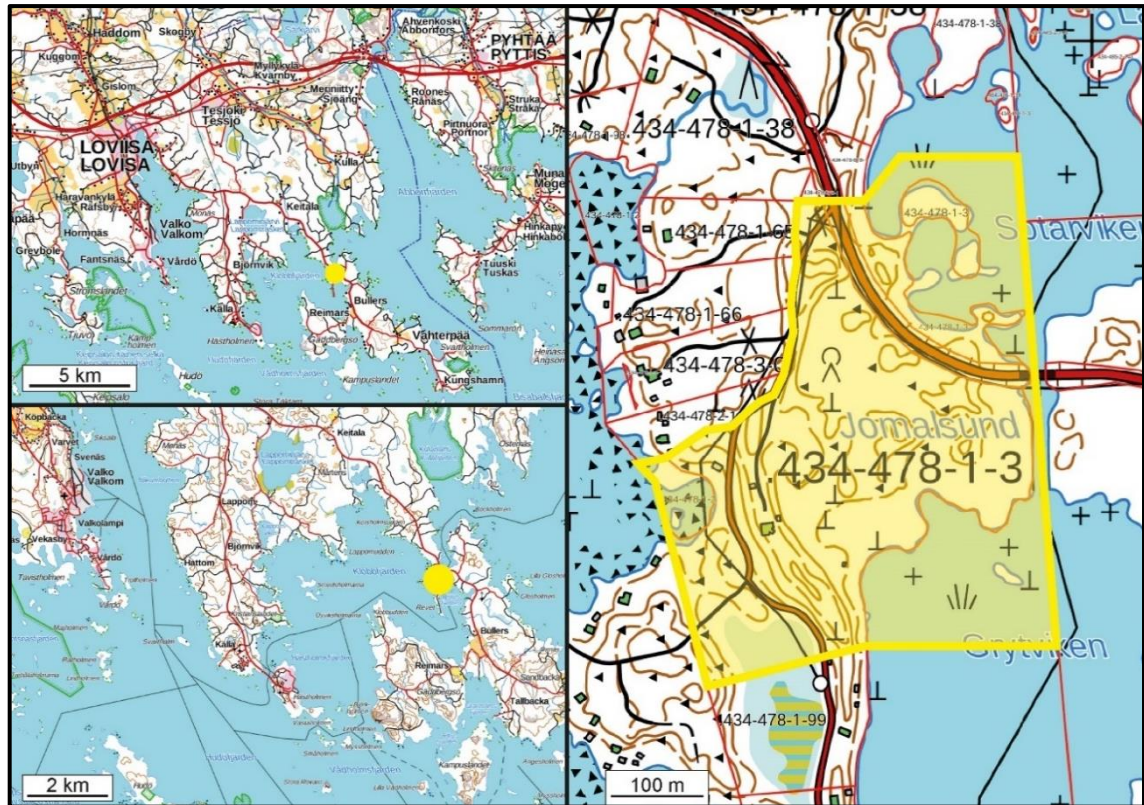


RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS, LUONNOS

joka koskee 16.02.2021, 28.02.2023 päivättyä kaavakarttaa



JOMALSUNDIN RANTA-ASEMAKAAVA

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

Kaavan laatija: Seppo Lamppu tmi, 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-asemakaavaluonnos
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta
Nähtävillä

Ranta-asemakaavaehdotus
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta
Nähtävillä

Ranta-asemakaavan 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 suunnittelun alueen 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	Uudenmaan maakuntakaava	16
2.2.3	Yleiskaava	18
2.2.4	Poikkeaminen yleiskaavasta	21
2.2.5	Asemakaavat	21
2.2.6	Rakennusjärjestys	21
2.2.7	Ympäristönsuojelumääräykset	21
2.2.8	Pohjakartta ja maastotieto	22
2.2.9	Muut kaava-alueita koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	23
3	KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
3.1	Kaavasuunnittelun tarve	23
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	23
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö	23
3.3.1	Osalliset	23
3.3.2	Vireilletulo	24
3.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	24
3.4	Ranta-asemakaavan tavoitteet	24
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	26
4.1	Yleiskaavallinen tarkastelu	26
4.2	Kaavan rakenne ja kuvaus	29
4.3	Mitoitus- ja määrätarkastelut	34
4.4	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	35
4.5	Aluevaraukset	35
4.6	Kaavan vaikutukset	36
4.7	Kaavamerkinnot ja määräykset	39
5	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	39
5.1	Toteutusta ohjaavat suunnitelmat	39
5.2	Toteutus ja ajoitus	39

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
- Emätilamitoitus, kooste yleiskaavan mitoituksesta ja päivitys 2023.

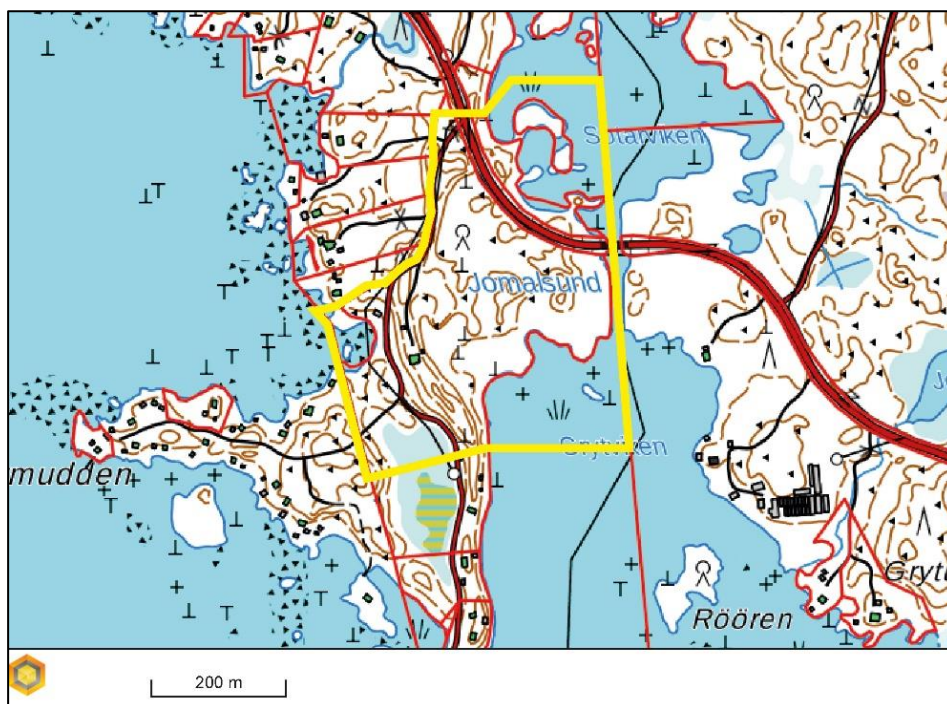
Selvitykset ovat erillisraportteina kaavan oheisaineistossa. Kaava-alueelle on tehty useampia tutustumiskäyntejä, joiden aikana on tehty täydentäviä selvityksiä ja alustavien kaavaratkaisujen arviointeja. Suunnittelun tausta-aineistoina hyödynnetään myös maakuntakaavoituksen taustaselvityksiä sekä osayleiskaavatyön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

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Ranta-asemakaava

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan kaakkoisosassa Vahterpäähän johtavan Saaristotien molemmin 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 16,9659 ha. Kaavaan sisältyy vesialueita yhteensä noin 3,3257 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 (kaavassa RM-2 aluetta) palautui oikealle omistajalle (Jomalsundin ja Kullan tiloille). Kiinteistötiedoissa ollut mittava virhe on johtanut myös siihen, että niemeen sijoittuva

RA loma-asuntojen alue on osayleiskaavassa virheellisesti esitetty kuuluvaksi naapuritalalle. Päivitetyn aikataulun mukaan kaavan valmistelu-/luonnosvaihe ajoittuu kevääseen 2023 ja ehdotusvaihe syksyyn 2023.

1.3 Ranta-asetmakaavan toteuttaminen

Maanomistaja vastaa ranta-asetmakaavan toteuttamisesta.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue 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 16,9659 ha, josta maa-alueita (/saaria) on yhteensä 13,6402 ha. Vesialueita kuuluu kaavaan 3,3257 ha. Tilat ovat yksityisomistuksessa (säätiön omistamia). Suunnittelualueen itäosa rajautuu osittain Jomalsundin kanavaan. Suunnittelualue 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 suunnittelualueen päärakennus sekä kuusi (6) talousrakennusta. Tien länsipuolelle sijoittuu rantasauna. Muutoin kaava-alue on rakentamaton. Pääosa rakennuksista on rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaita.³ Alueen koillisosan halki kulkee Saaristotie, 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.

Luontoselvityksen tuloksia on esitelty seuraavissa luonnonoloja kuvaavissa kappaleissa lainaten tekstiä selvityksistä. Luontoselvityksen 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



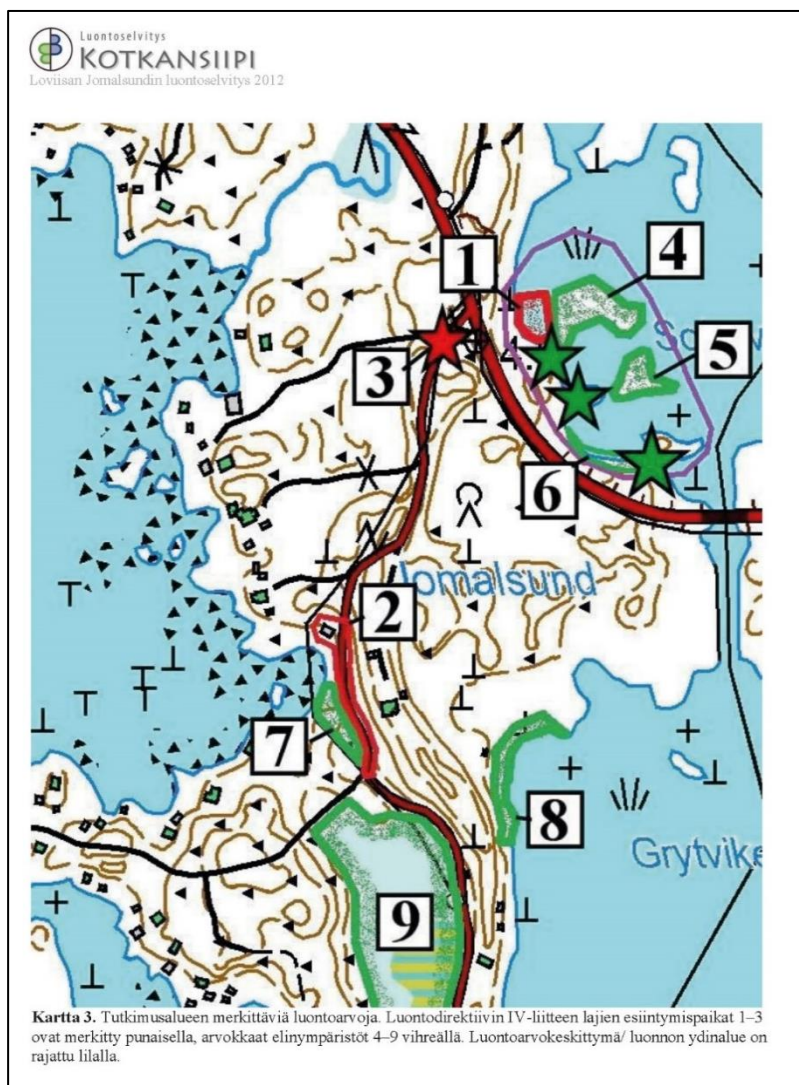
Kuva 2: Luontokuviot ortokuvalla vuoden 2019 luontoselvityksestä⁵. Selvitys löytyy kokonaisuudessaan kaavan oheismateriaaleista.

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.

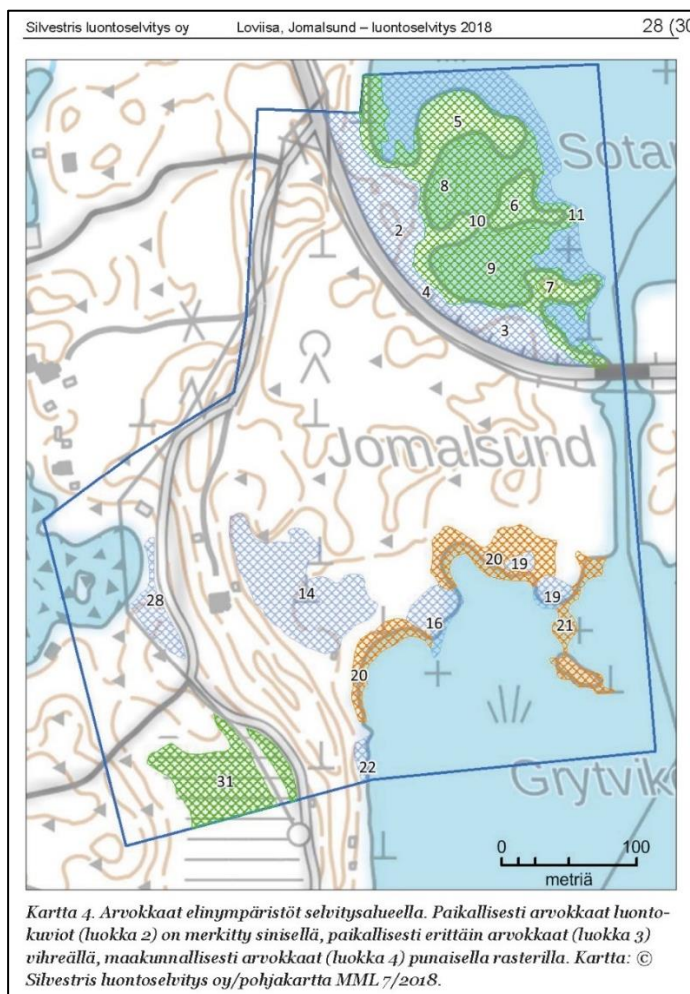
Luontoselvityksen 2019¹⁰ mukaan alueella ei esiinny luonnonsuojelulain § 29 mukaisia suojeltuja luontotyypejä, mutta Saaristotien pohjoispuolinen Sotarviken maa-alueineen on vesilain suojaamia fladoja ympäröivä kokonaisuus, joka sopisi luonnonsuojelualueeksi.

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 luontotyypejä (selostuksessa viitattu: Kontula & Raunio 2018) ovat¹² (kts. kuvat 2 ja 4):

- Vaarantunut (VU) luontotyyppi (fladat) kuvioilla 8 ja 9.
- Vaarantunut (VU) luontotyyppi (tuoreet keskivinteiset 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 huomioda 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

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).

- Punavarpunen *Carpodacus erythrinus* NT (silmaälläpidettävä):

Laulava koiras tavattiin pienen metsäisen saaren rantapuustosta (kuvio 6, kuvat 2 ja 4) viimeisellä laskentakierroksella. Laji saapuu myöhään toukokesäkuun 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 kulkeva metsäinen harjumuodostelma. Harju jakaa suunnittelualueen maisemallisesti vahvasti kahteen osaan (itä- ja länsiosaan). Lännessä harjualue katkaisee suunnittelualueen jättäen sen länsipuolelle lahdelman rantasaunoi- neen sekä lounaisosan peitteisen metsäisen alueen. Lounaisosaan sijoittuu myös sähkölinja,

kuusivaltainen talousmetsäalue sekä pieni jalopuumetsikköä (istutettu). 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 kapean rantakaistaleen sekä pienet saaret.

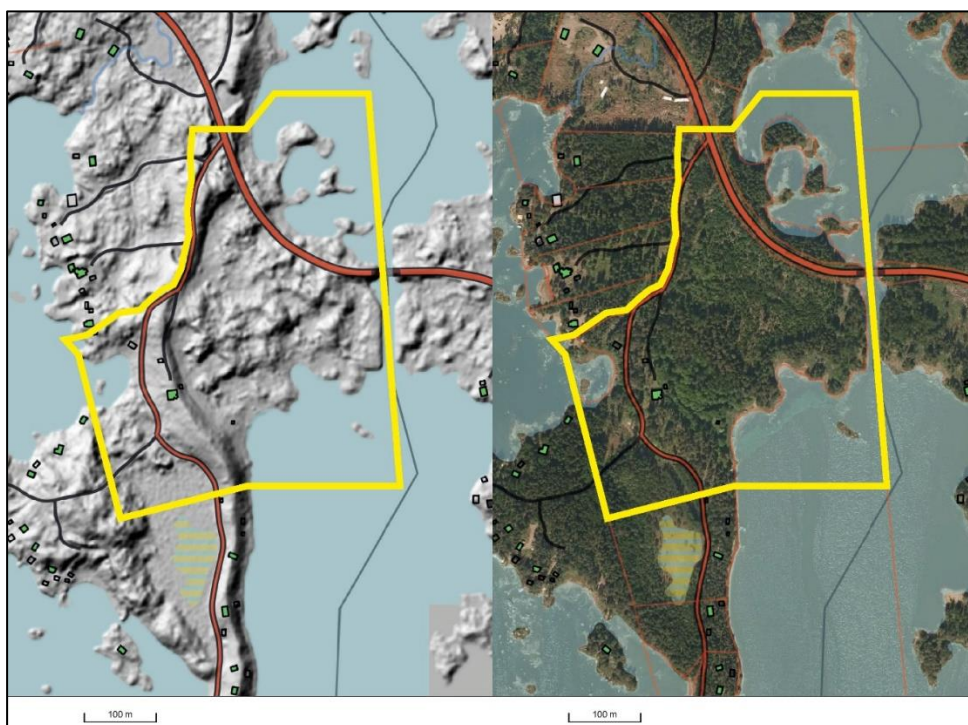
Kaava-alueen itäosassa sijaitsevalla Jomalsundin kanavalla on myös erityinen maisemallinen arvo ja erityisarvoa säilytettävänä historiallisena rakenteena. Kanavan läpi kulkee suosittu pienveneväylä.

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.

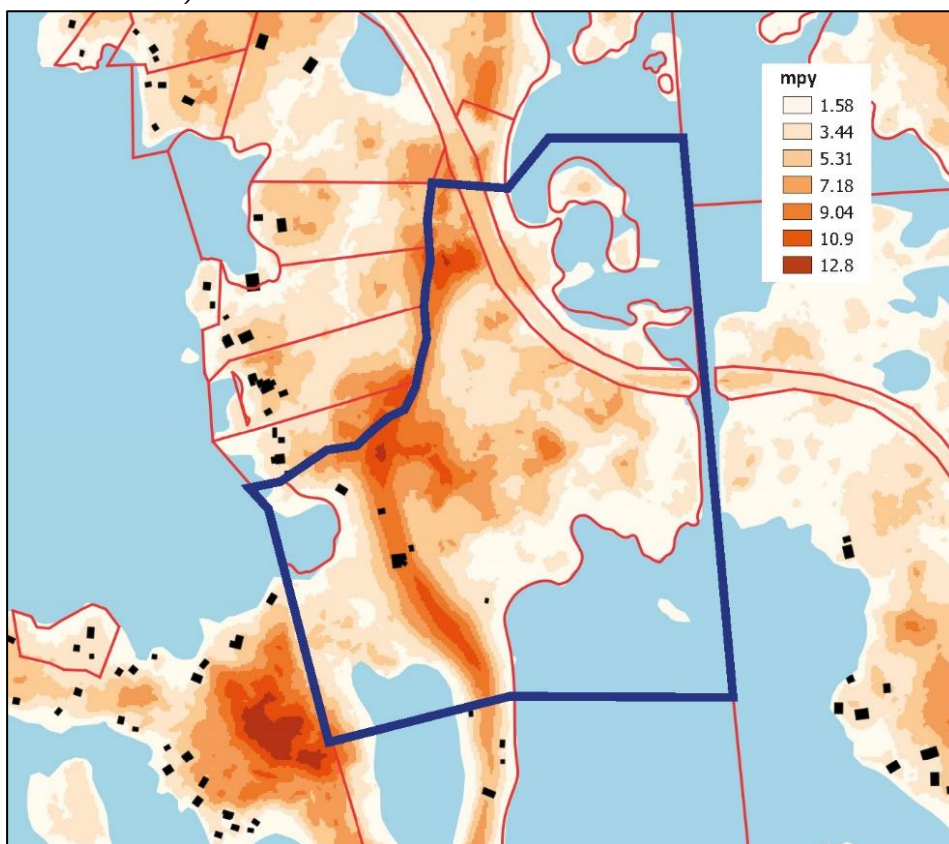
Rakennusinventointi sekä luontoselvitykset, joissa on esitetty mm. rakennukset sekä metsäkuviot ym. löytyy kaavan liitemateriaaleista. Alueen peitteisyys ja topografia sekä kaava-alueen rajaus on esitetty kuvassa 5.

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 keski-osaan harjun laelle sekä länsirannalle. Maaperältään alue on pääosin moreenia (moreenivaltaista²⁸) ja rakennettavuudeltaan maaperä on hyvä.



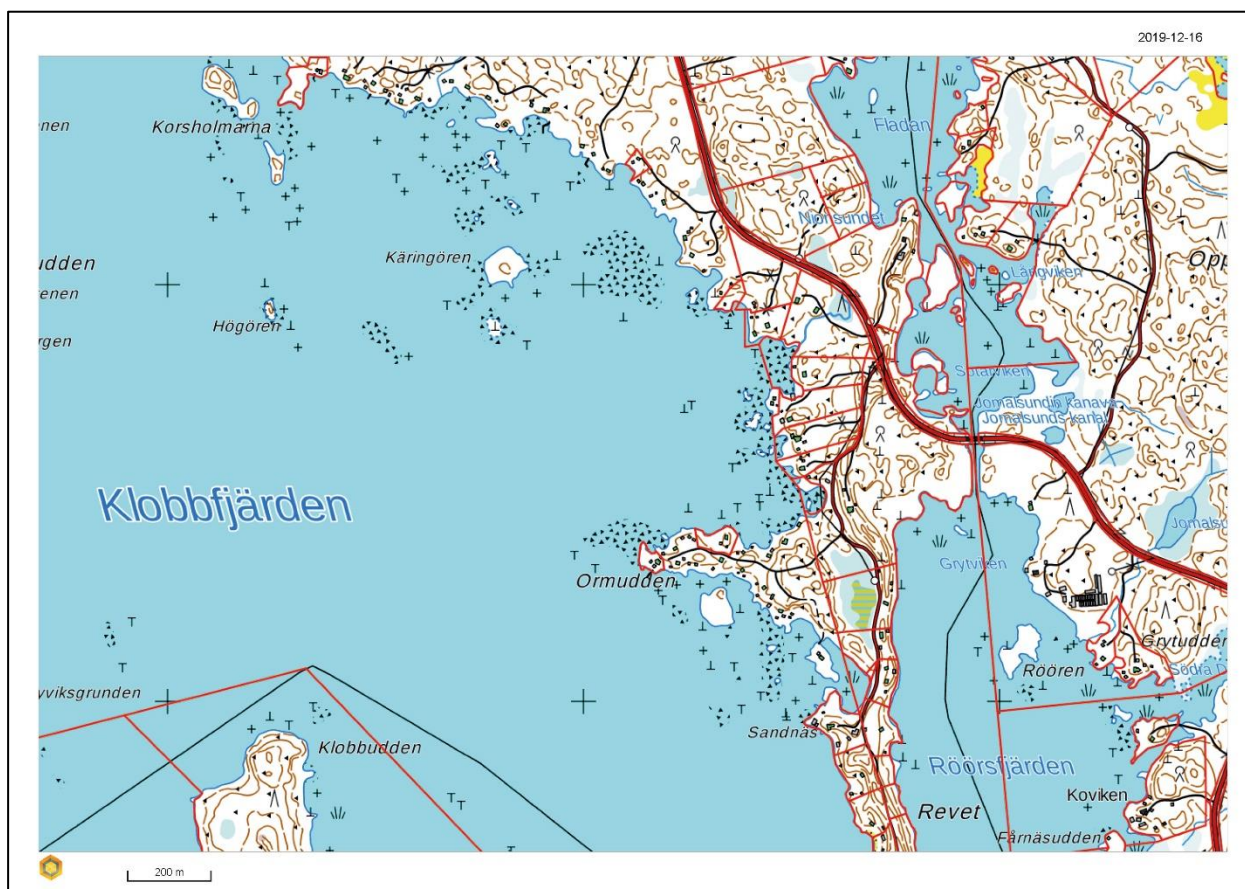
Kuva 5: Suunnittelualan topografia ja peitteisyys. Suunnitteluala on rajattu karttoihin keltaisella (pohjakartat: Paikkatietoikkuna.fi²⁹). Saaristotie ei kuulu kaavaan.



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. 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 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 Sandäsintie. 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

Molemmat em. selvitykset löytyvät kaavan liitemateriaaleista.

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.

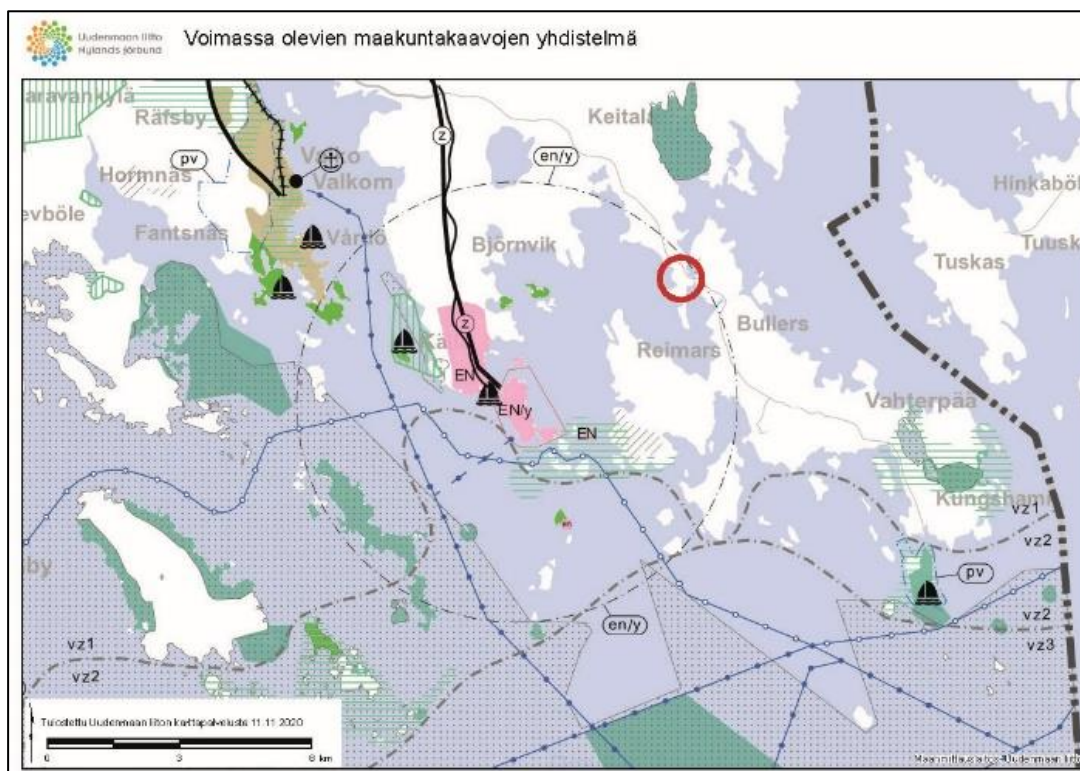
2.2.2 Uudenmaan maakuntakaava

Suunnittelualue sisältyy Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmään. Yhdistelmä sisältää voimassa olevat merkinnät kaavoista: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaavat, Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava - Östersundomin alue ja Itä-Uudenmaan maakuntakaava.⁴⁰

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

- Merkinnän kuvaus: *Merkinnällä osoitetaan ydinvoimaloiden suojavyöhyke.*
- Suunnittelumääräys: *Suojavyöhykkeelle toimintoja suunnitellessa ja toteutettaessa noudatetaan mitä Säteilyturvakeskuksen ohjeistuksessa (YVL 1.10) todetaan. Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä on viranomaisille, erityisesti Säteilyturvakeskukselle (STUK), varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. (UML // 28.10.2015)*⁴¹

Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä on esitetty kuvassa 8A.



Kuva 8A: Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä⁴². Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

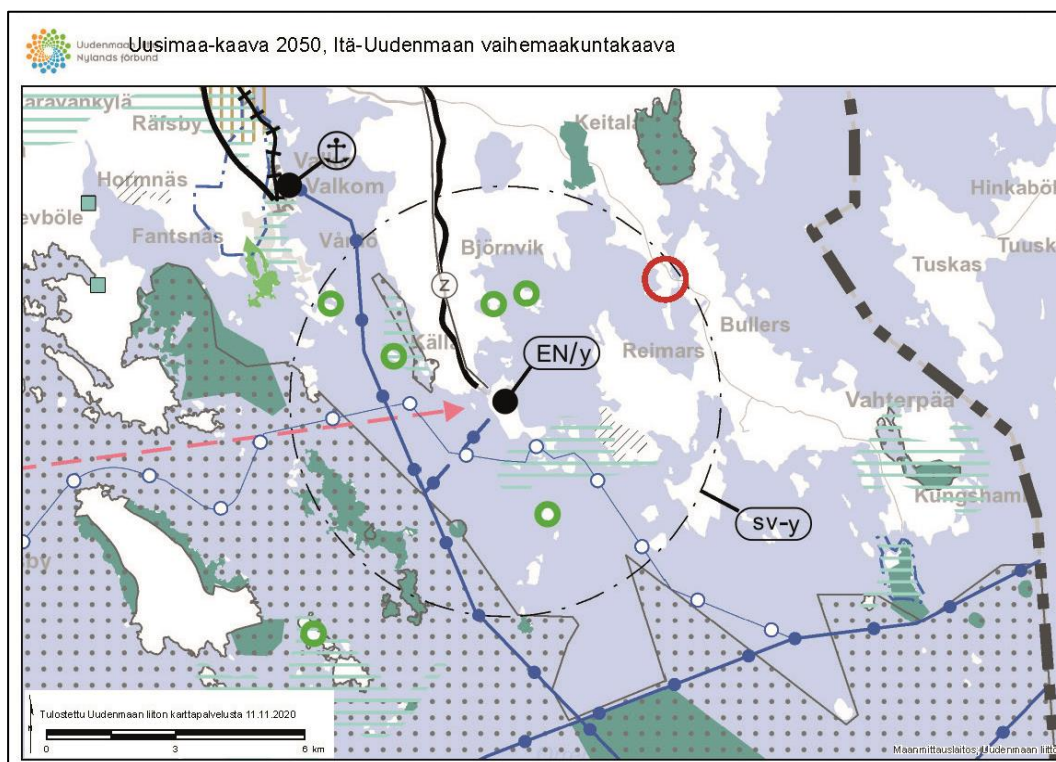
Suunnittelualue kuuluu Uusimaa-kaava 2050 Itä-Uudenmaan osa-alueeseen. Uudenmaan liiton mukaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden kokouksessaan 25.8.2020 ja maakuntahallituksen on määrä päättää kaavan voimaantulosta loppuvuonna 2020.⁴³ Uudenmaan liiton mukaan *tullessaan voimaan Uusimaa-kaavan kokonaisuus korvaa nyt Uudellamaalla voimassa olevat maakuntakaavat, lukuun ottamatta neljännen vaihemaakuntakaavan tuulivoimarakaisua ja Östersundomin alueen maakuntakaavaa.*⁴⁴

Myös Uusimaa-kaava 2050:n vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu *ydinvoimalan suojavyöhykealueeseen (sv/y)*⁴⁵:

- *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.⁴⁶

Ote Uusimaa-kaava 2050 Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta on esitetty kuvassa 8B.



Kuva 8B: Ote Uusimaa-kaava 2050, Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta.⁴⁷ Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

Ilmoitus Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kohdistuvasta täytäntöönpanokiellosta:

Uudenmaan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 7.12.2020 (§ 128, § 129, § 130) määrätä maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 (§ 20, § 21, § 22) hyväksymien Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kuuluvien Helsingin seudun vaihe-maakuntakaavan, Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin ne ovat saaneet lainvoiman. Uudenmaan liitto ja kunnat ovat kuuluttaneet maakuntahallituksen päätöksestä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 § mukaisesti.

Muutoksenhakuviranomaisena toimiva Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin välipäätöksillään 22.1.2021 kieltänyt edellä mainittujen maakuntavaltuuston päätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokiello on voimassa oikeuskäsittelyn ajan, eli kyseessä olevat vaihemaakuntakaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinaiset päätökset ratkaisevat asian.

2.2.3 Yleiskaava

Yleiskaava

Suunnittelualue kuuluu Kulla-Lappom rantaosayleiskaava-alueeseen (hyväksytty kv 24.2.2003). Suunnittelualueen 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 asuntoalue). 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.⁴⁸

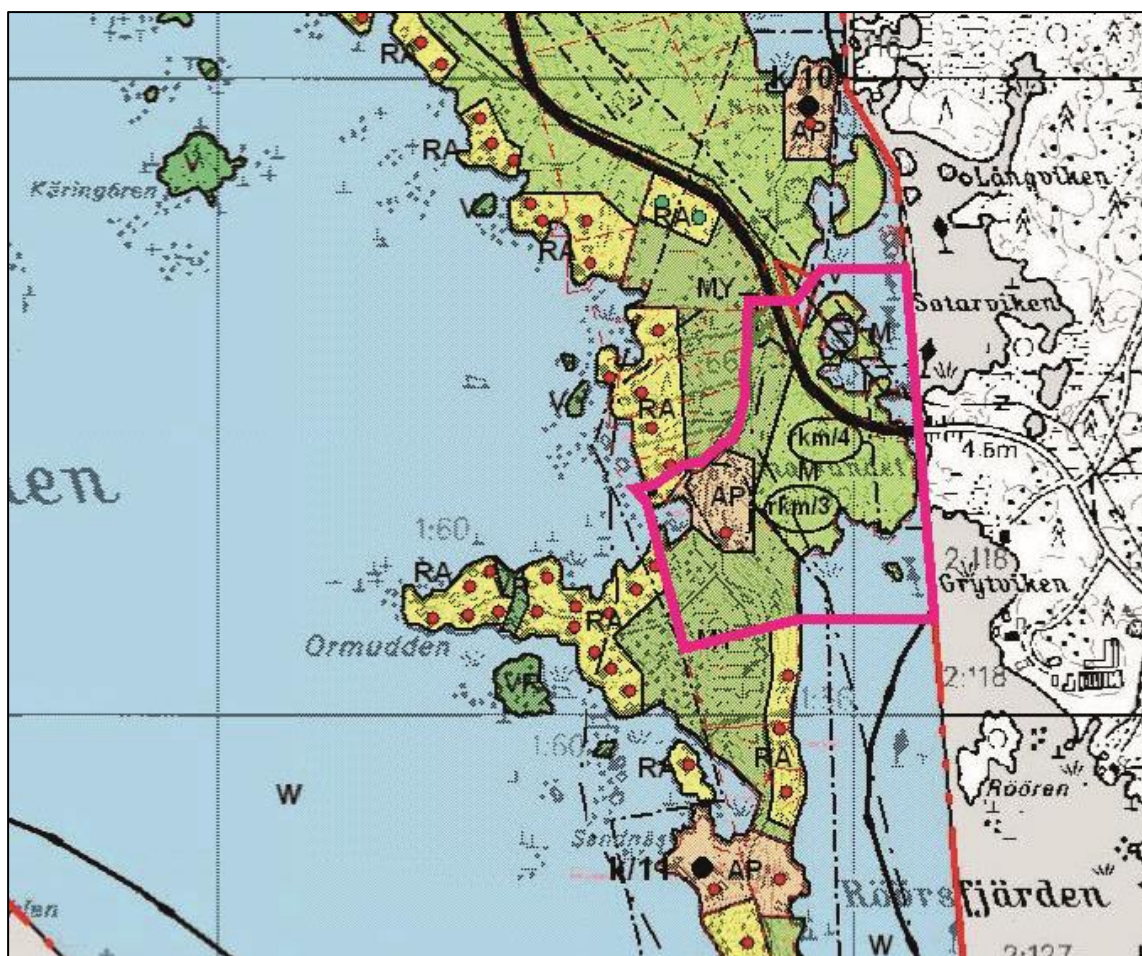
AP-alueelle on osoitettu myös rk- alue (rkm/3 -aluemerkintä). Numero viittaa OYK-selostuksen kuvaukseen. Merkinnän rkm-määräys on: Alue, jonka rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokas rakennuskanta ja/tai ympäristö tulee säilyttää niin, ettei alueen edellä mainittuja arvoja heikennetä. Rakennusten purkaminen edellyttää purkamislupaa. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen alueella olevia rakennuksia koskevien lupahakemusten ratkaisemista. Alue sisältyy "Kulttuurihistoriallisten kohteiden inventointi" -erilliselvitykseen (/.=kohdenumero).⁴⁹ 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-sivuston mukaan⁵⁰ mukaan (mikä johtaa Ympäristöhallinnon ”Loviisan pohjavesialueet”-sivustolle⁵¹) 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 mitoitus-tarkastelu. 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 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 Kullaa 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 Kullaa rakennusmaaksi (RM).

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 nimen 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-asemakaavaan 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-)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.

Maakuntakaavoissa ranta-asemakaava-alue kuuluu ydinvoimalan suojavyöhykealueeseen. Ranta-asemakaavaratkaisu 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-asemakaavaa.

2.2.6 Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa Loviisan kaupungin rakennusjärjestys, joka on astunut voimaan 31.5.2014.⁵²

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 käsittelyä 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 esikäsitellä 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 koodinaatistossa. 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 maanmittauslaitoksen tuoreimpien kiinteistötoimitusten mukaisina. Esimerkiksi länsiosan naapuritilaa vasten oleva kiinteistöraja on otettu huomioon tehdyn tilusjärjestelyn mukaisena. Pohjakartta toimitetaan hyväksymiskäsittelyyn ennen kaavaehdotuksen viimeistelyä.

2.2.9 Muut kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Em. 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.”⁵³

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.–29.5.2020⁵⁴. 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 vesiliikelaitos
- Porvoon seudun ympäristöterveydenhuolto
- Säteilyturvakeskus (STUK)

3.3.2 Vireilletulo

Jomalsundin ranta-asemakaava 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. Valmistelu-/luonnosvaiheen kuuleminen ajoittuu näillä näkymin kevääseen 2023.

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 nähtävänäolokautena.

Kaavoituksen vireille tulosta kuulutetaan seuraavasti (samaa 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-asemakaavan 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. Tavoitteena on esittää suojeltavan saunan länsipuolelle RM-rakentamista, joka palvelee kaava-alueen muita RM -alueita.

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

Jomalsundin vanhan huvilarakennuspaikan korjaus- ja ylläpito tulee olemaan erittäin haastava ja myös kallis hanke. Maanomistaja näkee yhtenä hyvänä 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 uutta rakennusoikeutta, jota voisi hyödyntää suojeltavan rakennuskannan ja pihapiirien ylläpidossa.

Yhtenä tavoitteena on siirtää rantaosayleiskaavan mukainen venevalkama alueen pohjois-/koillisosan luontoarvoiltaan merkittävältä alueelta itäosan lahdelmaan. Tavoitteena on muodostaa suunnittelualueen pohjois-koillisosan kapealle 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.⁵⁵ Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.⁵⁶

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.⁵⁷

Maanomistajien tasapuolista/yhtenäistä 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/saari-ristoalueella pääosin loma- ja vapaa-ajan asumista. RAK:ssa on osoitettu alueelle osayleiskaavasta poiketen *matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita* (myöhemmin tässä "RM-rakentaminen") vakituiseen asumiseen sijaan. RM-rakentaminen ei hajauta yhdyskuntarakennetta, sillä RM-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 vakituisen asumisen sijaan RM-rakentamista, 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.⁵⁸ Kaavassa noudatetaan uusia ympäristönsuojelumääräyksiä. AP-alueiden sijaan RAK:ssa osoitetaan RM-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. Eteläosassa RM-1-alueella rakentaminen sijoittuu peitteisemmälle alueelle ja tämän sekä olevan päärakennuksen väliin jää metsäkaistale erottamaan vanhan ja uuden alueen toisistaan. 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 muitakin suojelukohteita ja kokonaisuuksia, jolla turvataan alueen luontoarvot ja -olot.

9) *virikistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.*

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

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 yleiskaavavaiheesta 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.

Maanomistajien tasapuolista/yhdenvertaista kohtelua tarkastellaan emätilatasolla ja tarpeen mukaan myös emätilaketjussa lohkotilatasolla. Tarkastelu on kattavammin esitetty kaavan oheisaineistoissa olevassa raportissa: "Emätilatarkastelu".

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 rakennusoikeus on nykyisten rakennusten kerrosalaneliömetrimäärä.

RM/s korttelialueeseen liittyy kiinteästi RM-2 korttelialue, joka sijoittuu saunasta länteen olevan niemen kantaosaan. 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. RM-2 korttelialueelle voidaan rakentaa sauna- ja kokoontumistiloja, jotka on tarkoitettu RM/s ja RM-1 korttelialueiden yhteiseen käyttöön. RM-2 korttelialue liittyy saumattomasti historiallisesti arvokkaan huvilamiljöön ydinalueeseen. RM-2 korttelialueen rakennusoikeus on 50 k-m².

Huvilakorttelialueen RM/s eteläpuolen harjualueelle on sijoitettu RM-1 korttelialue. RM-1 korttelialueelle saadaan sijoittaa enintään kolme tonttia. RM-1 korttelialueelle on osoitettu yleiskaavan mukaisesta AP alueen rakennusoikeudesta (400 k-m²) yhteensä 360 k-m². Yhdellä rakennuspai-kalla/tontilla saa olla enintään yksi loma-/matkailukäyttöön tarkoitettu rakennus sekä sauna ja talousrakennuksia. Yhden tontin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 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 yleiskaavassa alueelle esitettyä rakennusoikeutta 400 k-m².

Uusi rakentaminen RM-1-alueella osoitetaan harjualueelle niin, että rakennusala ei ulotu harjun korkeimmalle kohdalle, jolloin suojeltava huvila pihapiireineen säilyy maisemallisesti merkittävimmässä roolissa alueella. Kolmen uuden RM-tontin rakennusalat sijoittuvat harjualueen länsirinteen 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. Tonteille sijoittuva harjualueen korkein osuus on määrätty 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-1 alueen paikoitusta varten. RM-1 alue on topografisesti hieman haastava ajoteiden ja pysäköinnin suhteen, joten pääosa autopaikoista on tarkoitettu sijoittamaan tälle tasaiselle LPA alueelle. Täten vältetään turhalta pengertämiseltä ja leikkauksilta RM-1 alueella.

RM-1 korttelialueen itäpuolelle on esitetty yhteiskäyttöinen virkistysalue VL-1 johon saadaan rakentaa yksi saunarakennus (sa) kooltaan 30 k-m². Sauna on tarkoitettu korttelialueen RM-1 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 pohjoisempaan on kunnostettu rantamaja (t). Itäisen ranta-alueen koillispuolella olevaan niemeen on varattu tila huvimajaa varten. Huvimaja liittyy huvilan ydinalueeseen polkuverkoston kautta.

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 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 suoje-lua 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, eli 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 on herkemmat luontokoh-teet ja alueet osoitettu s-1 päällekkäismerkinnällä ja myös luo-1 merkinnällä (yksi kohde). MY alueiden pinta-ala on yhteensä 4,2 ha.

Rakennussuojelua ja ympäristön-, luonnon- ja maisemansuojelumääräyksiä sisältyy RM/s korttelialueen kaavamääräykseen, sr-rakennussuojelumääräykseen, s-1 suojelumääräykseen sekä luo-1 osa-alueen määräykseen. 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. Korttelialueelle on annettu kattavat suojelumääräykset seuraavasti:
 - Alue on tarkoitettu loma- ja matkailupalvelukäyttöön. Alue muodostaa rakennus-/kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesi 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.

- Korttelialueen RM/s kaikki 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 rakennneosien 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).
- 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 tarkoituksen on turvata luonto-olosuhteiden lisäksi rakentamisen arkkitehtoninen laatu ja erityisesti maisemaolosuhteiden 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.*

Gytvikenin 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 yleiskaa- vassa Sandnäsintien pohjoispuolelle esitetty venevalkama Grytvikenin lahden pohjoisrantaan. Sandnäsintien pohjoispuolelle esitetty venevalkamavaraus sijoittuu luontoselvityksissä todetuille arvokkaille luontoalueille. Valkaman siirto varmistaa omalta osaltaan arvokkaiden luontokohteiden säilymisen.

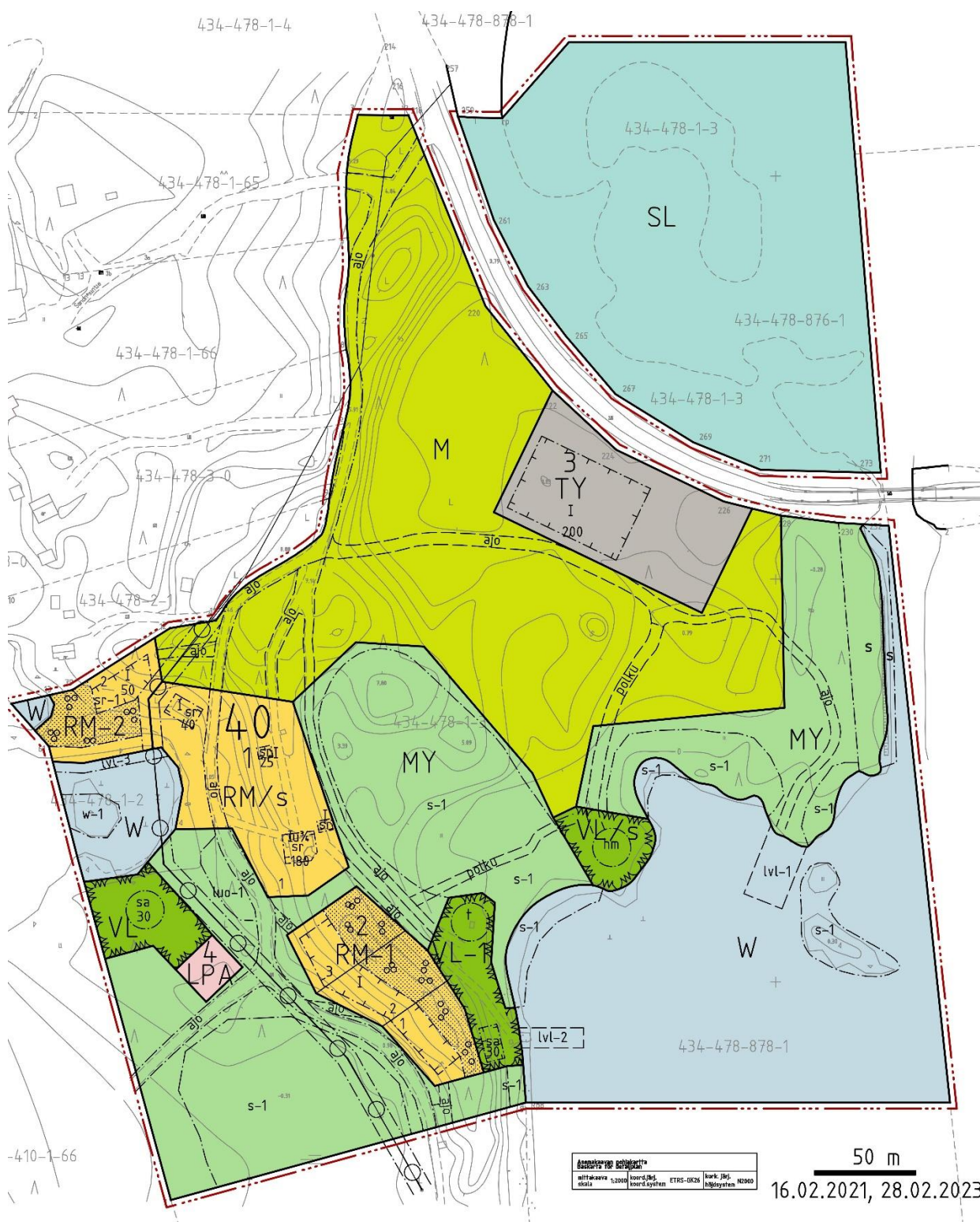
Gytvikenin lahden etelärannalle on osoitettu pieni venevalkama-alue lv-2. Tämä venevalkama sijoittuu kohteessa aikoinaan sijainneen venelaiturin kohdalle. Alueella on edelleen jäljellä kiviset laiturirakenteen osat. Niiden varaan kunnostetaan ja rakennetaan huvilan ja RM-1 alueiden käyttöön tarkoitettu pienveneiden venevalkama. Kulku venevalkama-alueelle tapahtuu jo käytössä olevaa kahta polkua pitkin. Ne on kaavaan merkitty ajo-yhteysmerkinnällä. Toinen polku on huvilan ja valkaman välisenä ja toinen on tarkoitettu venevalkaman huoltoajoja varten (nykykäytön mukaisesti).

Kaava-alueen länsireunan lahdenpoukaman pohjoisrantaan on varattu venevalkama-alue lv-3 merkinnällä. Tämä venevalkama on tarkoitettu ensi sijassa RM/s ja RM-2 alueen vierailijoita varten ja muuhun pienveneilykäyttöön.

Gytvikenin 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 pieneneiden laiturit, josta on edelleen kivilaiturin rantaosuus jäljellä. Lahdenpoukaman käyttö on estynyt vuosikausien ajaksi, kun alue on ollut naapuritilan hallintapiirissä. Nyt alue on palautettu Jomalsundin huvilasukunnon 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 8.



Kuva 8: Ote ranta-asemakaavaluonnoksesta. Ranta-asemakaavan pienennös sekä määräykset on esitetty kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä.

4.3 Mitoitus- ja määrätarkastelut

Jomalsundin ranta-asemakaava pohjautuu mitoituksellisesti alueen osayleiskaavaan siten, että osayleiskaavassa AP alueelle osoitetun rakennusoikeuden sijoittelussa otetaan huomioon

suojelettavien 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 suojelettaviksi vanha historiallisesti arvokas huvilarakennus, huvilan aitta ja rantasauna. Lisäksi koko vanha pihapiiri on merkitty suojelettavaksi (/s).

Pernajan (nykyisin osa Loviisan kaupunkia) Koskenkylän asemakaavassa toteutetun ratkaisumallin mukaan, mikäli tontilla on suojelettava rakennus (pihapiiri), joka säilyy/suojellaan, voidaan suojelettavan rakennuksen rakennusoikeuden mukainen määrä lukea muutoin alueelle (mitoitussellisesti) tulevan rakennusoikeuden lisäksi. Tämän periaatteen mukaan Jomalsundin kaava-alueelle yleiskaavassa AP alueelle osoitettu 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-asemakaavassa yleiskaavan mukainen 400 k-m² rakennusoikeus osoitetaan RM-1 alueelle sekä RM-2 alueelle ja uusien saunojen rakentamiseen. Vanhan huvilan ja aitan sekä saunan muodostaman säilytettävän pihapiirin RM/s rakennusten rakennusoikeus on nykyisten rakennettujen rakennusten mukainen. TY korttelialueelle on osoitettu yleiskaavassa venetakselle esitetty rakennusoikeus 200 k-m².

Emätilatarkastelu ja rakennusoikeuden mitoitus on esitetty kaavan oheisaineistoissa olevassa raportissa: "Emätilatarkastelu".

4.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Selostuksen ukeissa kohdissa on kuvailtu, miten kaavaratkaisulle asetetut laadulliset tavoitteet ovat toteutuneet hyvin. Laatutarkastelussa voidaan erityisesti korosta rakennusten ja rakennetun huvilamiljöön sekä luonto ja muiden ympäristöarvojen sekä maisemallisten arvojen hyvä huomiointo.

4.5 Aluevaraukset

Aluevaraukset ja rakennusoikeudet on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella kaavaselostuksen liitteellä 1.

Liitteen 1 mukaan kaava-alueen kokonaispinta-ala on 16,9659 ha. Loma- ja matkailupalvelujen rakentamisalueita (RM-1, RM-2 ja RM/s) on yhteensä 1,3235 ha. TY alueen pinta-ala on 0,6534 ha. Suojelualueiden (SL) määrä on erityisen suuri 3,2860 ha (19,2 % kaavan koko pinta-alasta). MY ja M alueita on yhteensä 7,777 ha ja vesialueiden määrä on 3,3257 ha. SL, MY, M ja W alueiden yhteismäärä on 85 % koko kaava-alueen pinta-alasta.

Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 905 k-m² (e=0.01). Kaavassa on neljä tiukasti suojelettua 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 alueet ulottuvat rantaan vain kaavan länsiosan lahdenpoukaman ja niemen alueella. SL alueen lisäksi valtaosa rannoista on MY ja VL alueita.

Kaavan ei sisälly katualueita. Ajoyhteydet on esitetty ajomerkinnöillä.

4.6 Kaavan vaikutukset

MRL 73 §:n sisältövaatimusten toteutumien

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

- Jomalsundin ranta-asemakaavatyön yhteydessä on tehty arkeologinen inventointi sekä rakennus- ja kulttuuriympäristöselvitys. Selvitysten johtopäätökset ja suositukset on otettu hyvin huomioon kaavaratkaisussa. Uusi rakentaminen on keskitetty nykyisen historiallisen huvilamiljööön yhteyteen.
- Uuden ja vanhan rakentamisen väliin on jätetty metsäinen välikaista, joka samalla toimii viheryhteytenä harjualueen länsi- ja itäpuolen välillä.
- Rakentaminen on sijoitettu noudattaen perinteistä huvilarakennusten sijoittumista alueella. Uusi loma-asuinrakentaminen (RM-1) 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-asemakaavatyön yhteydessä on tehty kattavat luonto- ja ympäristöselvitykset. Selvitysten johtopäätökset ja suositukset on otettu hyvin huomioon kaavaratkaisussa. Uusi rakentaminen on keskitetty nykyisen historiallisen huvilamiljööön 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 liitteinä.
- 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 laituri).

- Jomalsundin kaava-alueella ja lähialueen metsissä sekä vesialueilla on erinomaiset mahdollisuudet luonnossa liikkumisen ja virkistäytymiseen. Kaava-alueen "omaan" käyttöön on esitetty mm. saunanrakennukset, venevalkamat ja riittävät vapaat rantaosuudet. Kaavaan esitetylle 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 korttelialueiden 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 emätilatasolla ja tarpeen mukaan myös emätilaketjussa lohkotilatasolla. Emätilatarkastelu ja rakennusoikeuden mitoitus on esitetty kaavan oheisaineistoissa olevassa raportissa: "Emätilatarkastelu". Tarkastelun mukaan Jomalsundin kaavaratkaisu ottaa huomioon maanomistajien tasapuolisen/yhdenvertaisen kohtelun vaatimukset.

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. 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-1) 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 eikä kanavaa lukuun ottamatta arkeologisia, muuksi kulttuuriperintökohteeksi katsottavia jäännöksiä.⁵⁹ 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 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset on kokonaisuudessaan esitetty kaavaselostuksen liitteellä 2.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee alueelle laatia piha- ja lähiympäristösuunnitelma, jossa osoitetaan pihapiirien, kasvillisuuden, piharakenteiden yms. toteutus. Suunnitelman tulee kattaa RM/s, RM-1 ja RM-2 korttelialueet sekä VL alueet ja venevalkama-alueet lähialueineen.

Jätevesien osalta on annettu määräykset: *"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."*

5.2 Toteutus ja ajoitus

Ranta-asemakaavan mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Espoo 16.02.2021, 28.02.2023

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu, DI

LÄHTEET

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

² https://www.loviisa.fi/wp-content/uploads/2018/05/Kaavoituskaava2018_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-BECO-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-BE00-AF93F8D87AF7%7D/133346> . Viitattu 9.11.2020.
- ⁴⁰ Uudenmaan liitto 2020: Tutustu maakuntakaavojen karttoihin verkossa, päiv. 28.10.2020. Lähde: https://www.uudenmaanliitto.fi/tietopalvelut/kaavakartat_ja_paikkatieto/kaavakarttapalvelu . Viitattu: 11.11.2020.
- ⁴¹ http://kartta.uudenmaanliitto.fi/docs/MjaM/fi/en_y.html
- ⁴² <https://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/index.html?x=465660&y=6693389&zoom=6&lang=fi&layers=0-0>
- ⁴³ Uudenmaan liitto 2020: Uusimaa-kaava 2050 – Uudenlainen maakuntakaavojen kokonaisuus, päiv. 11.11.2020. https://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/uusimaa-kaava_2050 . Viitattu 11.11.2020.
- ⁴⁴ Uudenmaan liitto 2020: Uusimaa-kaava 2050 – Uudenlainen maakuntakaavojen kokonaisuus, päiv. 11.11.2020. https://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/uusimaa-kaava_2050 . Viitattu 11.11.2020.
- ⁴⁵ Uudenmaan liitto: Karttapalvelu. <https://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/index.html?x=438628&y=6666024&zoom=0&lang=fi&layers=1-2> . Viitattu 11.11.2020.
- ⁴⁶ Uudenmaan liitto 2019: Karttapalvelu, Ydinvoimaloiden suojavyöhyke. Löytyy: <https://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/index.html?x=466942&y=6692432&zoom=6&lang=fi&layers=1-2> -> kartta.uudenmaanliitto.fi/docs/UK2050MjaM_ehdotus_hyvaksyttavaksi/fi/svy.html , 8.3.2019. Viitattu 11.11.2020.
- ⁴⁷ <https://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/index.html?x=461769&y=6696512&zoom=5&lang=fi&layers=1-2>
- ⁴⁸ Kulla-Lappom rantaosayleiskaava (hyväksytty kv 24.2.2003)
- ⁴⁹ Kulla-Lappom rantaosayleiskaava (hyväksytty kv 24.2.2003)
- ⁵⁰ Loviisan kaupunki. Pohjavesi. <https://www.loviisa.fi/asuminen-ja-ymparisto/ymparisto-ja-luonto/ymparistonsuojelu/pohjavesi/> . Viitattu 25.11.2020.
- ⁵¹ 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.
- ⁵² <https://www.loviisa.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakennusvalvonta/rakennusjarjestys/>
- ⁵³ Loviisan Jomalsundin ranta-asemakaava, Rakennus- ja kulttuuriympäristöselvitys, Raportti 1.11.2019, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola
- ⁵⁴ 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.
- ⁵⁵ 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-BE00-AF93F8D87AF7%7D/133346> . Viitattu 7.9.2020.
- ⁵⁶ 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.
- ⁵⁷ <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132#L3>
- ⁵⁸ Kulla-Lappom rantaosayleiskaava (hyväksytty kv 24.2.2003)
- ⁵⁹ Loviisa, Jomalsund, Ranta-asemakaava-alueen arkeologinen inventointi 2019, Timo Jussila, Mikrolitti Oy, 10.5.2019

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 434 Loviisa Täyttämispvm 08.03.2023
Kaavan nimi Jomalsundin ranta-asemakaava
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 22.02.2018
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 16,9659 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 16,9659
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 1,54
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 2 Ei-omarantaiset 4
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 2 Ei-omarantaiset 3

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	16,9659	100,0	905	0,01	16,9659	905
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,6534	3,9	200	0,03	0,6534	200
V yhteensä	0,5453	3,2	60	0,01	0,5453	60
R yhteensä	1,3235	7,8	645	0,05	1,3235	645
L yhteensä	0,0550	0,3	0		0,0550	0
E yhteensä						
S yhteensä	3,2860	19,4	0		3,2860	0
M yhteensä	7,7770	45,8	0		7,7770	0
W yhteensä	3,3257	19,6	0		3,3257	0

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

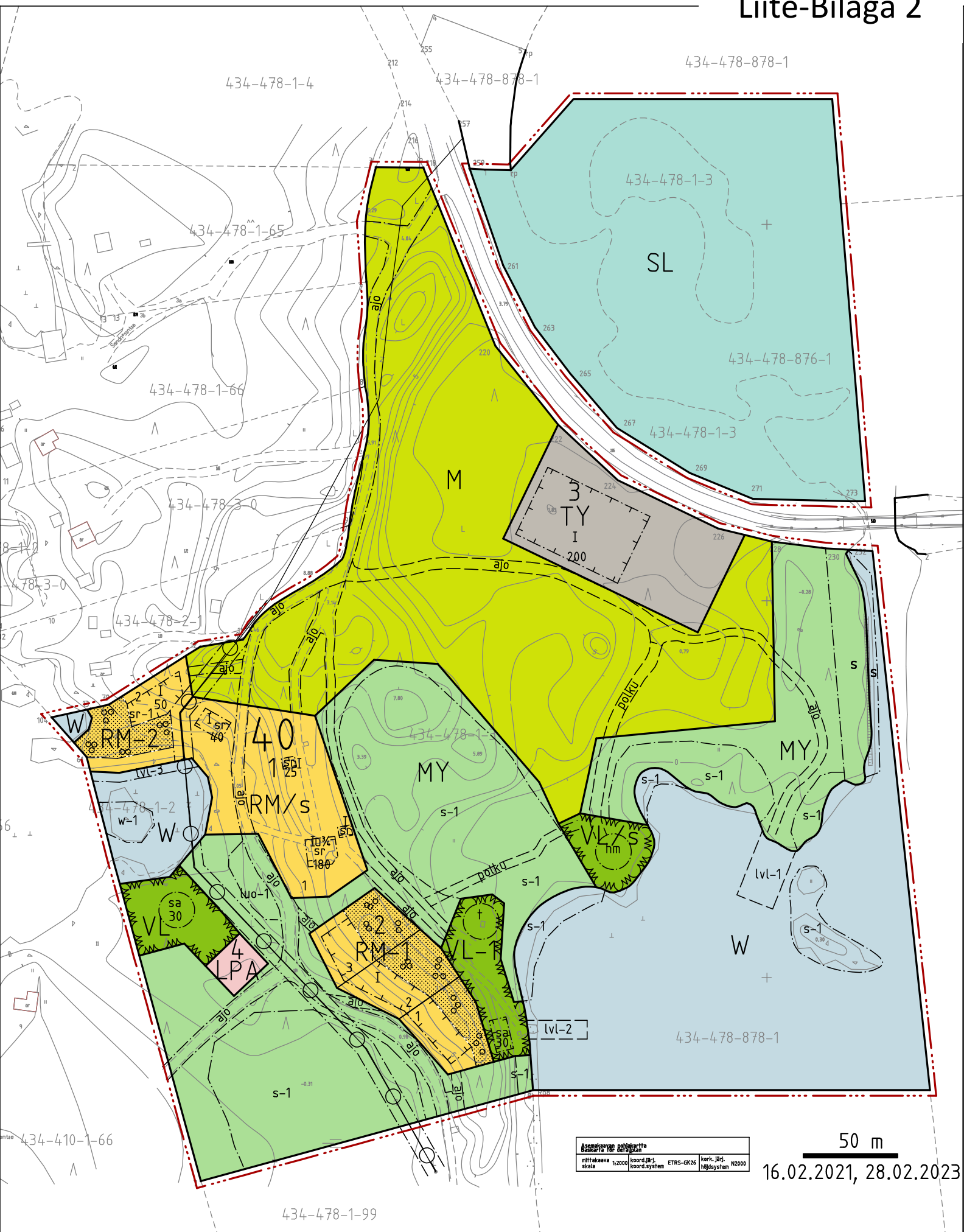
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	4	245	4	245

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	16,9659	100,0	905	0,01	16,9659	905
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	0,5453	3,2	60	0,01	0,5453	60
VL-1	0,2149	39,4	30	0,01	0,2149	30
VL/s	0,1385	25,4	0		0,1385	0
VL	0,1919	35,2	30	0,02	0,1919	30
R yhteensä	1,3235	7,8	645	0,05	1,3235	645
RM	1,3235	100,0	645	0,05	1,3235	645
L yhteensä	0,0550	0,3	0		0,0550	0
LPA	0,0550	100,0	0		0,0550	0
E yhteensä						
S yhteensä	3,2860	19,4	0		3,2860	0
SL	3,2860	100,0	0		3,2860	0
M yhteensä	7,7770	45,8	0		7,7770	0
M	3,7126	47,7	0		3,7126	0
MY	4,0644	52,3	0		4,0644	0
W yhteensä	3,3257	19,6	0		3,3257	0
W	3,3257	100,0	0		3,3257	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	4	245	4	245
Asemakaava	4	245	4	245
Ei-asemakaava				

Liite-Bilaga 2



RM/s

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

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

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

Området är avsett för fritidsboende och turismtjänster. 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 kompletteringsbyggande 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.

RM-1

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saadaan rakentaa loma- ja matkailukäyttöön tarkoitettuja rakennuksia. Alueelle ohjeellisenä esitettyä rakennuspaikkamäärää ei saa ylittää. Yhdellä rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntainen loma- ja/tai matkailukäyttöön tarkoitettu rakennus sekä sauna- ja talousrakennuksia. Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 ka-m². RM-1 korttelialueen autopaikat tulee sijoittaa autopaikkojen korttelialueelle LPA. Rakennuspaikoille sallitaan vain huoltoajo.

Kvartersområde för byggnader som betjänar turism.

Området får uppföras byggnader som är avsedda för fritids- och turismbruk. Antalet byggplatser som anvisats som riktgivande får inte överskridas. På en byggplats får det finnas högst en byggnad med en bostad som är avsedd för fritids- och/eller turismbruk samt bastu- och ekonomibyggnader. Den sammanlagda våningsytan för byggnaderna på en byggplats får vara högst 120 vy-m². RM-1-kvartersområdets bilplatser bör placeras i kvartersområdet för bilplatser LPA. Till byggplatserna tillåts endast servicetrafik.

RM-2

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saadaan rakentaa yksiloma- ja matkailukäyttöön tarkoitettu rakennus, johon saadaan sijoittaa sauna- ja kokoontumistiloja. Asuintiloja korttelialueelle ei saa sijoittaa. Korttelialue on tarkoitettu RM/s- ja RM-1-korttelialueiden yhteiseen käyttöön.

Kvartersområde för byggnader som betjänar turism.

Området får uppföras en byggnad för fritids- och turismbruk. Bastu- och samlingsutrymmen får placeras i byggnaden. I kvartersområdet tillåts inga bostadsutrymmen. Kvartersområdet är avsett för gemensamt bruk av RM/s- och RM-1-kvartersområdena.

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.

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

Området får byggas lokaler som knyter an till rekreation och fritidstjänster samt båtunderhåll och dockning.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Alue on tarkoitettu korttelin 2 autopaikkoja varten.

Kvartersområde för bilplatser.

Området är avsett för bilplatser för kvarter 2.



Lähivirkistysalue.

Alue on tarkoitettu RM/s ja RM-1 korttelialueiden yhteiseen käyttöön.

Område för närrekreation.

Området är avsett för gemensamt bruk av RM/s- och RM-1-kvartersområdena.



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-1 korttelialueen yhteiseen käyttöön.

Område för närrekreation.

Området är avsett för gemensamt bruk av RM-1-kvartersområdet.

SL

Luonnonsuojelualue.

Naturskyddsområde.

M

Maa- ja metsätalousalue.

Alueen rakennusoikeus on siirretty saman maanomistajan RM-alueille.

Jord- och skogsbruksområde.

Områdets byggrätt har flyttats till samma markägares RM-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-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. Likaså ska de särskilda värden som konstaterats i naturinventeringarna tas i beaktande och det ska säkerställas att dessa värden bevaras. Kalavverkning eller avverkning som siktar på kalavverkning är förbjuden i området. Områdets byggrätt har flyttats till samma markägares RM-områden. 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.



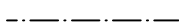
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



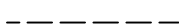
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



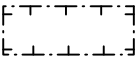
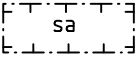
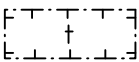
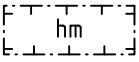
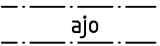
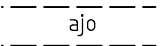
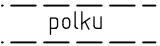
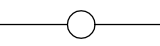
Osa-alueen raja.

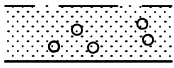
Gräns för delområde.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Rigtgivande 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.
	Rakennusala. Byggnadsyta.
	Rakennusala, johon saa sijoittaa vain saunarakennuksen. Byggnadsyta där endast en bastubyggnad får placeras.
	Talousrakennuksen rakennuspaikka. Alueelle saadaan rakentaa kevytrakenteinen talousrakennus, jonka pohjapinta-ala on enintään 15 m ² Byggplats för ekonomibyggnad. I området får en lätt konstruerad ekonomibyggnad, vars bottenyta är högst 15 m ² , byggas.
	Huvimajan rakennuspaikka. Alueelle saadaan rakentaa huvimaja, jonka pohjapinta-ala on enintään 15 m ² . Byggplats för lusthus. I området får ett lusthus, vars bottenyta är högst 15 m ² , byggas.
	Ajoyhteys Körförbindelse.
	Ohjeellinen ajoyhteys. Riktgivande körförbindelse.
	Ohjeellinen polku. Riktgivande stig.
	Johtoa varten varattu alueen osa. För ledning reserverad del av område.



Isutettava alueen osa.

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

lvl-1

Venevalkama

Laiturit tulee rakentaa ponttonilaitureina.

Småbåtplats

Bryggor ska anläggas som pontonbryggor.

lvl-2

Lähienvapaikka

Venevalkama on tarkoitettu RM/s ja RM-1 korttelialueiden yhteiseen käyttöön. Laiturit tulee rakentaa ponttonilaitureina.

Närbåtplats

Båtplatsen är avsedd för gemensamt bruk av RM/s- och RM-1-kvartersområdena. Bryggor ska anläggas som pontonbryggor.

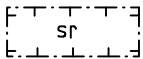
lvl-3

Lähienvapaikka

Venevalkama on tarkoitettu RM/s ja RM-2 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 RM-2-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 taiseen 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 niistä vastaavat rakenteet, rakennusosat, yksityiskohdat, materiaalit ja värit. Mahdollisuuksien mukaan tulee suosia rakennneosien korjaamista ja alkuperäismateriaalien 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 bybilden.

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.

Historialliseen ympäristöön sijoittuvan uudisrakennuksen rakennusala.

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

sr-1

Historialliseen ympäristöön sijoittuvan uudisrakennuksen rakennusala.

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

Byggnadsyta för nybyggnad som ligger i historisk miljö.

Nybyggnadens utformning, fasadmateriel och färgsättning ska anpassas till miljön samt till det skyddade byggnadsbeståndet i miljön. Museimyndigheterna ska höras innan byggnadsåtgärder vidtas.

s-1

Suojeltava alueen osa.

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

Del av område som ska skyddas.

Enligt naturinventeringen omfattar området viktiga livsmiljöer som avses i skogslagen (10 §), samt hotade eller nära hotade naturtyper. För trygghandet 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 försämräs. Området bör bevaras i naturligt tillstånd.

s

Säilytettävä historiallinen rakenne.

Alue käsittää Jomalsundin kanavan länsipuolisen alueen reuna-alueineen.

Historisk konstruktion som ska bevaras.

Området omfattar området väster om Jomalsunds kanal med ytterområden.

luo-1

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.

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

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

w-1

Vesialueen osa, jossa sijaitsee matala karikkoinen alue.

Aluetta ei saa täyttää tai korottaa kaivu- tai muillakaan maamassoilla

Del av vattenområde som är full med grund.

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

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 rakentamiskorkeus on 2,8 metriä (N60-korkeusjärjestelmässä). Määräys koskee myös olemassa olevan rakennuksen korvaamista. Lämpöeristämättömiä sauna- ja talousrakennuksia voidaan sijoittaa matalammalle, ei kuitenkaan alle 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, RM-1 ja RM-2 korttelialueet sekä VL alueet ja venevalkama-alueet lähialueineen.

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

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

Lägsta bygghöjden är 2,8 meter (i höjdsystemet N60). 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-, RM-1- och RM-2-kvartersområden samt VL-områden och småbåtspplatserna med näromgivningar.

Radonsäkert byggande ska beaktas vid planeringen av bostadsbyggnader.

Jätevesien ja hulevesien käsittely tulee suorittaa Loviisan kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Jätevesien käsittely ei saa aiheuttaa vaaraa vesistölle eikä pohjavedelle. 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.

Avloppsvatten och dagvatten ska behandlas i enlighet med Lovisa stads miljöskyddsföreskrifter. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid avledning, fördröjning och behandling av dagvatten. Behandlingen av avloppsvatten får inte orsaka fara för vattendrag eller grundvatten. Innan ett system för behandling av avloppsvatten byggs ska det genom separata undersökningar och mer ingående planering påvisas att åtgärder 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.

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

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

MITTAKAAVA (virallinen)
SKALA (officiell)

1 : 2 000

0 10 20 40 60 80 100 m

RANTA-ASEMAKAAVA
KAUPUNGINOSA 40, Ruotsinpyhtää
JOMALSUND

Luonnos, 16.02.2021, 28.02.2023

Ranta-asetakaava koskee osaa tiloista Jomalsund 434-478-1-3 ja
Kulla 434-478-1-2 sekä osaa vesialueesta 434-478-876-1.
Ranta-asetakaavalla muodostuu korttelit 1, 2, 3 ja 4 sekä
maa- ja metsätalous-, lähivirkistys- ja luonnonsuojelualueita.

STRANDDETALJPLAN
STADSDEL 40, Strömfors
JOMALSUND

Utkast, 16.02.2021, 28.02.2023

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, 3 och 4 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
byggglagen (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

Utbetare av planen Seppo Lamppu tmi, Seppo Lamppu DI