellisesti kaava-alue täydentää jo olemassa olevaa vapaa-ajan asumisen nauhamaista rakennetta, joka sijoittuu Loviisan rannikko- ja saaristoseudun ranta- ja rannan läheisille alueille.

Talous

Maanomistaja vastaa kaavan laatimisen ja sen toteutuksen kustannuksista.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla ei ole merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia. Uusi rakentaminen tuo alueelle samantyyppistä lomakäyttöä kuin muukin alueella jo oleva loma-asuminen. Historiallinen huvilamiljöö säilytetään nykyisellään.

Melu ja muut ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole ympäristöhäiriötekijöitä. Kaava-alue kuuluu maakuntakaavassa Ydinvoimaloiden suojavyöhykealueeseen, joka asettaa alueen maankäytölle joitain edellytyksiä / rajoituksia (kts. kohta 2.2.2. Suunnittelutilanne / Maakuntakaava).

4.7 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset on kokonaisuudessaan esitetty kaavaselostuksen liitteellä 2. Kaavamääräyksiä on kuvattu ja tarkasteltu selostuksessa.

5 KÄSITTELYVAIHEET

5.1 Valmisteluvaihe ja kaavaluonnos

Valmisteluvaiheessa laadittiin kaavakartta ja määräykset sekä kaavaselostus arviointineen. Kaavaluonnosaineisto oli nähtävillä 12.5.–12.6.2023. Kaava-aineistosta pyydettiin viranomaislausunnot osallisilta viranomaisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin 8 lausuntoa. Yhtään huomautusta tai muuta mielipidettä ei jätetty.

Lausunnoista on laadittu vastineet, jotka ovat kaavan oheisaineistona. Lausunnoissa esitetyt kommentit ja tarkistusehdotukset on arvioitu ja on otettu kaavaratkaisussa ja kaavaselostuksessa tarpeellisilta osin huomioon.

5.2 Kaavaehdotusvaihe ja lausunnot

Jomalsundin ranta-asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 20.9.–21.10.2024. Kaavaehdotuksesta saatiin 7 lausuntoa. Yhtään muistutusta ei jätetty. Lausunnoista on laadittu vastineet, jotka ovat kaavan oheisaineistoina.

Lausuntojen pohjalta kaavaselostukseen ja kaavakarttaan on tehty seuraavat tarkistukset ja päivitykset:

- Kaavaselostusta on päivitetty maakuntaliiton esityksestä voimassa olevan maakuntakaavan mukaisesti seuraavasti:

”Ydinvoimaloiden suojavyöhyke:

Merkinnän kuvaus: Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan noin 5 km etäisyydelle ydinvoimalaitoksista sijoittuvan suojavyöhykkeen likimääräinen raja.

Suunnittelumääräys: Suojavyöhykkeeseen kuuluvalla alueella ei saa suunnitella sijoitettavaksi uutta tiheää asutusta, sairaaloita tai laitoksia, joissa käy tai oleskelee huomattavia ihmismääriä tai sellaisia merkittäviä tuotannollisia toimintoja, joihin ydinvoimalaitoksen onnettomuus voisi vaikuttaa. Loma-asutuksen tai vapaa-ajan toiminnan sijoittamista suunniteltaessa alueelle tulee varmistua, etteivät edellytykset asianmukaiselle pelastustoiminnalle vaarannu.

Alueen suunnittelussa tulee Säteilyturvakeskukselle ja pelastusviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.”

Lisäksi kaavakarttaan on lisätty seuraava yleismääräys:

”Alueen suunnittelussa tulee Säteilyturvakeskukselle ja pelastusviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.”

- Merkitään vanhaan torppaan todennäköisesti liittyvä rakennuksen kivijalka kulttuuriperintökohteeksi Jomalsundin kanavan tavoin (kaavamerkintä ”s”).
- Päivitetään vesi-WC määräys seuraavanlaiseksi:

”Vesikäymälän rakentaminen on kielletty. Loma-asunto- ja matkailukäyttöön tarkoitettut rakennukset sekä työtila/työpaikkakäyttöön tarkoitettut rakennukset voidaan varustaa vesikäymälällä vain, mikäli ne liitetään alueella toimivan vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriverkostoon.”

Kaupungin ja kaavan laatijan välisten keskustelujen pohjalta kaavakarttaan on vuodenvaihteessa 2024/2025 tehty vielä muutama tarkennus kaavamääräyksiin:

- RM/s korttelialueen kaavamääräyksen loppuun on lisätty määräys: *"Korttelista ei saa kiinteistötoimituksella muodostaa erillisiä rakennuspaikkoja."*
- "Sa" merkinnällä osoitetun saunarakennuksen rakennusalan kaavamääräys on päivitetty seuraavaan muotoon: *"Rakennusala, johon saa sijoittaa vain RM/s-korttelia palvelevan saunarakennuksen. Ei saa muodostaa itsenäistä rakennuspaikkaa."*

Kaikki tarkistukset ovat vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole tarve asettaa uudelleen nähtäville. Tarkistettu kaava-aineisto on päivätty 11.04.2024, 16.01.2025.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavia määräyksiä on tarkasteltu erityisesti selostuksen kohdassa 4.2. Rakentamisen korkeusasemaan ja jätevesien käsittelyyn liittyviä määräyksiä on esim. kaavamääräysten osiossa "Muita määräyksiä". Seuraavassa on otteita rakentamisen korkeusasemaan ja jätevesien käsittelyyn liittyvistä muista määräyksistä:

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.

Vesikäymälän rakentaminen on kielletty. Loma-asunto- ja matkailukäyttöön tarkoitetut rakennukset sekä työtila/työpaikkakäyttöön tarkoitetut rakennukset voidaan varustaa vesikäymälällä vain, mikäli ne liitetään alueella toimivan vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriverkostoon.

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.

6.2 Toteutus ja ajoitus

Ranta-asemakaavan mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Espoo 11.04.2024, 16.01.2025

Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY

Seppo Lamppu, DI

LÄHTEET

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

² https://www.loviisa.fi/wp-content/uploads/2018/05/Kaavoituskatsaus2018_FI_Verkko.pdf

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

⁴ Loviisa, Jomalsund, Luontoselvitys 2018, Silvestris luontoselvitys oy, Jorma Pennanen ja Esko Vuorinen, 18.2.2019

⁵ Loviisa, Jomalsund, Luontoselvitys 2018, Silvestris luontoselvitys oy, Jorma Pennanen ja Esko Vuorinen, 18.2.2019

⁶ Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 16.10.2012

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

⁸ Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 16.10.2012

⁹ Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 16.10.2012

¹⁰ Loviisa, Jomalsund, Luontoselvitys 2018, Silvestris luontoselvitys oy, Jorma Pennanen ja Esko Vuorinen, 18.2.2019

¹¹ Loviisa, Jomalsund, Luontoselvitys 2018, Silvestris luontoselvitys oy, Jorma Pennanen ja Esko Vuorinen, 18.2.2019

¹² Loviisa, Jomalsund, Luontoselvitys 2018, Silvestris luontoselvitys oy, Jorma Pennanen ja Esko Vuorinen, 18.2.2019

¹³ Loviisa, Jomalsund, Luontoselvitys 2018, Silvestris luontoselvitys oy, Jorma Pennanen ja Esko Vuorinen, 18.2.2019

¹⁴ Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 16.10.2012

¹⁵ Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 16.10.2012

¹⁶ Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 16.10.2012

¹⁷ Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 16.10.2012

¹⁸ Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 16.10.2012

¹⁹ Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 16.10.2012

²⁰ Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 16.10.2012

²¹ Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 16.10.2012

²² Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 16.10.2012

²³ Loviisa, Jomalsund, Luontoselvitys 2018, Silvestris luontoselvitys oy, Jorma Pennanen ja Esko Vuorinen, 18.2.2019

²⁴ Loviisa, Jomalsund, Luontoselvitys 2018, Silvestris luontoselvitys oy, Jorma Pennanen ja Esko Vuorinen, 18.2.2019

²⁵ Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 16.10.2012

²⁶ Loviisa, Jomalsund, Luontoselvitys 2018, Silvestris luontoselvitys oy, Jorma Pennanen ja Esko Vuorinen, 18.2.2019

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

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

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

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

³¹ Kulla-Lappom rantaosayleiskaava (hyväksytty kv 24.2.2003)

³² Loviisan Jomalsundin ranta-asemakaava, Rakennus- ja kulttuuriympäristöselvitys, Raportti 1.11.2019, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola

³³ Loviisan Jomalsundin ranta-asemakaava, Rakennus- ja kulttuuriympäristöselvitys, Raportti 1.11.2019, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola

³⁴ Loviisa, Jomalsund, Ranta-asemakaava-alueen arkeologinen inventointi 2019, Timo Jussila, Mikrolitti Oy, 10.5.2019

³⁵ Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu; Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, julkaistu 14.8.2013, päivitetty 29.3.2018. https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet . -> Linkki: Valtionuevoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017: <https://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B67CD97B8-C4EE-4509-BEC0-AF93F8D87AF7%7D/133346> . Viitattu 7.9.2020.

³⁶ Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu: Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet vievät kohti vähähiilistä yhteiskuntaa. Tiedote 14.12.2017. [https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Uudistetut_valtakunnalliset_alueidenkayt\(45415\)](https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Uudistetut_valtakunnalliset_alueidenkayt(45415)) . Viitattu 19.10.2020.

³⁷ Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu: Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet vievät kohti vähähiilistä yhteiskuntaa. Tiedote 14.12.2017. [https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Uudistetut_valtakunnalliset_alueidenkayt\(45415\)](https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Uudistetut_valtakunnalliset_alueidenkayt(45415)) . Viitattu 19.10.2020.

³⁸ Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu: Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet vievät kohti vähähiilistä yhteiskuntaa. Tiedote 14.12.2017. [https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Uudistetut_valtakunnalliset_alueidenkayt\(45415\)](https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Uudistetut_valtakunnalliset_alueidenkayt(45415)) . Viitattu 19.10.2020.

³⁹ Ympäristöhallinto. Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu: Ympäristö.fi. Julkaistu 14.8.2013, päivitetty 29.3.2018. https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet . Viitattu: 9.11.2020. Jossa pdf: <https://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B67CD97B8-C4EE-4509-BEC0-AF93F8D87AF7%7D/133346> . Viitattu 9.11.2020.

⁴⁰

<https://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/index.html?x=461769&y=6696512&zoom=5&lang=fi&layers=1-2>

⁴¹ Kulla-Lappom rantaosayleiskaava (hyväksytty kv 24.2.2003)

⁴² Kulla-Lappom rantaosayleiskaava (hyväksytty kv 24.2.2003)

⁴³ Loviisan kaupunki. Pohjavesi. <https://www.loviisa.fi/asuminen-ja-ymparisto/ymparisto-ja-luonto/ymparistonsuojelu/pohjavesi/> . Viitattu 25.11.2020.

⁴⁴ Ympäristö hallinto 20.5.2019. Loviisan pohjavesialueet. [https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Vesi/Vesiensuojelu/Pohjaveden_suojelu/Pohjavesialueet/Loviisan_pohjavesialueet\(22186\)](https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Vesi/Vesiensuojelu/Pohjaveden_suojelu/Pohjavesialueet/Loviisan_pohjavesialueet(22186)) . Viitattu 25.11.2020.

⁴⁵ <https://www.loviisa.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakennusvalvonta/rakennusjarjestys/>

⁴⁶ Loviisan Jomalsundin ranta-asemakaava, Rakennus- ja kulttuuriympäristöselvitys, Raportti 1.11.2019, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola

⁴⁷ Loviisa. Ranta-asemakaava, Jomalsund. <https://www.loviisa.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maan-kaytto/kaavoitus/asemakaavoitus/vireilla-olevat-asemakaavahankkeet/ranta-asemakaava-jomalsund/> . Viitattu 11.11.2020.

⁴⁸ Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu; Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, julkaistu 14.8.2013, päivitetty 29.3.2018. https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet . -> Linkki: Valtionuevoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017: <https://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B67CD97B8-C4EE-4509-BEC0-AF93F8D87AF7%7D/133346> . Viitattu 7.9.2020.

⁴⁹ Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu: Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet vievät kohti vähähiilistä yhteiskuntaa. Tiedote 14.12.2017. [https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Uudistetut_valtakunnalliset_alueidenkayt\(45415\)](https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Uudistetut_valtakunnalliset_alueidenkayt(45415)) . Viitattu 19.10.2020.

⁵⁰ <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132#L3>

⁵¹ Kulla-Lappom rantaosayleiskaava (hyväksytty kv 24.2.2003)

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Liite 1

Kunta	Loviisa	Täyttämispvm	12.2.2025
Kaavan nimi	Jomalsundin ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	16.1.2025
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	22.2.2018
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	434_50-47
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	16,9660	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	16,9660
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	1,54		
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	2	Ei-omarantaiset	1
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	2	Ei-omarantaiset	0

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	16,9660	100,00	1065	0,01	16,9660	1065
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,6534	3,9	200	0,03	0,6534	200
V yhteensä	0,6162	3,6	60	0,01	0,6162	60
R yhteensä	1,2388	7,3	805	0,06	1,2388	805
L yhteensä	0,0550	0,3	0	0,00	0,0550	0
E yhteensä						
S yhteensä	3,2860	19,4	0	0,00	3,2860	0
M yhteensä	7,7909	45,9	0	0,00	7,7909	0
W yhteensä	3,3257	19,6	0	0,00	3,3257	0

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	4	245	4	245

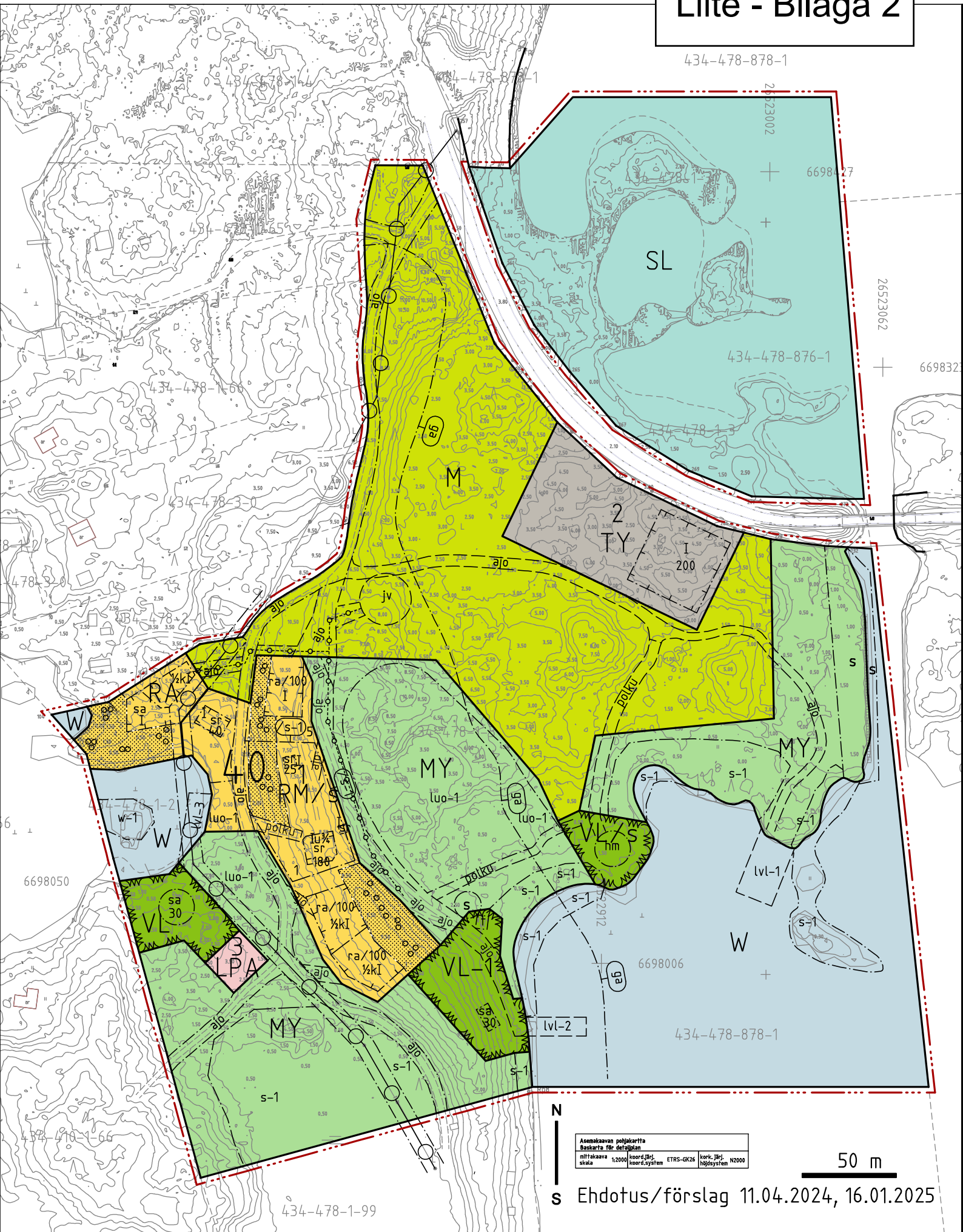
Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	16,9660	100,00	1065	0,01	16,9660	1065
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,6534	3,9	200	0,03	0,6534	200
TY	0,6534	100,0	200	0,03	0,6534	200
V yhteensä	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 yhteensä	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 yhteensä	0,0550	0,3	0	0,00	0,0550	0
LPA	0,0550	100,0	0	0,00	0,0550	0
E yhteensä						
S yhteensä	3,2860	19,4	0	0,00	3,2860	0
SL	3,2860	100,0	0	0,00	3,2860	0
M yhteensä	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 yhteensä	3,3257	19,6	0	0,00	3,3257	0
W	3,3257	100,0	0	0,00	3,3257	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	4	245	4	245
Asemakaava	4	245	4	245

Liite - Bilaga 2

434-478-878-1



s Ehdotus/förslag 11.04.2024, 16.01.2025

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. Korttelista ei saa kiinteistötoimituksella muodostaa erillisiä rakennuspaikkoja.

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 ekonomibyggnader. 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. Fristående byggplatser får inte bildas av kvarteret genom fastihetsförrättning.

RA

Loma-asuntojen korttelialue

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

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 ekonomibyggnader. 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 ekonomibyggnader 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 utjämning 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 tilläggsbestämmelserna 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%

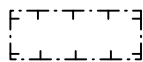
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksenalasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

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

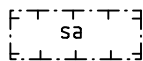
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

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.



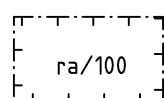
Rakennusala.

Byggnadsyta.



Rakennusala, johon saa sijoittaa vain RM/s korttelia palvelevan saunarakennuksen. Eisaa muodostaa itsenäistä rakennuspaikkaa.

Byggnadsyta där bara en bastubyggnad som betjänar RM/s kvarteret får placeras. Får inte utgöra en självständig byggplats.

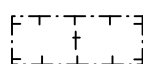


Loma-asuntojen rakennusala.

Rakennusosalle 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.

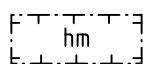


Talousrakennuksen rakennuspaikka.

Alueelle saadaan rakentaa kevytrakenteinen talousrakennus, jonka pohjapinta-ala on enintään 15 m²

Byggplats för ekonomibyggnad.

Området får en lätt konstruerad ekonomibyggnad, vars bottenyta är högst 15 m², byggas.



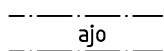
Huvimajan rakennuspaikka.

Alueelle saadaan rakentaa huvimaja, jonka pohjapinta-ala on enintään 15 m².

Byggplats för lusthus.

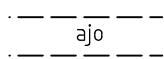
Området får ett lusthus, vars bottenyta är högst 15 m², byggas.

Ajoyhteys



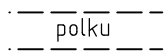
Körförbindelse.

Ohjeellinen ajoyhteys.

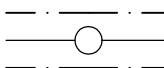


Riktgivande körförbindelse.

Ohjeellinen polku.

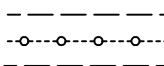


Riktgivande stig.



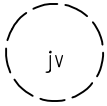
Johtoa varten varattu alueen osa.

För ledning reserverad del av område.



Ohjeellinen johtoa varten varattu alueen osa.

Riktgivande för ledning reserverad del av område.

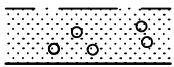


Mahdollinen jätevesien käsittelyalue/-kohde.

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.

Potentielltt 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.

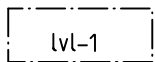


Istutettava alueen osa.

Alueen osa, jossa tulee säilyttää ja ylläpitää riittävän kattava puusto ja muu kasvilisuus 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.

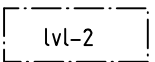


Venevalkama

Laiturit tulee rakentaa ponttonilaitureina.

Småbåtsplats

Bryggor ska anläggas som pontonbryggor.

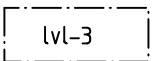


Lähivenepaikka

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.

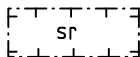


Lähivenepaikka

Venevalkama on tarkoitettu RM/s ja RA korttelialueiden yhteiseen käyttöön. Laiturion tarkoitus 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.

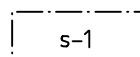


Rakennustaiteellisesti, kyläkuvallisesti ja historiallisesti arvokas rakennus.

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 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.

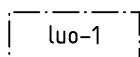


Suojeltava alueen osa.

Alueella sijaitsee luontoselvityksen mukaan metsälain (10 §) tarkoittamia tärkeitä elinympäristöjä sekä uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppieitä. 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 försämrast. Området bör bevaras i naturligt tillstånd.

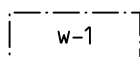


Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jota on hoidettava säilyttäen luonnon ominaispiirteet.

Alueella voidaan tehdä harvennus- ja hoitotoimenpiteitä. Maisematyöluupien 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.

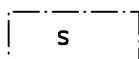


Vesialueen osa, jossa sijaitsee matala karikkoinen alue.

Aluetta ei saa täyttää tai korottaa kaivu- tai muillakaan maamassoilla

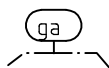
Del av vattenområde som är full med grund.

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 kohdista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuuseen (Porvoon museo) kanssa.

Annat kulttuurisubjekt (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 ansvarsmuseer (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. Säilyttään 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. Säilyttään 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 pihapiirin, kasvillisuuden, piharakenteiden yms. toteutus. Suunnitelman tulee kattaa RM/s ja RA korttelialueet sekä VL alueet ja venevalkama-alueet lähialueineen.

Vesikäymälän rakentaminen on kielletty. Loma-asunto- ja matkailukäyttöön tarkoitetut rakennukset sekä työtila-/työpaikkakäyttöön tarkoitetut rakennukset voidaan varustaa vesikäymälällä vain, mikäli ne liitetään alueella toimivan vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriverkostoon. 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.

Alueen suunnittelussa tulee Säteilyturvakeskukselle ja pelastusviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

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 tomterna 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 byggnadstorna, 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.

Det är förbjudet att bygga vattentoalett. 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. 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.

I samband med planeringen av området ska beredas möjlighet för Strålsäkerhetscentralen och räddningsmyndigheten att lämna ett utlåtande.

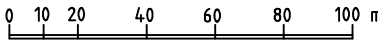
Radonsäkert byggande ska beaktas vid planeringen av bostadsbyggnader.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaista lupaa. Määräys eiköske 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, 16.01.2025

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.

STRANDDETALJPLAN
STADSDEL 40, Strömfors
JOMALSUND

Förslag 11.04.2024, 16.01.2025

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-, närrecreation- 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
Lantmäteri-ingenjör

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