

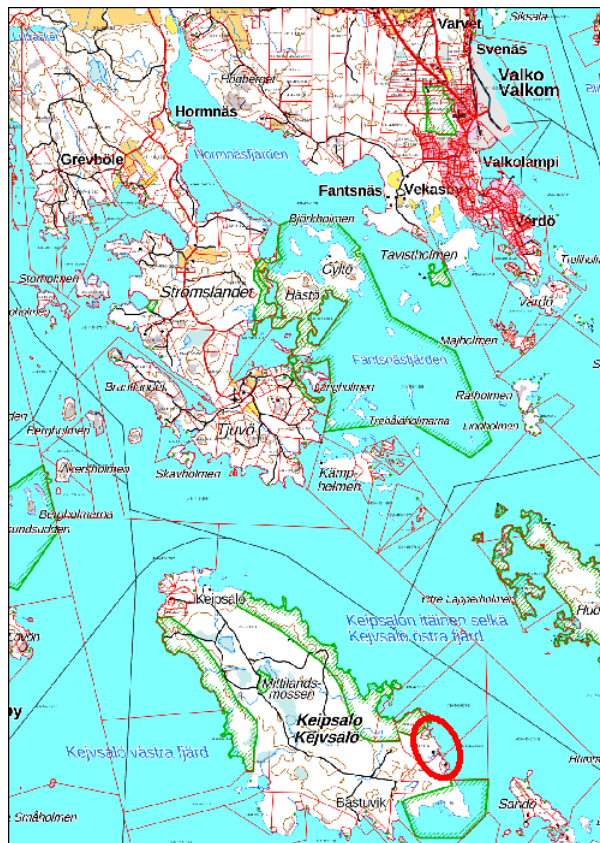
**LANTMÄTARE
ÖHMAN**
Sten Öhman
Långstrandsvägen 260
10600 Ekenäs
044 2530464
sten.ohman@netsten.fi
6.11.2025

LOVISA, NOKKILA-SKOGEN STRANDETALJPLAN

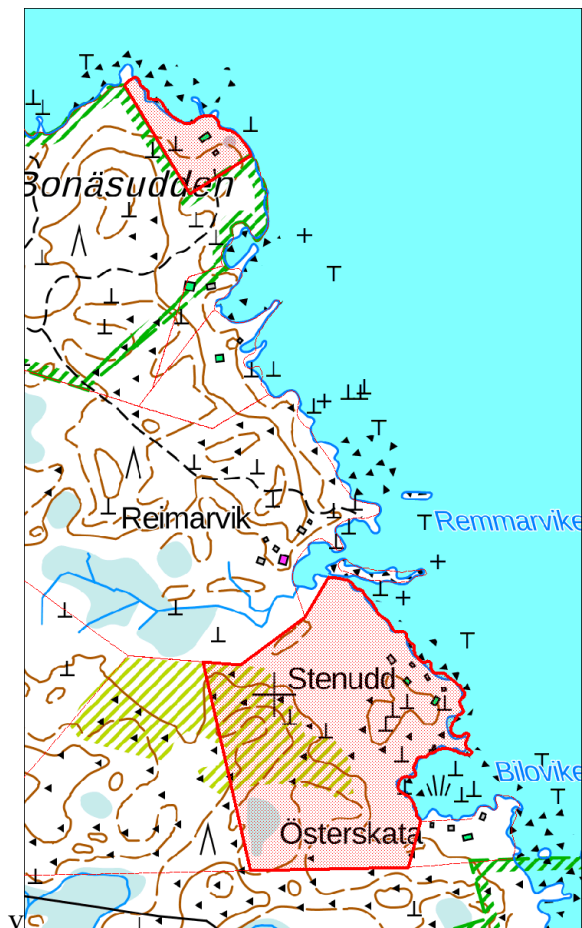
PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

1. Planeringsområde och -situation

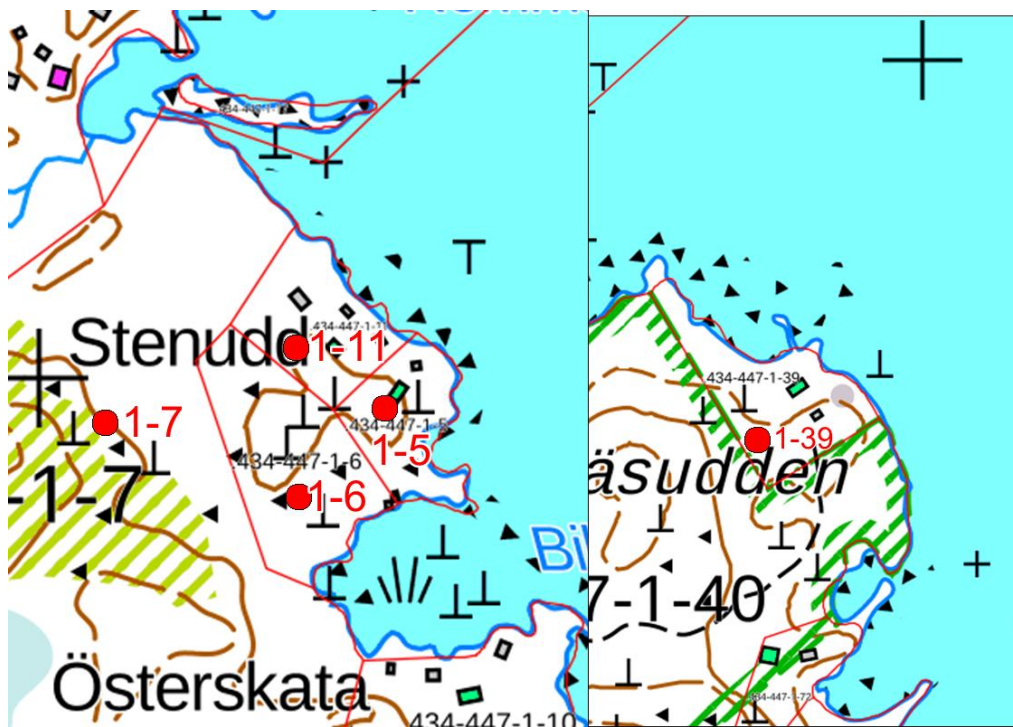
Området omfattar fastigheterna Udden 434-447-1-5, Piiloviken 434-447-1-6, Stenudden 434-447-1-11 och Nokkila 434-447-1-39 samt en del av fastigheten Skogen 434-447-1-7 på Kejvsalö i Pernå. Områdets areal är ca 10 hektar. Områdets strandlinje uppgår till ca 600 meter.



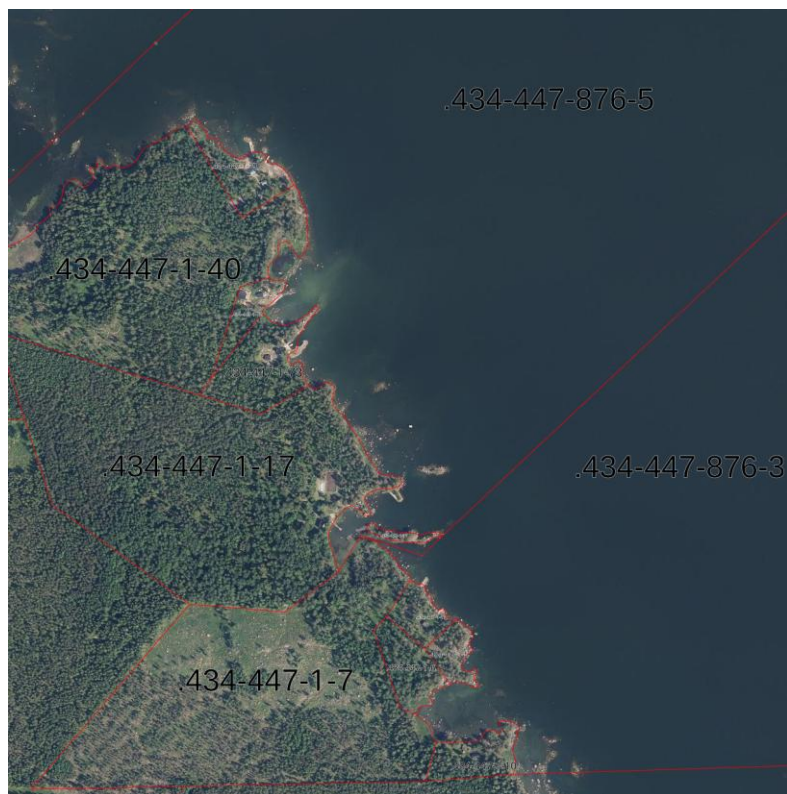
Områdets läge på Kejvsalö, röd ring nere på bilden.



Planområdet finns på östra Kejsarsalö, rött raster.

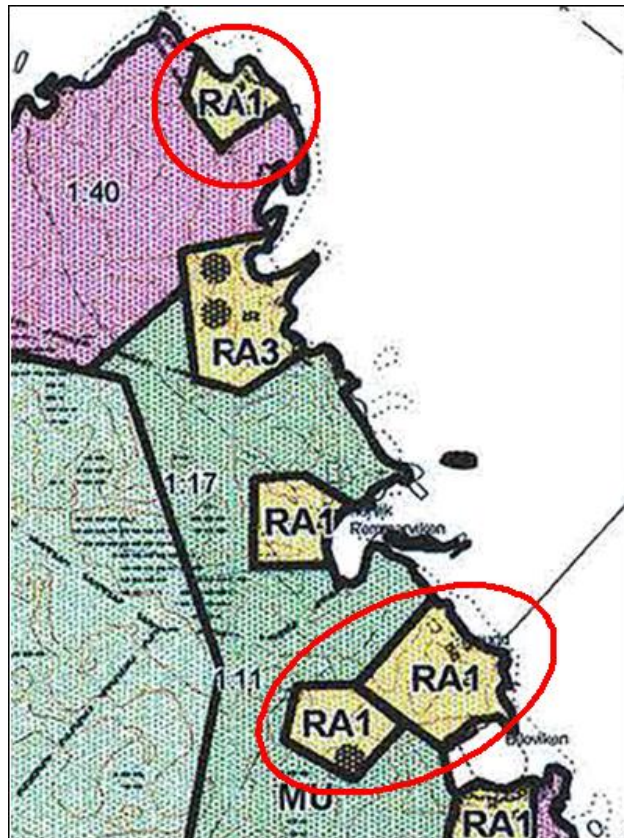


Planområdets fastigheter Udden 434-447-1-5, Piiloviken 434-447-1-6, Stenudden 434-447-1-11 och Nokkila 434-447-1-39 samt en del av fastigheten Skogen 434-447-1-7.



Planområdet med omnejd på flygbild.

Delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård har godkänts 8.3.2000.

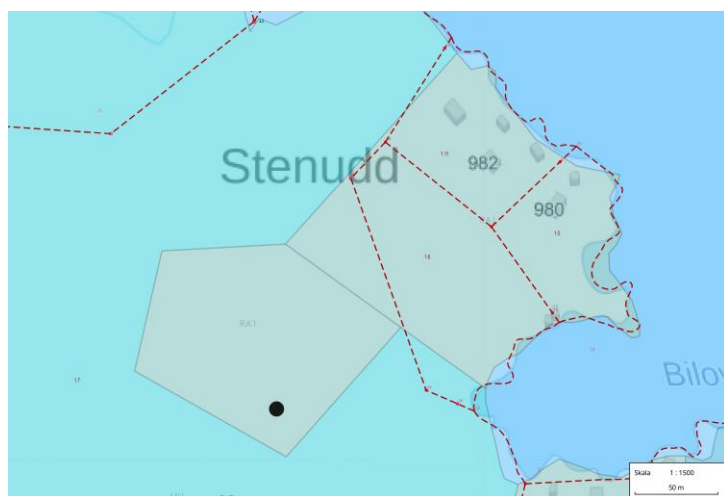


Utkast ur delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård. Strandedetaljplaneområdets byggrätter ringade med rött.

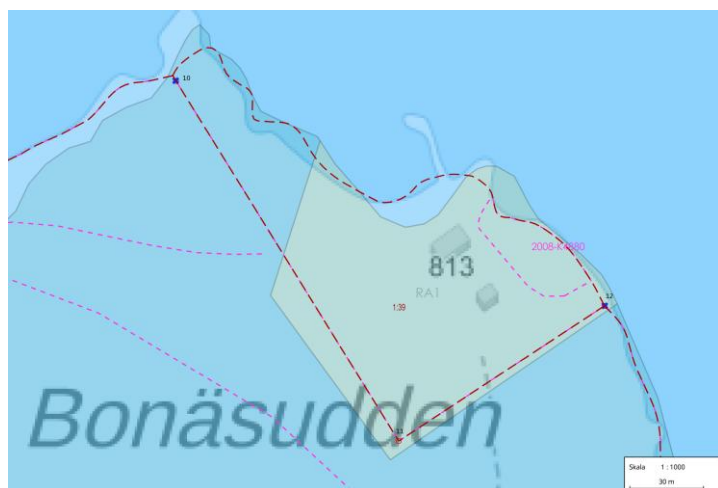
I delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård är stranddetaljplaneområdet anvisat med tre fritidsbostadsområden med en byggrätt för varje (RA1). Till övriga delar är området anvisat som jord- och skogsbruksområde, där det finns behov att styra friluftslivet eller naturvärden (MU) samt som skyddsområde (SL).

På fastigheterna Udden 434-447-1-5 och Stenudden 434-447-1-11 har anvisats ett gemensamt fritidsbostadsområde (RA1), som sträcker sig i huvudsak även ut över fastigheten 434-447-1-7. På fastigheten Skogen 434-447-1-7 finns anvisat ett fritidsbostadsområde (RA1) utan strand. En del av fastigheterna Piiloviken 434-447-1-6 och Skogen 434-447-1-7 har anvisats som jord- och skogsbruksområde (MU). På fastigheten Nokkila 434-447-1-39 finns ett fritidsbostadsområde med en byggrätt (RA1) och till en liten del skyddsområde (SL).

Av nedanstående bilder framgår hur fastigheternas rårar löper i förhållande till områdesgränserna i generalplanen.

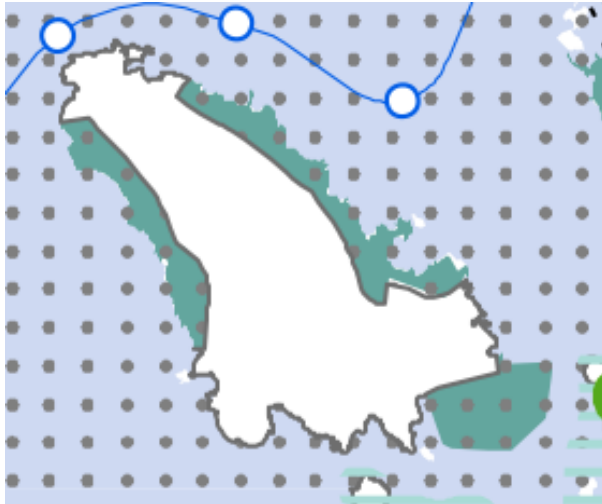


Fastigheternas 1-5, 1-6, 1-7 och 1-11 gränser i förhållande till generalplanens områdesgränser.



Fastighetens 1-39 gränser i förhållande till generalplanens områdesgränser.

I landskapsplanen, som godkänts 25.8.2020 och vunnit laga kraft, är en väsentlig del av Kejsalös strandområden anvisade som skyddsområde, som även till en liten del sträcker sig in på fastigheten 1-39. Vattenområdet kring Kejsalö hör till Natura 2000-område. Andra beteckning som gäller stranddetaljplaneområdet finns inte.



Kejvsalö i Nylandsplanen 2050.

Fastigheterna 1-5, 1-11 och 1-39 är var för sig bebyggda med en fritidsbostad jämte ekonomibyggnader. De övriga fastigheterna är obebyggda.

Området har ett kraftigt skogsbestånd.

2. Planeringens utgångspunkter och målsättningar

Stranddetaljplaneområdets fastighetsindelning avviker i betydande grad från den gällande generalplanen. Endast gränserna för fastigheten Nokkila 1-39 följer generalplanen gränsdragningar. Styckning av det avvikande området har verkställts under tiden för den gällande generalplanen.

För områdena tillhörande de nuvarande fastigheterna 1-5, 1-11 och 1-6 har i generalplanen felaktigt anvisat endast ett fritidsbostadsområde med en byggrätt, trots att det på fastigheternas 1-5 och 1-11 område funnits två fritidsbostäder uppförda långt innan generalplanen uppgjordes. Fritidsbostaden på 1-11 är från 1915 och på 1-5 från början av 1980-talet. På dessa fastigheters områden borde det ha anvisats för vardera fritidsbostaden varsin byggrätt.

Den obebyggda byggrätten som anvisats på fastigheten 1-7 utgör enligt generalplanens dimensioneringsgrunder ett fritidsbostadsområde utan strand.



Byggnadsbeståndet på fastigheternas 1-5 och 1-11 område enligt grundkartan från år 1988. Kartan uppvisar de då befintliga två fritidsbostäderna.

Avsikten med stranddetaljplanen är att för fastigheterna 1-5 och 1-11 korrigera felet i generalplanen så, att det för vardera fastigheten anvisas ett fritidsbostadsområde med en byggrätt. Områdena avgränsas till vederbörande fastighet så, att fastigheten 1-6 inte anvisas byggrätt.

Fritidsbostadsområdet utan strand på fastigheten 1-7 stryks och en del av dess våningsyta flyttas till RA1-området i enlighet med generalplanen på fastigheten Nokkila 434-447-1-39. Målet är att våningsytan som flyttas anvisas som en tilläggsfritidsbostad, vars våningsyta bestäms i planeringen.

Till övriga delar anvisas stranddetaljplanen i enlighet med avgränsningarna och bestämmelserna i generalplanen.

3. Intressenter och hörande av dem

Intressenter är områdets ägare samt de, vars boende, arbete eller andra förhållanden, den blivande planen märkbart kan påverka. Övriga intressenter är myndigheter och samfund, vars verksamhetsområden behandlas i planeringen. Intressenterna har rätt att delta i planens utarbetning, bedöma dess konsekvenser och säga sina åsikter om planen (OAL 62 §).

Intressenter är bl.a.

- Områdets markägare
- Närliggande markägare och invånare
- Myndigheter
 - Nylands NTM-central (miljö och naturresurser)
 - Nylands förbund
 - Östra Nylands räddningsverk
 - Lovisa byggnads- och miljönämnd
 - Borgå stad, miljöhälsövrården.

4. Myndighetssamarbete

- Programmet för deltagande och bedömning (PDB) sänds till myndigheterna för kännedom och för eventuella kommentarer under senhösten 2025.
- Utlåtande om planförslaget begärs av myndigheterna.
- Efter att planförslaget framlagts till påseende ordnas om behov föreligger ett myndighetssamråd (OAL 66 §, MBF 26 §).

5. Utredningar och baskarta

Inga skilda utredningar behöver utföras, eftersom fastigheten är bebyggd från tidigare. För planen används som baskarta Lantmäteriverkets terrängdatabas och numeriska fastighetsindelning. Baskartan godkänns av Lovisa stads fastighetsingenjör.

6. Planeringens beslutsskeden, bedömningens konsekvenser samt deltagande och växelverkan

Tekniska nämnden beslutar om stranddetaljplaneringen på nämndnivå. Planen blir anhängig genom nämndens beslut och att kungöra programmet för deltagande och bedömning under vintern 2026.

Planförslaget läggs offentligt till påseende under våren 2026 och om det begärs nödiga utlåtanden. Intressenterna hörs.

Kommunmedlemmar och intressenter har rätt att göra anmärkningar mot planförslaget (OAL 65 §, MBF 27 §). Anmärkningarna skall sändas till staden före tiden för påseende går ut.

Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkänner planförslaget under hösten 2026.

Om beslutet kan man anföra besvär till Helsingfors förvaltningsdomstol (OAL 188 §).

7. Kontaktuppgifter

Mera information om planeringen fås av följande personer:

Chef för stadsplaneringsavdelningen Marko Luukkonen
LOVISA STAD, stadsplaneringsavdelningen
Drottningsgatan 15B, 07900 Lovisa
Tel. 0440 555403
marko.luukkonen@loviisa.fi

Planläggare
Sten Öhman
LANTMÄTARE ÖHMAN
Långstrandsvägen 260, 10600 Ekenäs
Tel. 044 2530464
sten.ohman@netsten.fi

Kommentarer om planen för deltagande och bedömning

Planen för deltagande och bedömning kan underställas NTM-centralen för överläggning om någon intressent anser att den inte är tillräcklig.

Detta program för deltagande och bedömning kan rekvireras från Lovisa stads stadsplaneringsavdelning eller planläggaren.

