

## JOMALSUNDIN RANTA-ASEMAKAAVA

### RAKENNUSOIKEUDEN MÄÄRITTELY JA RAKENTAMISELTA VAPAAT RANNAT

KIINTEISTÖT Kulla 434-478-1-2 ja Jomalsund 434-478-1-3.

#### 1. JOMALSUNDIN RANTA-ASEMAKAAVA-ALUEEN KIINTEISTÖT JA KORJATUT KIINTEISTÖTIEDOT

Jomalsundin ranta-asemakaavaan sisältyy alueita kahdesta kiinteistöstä. Ranta-asemakaava sisältää kaava-alueen länsiosassa niemialueen ja lahdenpoukaman, jotka kuuluvat kiinteistöön Kulla 434-478-1-2. Pääosa Jomalsundin kaavasta sisältyy kiinteistöön Jomalsund 434-478-1-3. Kiinteistöt kuuluvat samalle maanomistajalle. Jomalsundin ranta-asemakaavassa olevat kiinteistöjen alueet sisältyvät kokonaan Kulla-Lappom osayleiskaavaan. Jomalsundin ranta-asemakaavan kokonaispinta-ala on noin 16,7 ha.

Kiinteistön Jomalsund rajatiedot ovat kiinteistörekisterissä ja rekisterikartassa olleet pääosin oikein. Ranta-asemakaavan läntisimmässä osassa kiinteistöjen Kulla, Wiikändan ja Jomalsund välisissä rajatiedoissa on ollut erittäin merkittäviä virheitä. Virheet ovat ilmeisesti vaikuttaneet myös osayleiskaavaratkaisuun. Kiinteistörajavirheet on sittemmin tunnistettu ja oikeat rajatiedot on selvitetty Jomalsundin ranta-asemakaavahankkeen valmisteluvaiheessa. Jomalsundin kaava-alueen omistajatahon hakemuksesta maanmittauslaitos on ennen kaavaehdotuksen valmistumista suorittanut rajankäynnin ja tilusjärjestelyt läntisellä niemialueella. Kiinteistörajoissa ollut merkittävä virhe on korjattu. Tämän raportin kohdassa 1.1. ja kuvissa a-g on kuvailtu rajavirheitä sekä rajankäynnin ja tilusjärjestelyjen jälkeen korjattua kiinteistötilannetta.

On myös selvitetty rajavirheiden mahdollista vaikutusta Kulla-Lappom osayleiskaavaratkaisuun. Arvioidaan myös, miten rajavirheistä johtunut maankäytöllisen virheen vaikutukset voitaisiin Jomalsundin ranta-asemakaavassa korjata.

#### 2. RAKENNUSOIKEUDEN MÄÄRITTELY: TILAT JOMALSUND JA KULLA

Mitoituksellisesti Jomalsundin ranta-asemakaavan laatimista ohjaa ensisijaisesti oikeusvaikutteinen yleiskaava. Ranta-asemakaavassa voidaan yleiskaavasta poiketa, mikäli yleiskaava todetaan joiltain osin vanhentuneeksi tai yleiskaavassa todetaan merkittävää virheellisyttä, joka on vaikuttanut yleiskaavaratkaisuun.

Hyvin merkittävä virhe yleiskaavassa on kaava-alueen läntisen niemen osalla. Jostain syystä niemialue on maanmittauslaitoksen kiinteistörajatietojen ”tarkistuksen” yhteydessä joitain vuosia sitten virheellisesti siirtynyt osittain osaksi naapuritilan tiluksia. Osayleiskaavan mitoitus ja kaavaratkaisu näyttää näin ollen olevan laadittu siten, että tilan Kulla tätä niemipalstaa ei ole otettu mitoituksessa saatikka kaavaratkaisussa ollenkaan huomioon. Niemen alue on osayleiskaavassa osoitettu kokonaan RA alueena,

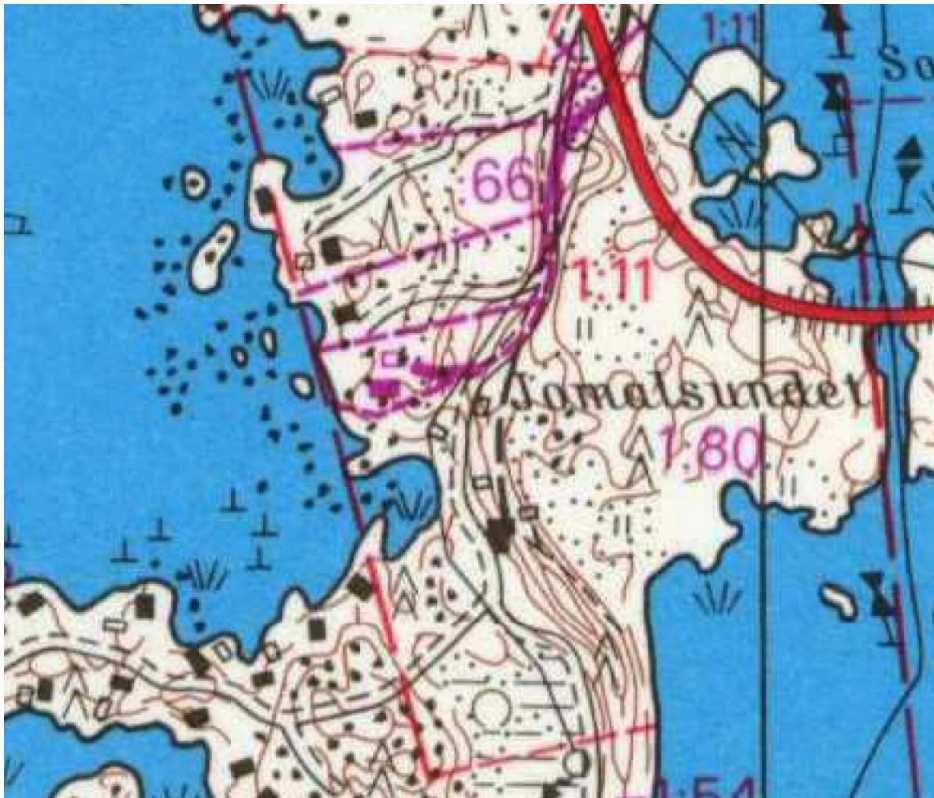
joka osayleiskaavan mukaan on varattu (virheellisesti) naapuritilalle. Osin rajavirhe on koskenut myös kiinteistöä Jomalsund.

Seuraavassa kohdassa 2.1 on tarkasteltu kattavasti em. kiinteistörajoihin liittyneen virheen olemusta ja virheen vaikutusta tilojen Kulla ja Jomalsund osayleiskaavavaiheen maankäyttöratkaisuun. Samalla on esitetty, miten korjattu kiinteistötilanne voitaisiin ottaa huomioon Jomalsundin ranta-asemakaavassa.

## 2.1 Kiinteistörajavirheiden selvitys ja korjaus

Jomalsundin ranta-asemakaavan pohjakartan laadinnan yhteydessä selvisi em. merkittävä kiinteistörajoissa ollut virhe läntisen niemen osalla (ks. kohdat 1. ja 2. alkuosat). Virheen korjaamiseksi maanmittauslaitos suoritti alueella tilojen Kulla ja Jomalsund omistajien hakemuksesta rajankäyntitoimituksen ja sen yhteydessä kiinteistöjärjestelyn ja osittaisen tilusvaihdon. Maanmittaustoimitusprosessin (rajankäynti ja tilusjärjestelyt) perusteella koko niemialue palautui yksiselitteisesti tilalle Kulla ja osaksi tilalle Jomalsund.

Seuraavat kuvat havainnollistavat läntisen niemialueen kiinteistötilannetta ennen todettuja virheitä kiinteistörajoissa (kuva a.) ja vastaavasti rajojen sijainnin ennen rajankäyntiä (kuvat b-e) sekä kiinteistötilanne rajankäyntitoimituksen ja tilusjärjestelyjen jälkeen (kuvat f ja g). Kuvan a. ja b. väliseltä ajalta puuttuu tilan Kulla rantapalsta. Tämä tilan 434-478-1-100 Kulla rantapalsta näkyy kuvissa b. ja c.



Kuva a: Kiinteistörajat vuoden 1988 peruskartan mukaan. Tilojen Wiikändan, Kulla ja Jomalsund välinen kiinteistöraja on pääsoin oikeassa paikassa. Rannassa oleva tilan Kulla maakaistale tosin puuttuu kartalta (ks. kuvat b ja c).



Tulosteen keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 6695544.901, E: 467558.018  
 Karttatuloste ei ole mittatarkka. Kiinteistörajat ja -tunnukset päivitetään toistaiseksi vain kerran viikossa.  
 Rekisteripalvelujen kautta kartalle haetut palstat ja määräläat ovat ajantasaiset.  
 Tulostettu Kiinteistötietopalvelusta 18.11.2015.

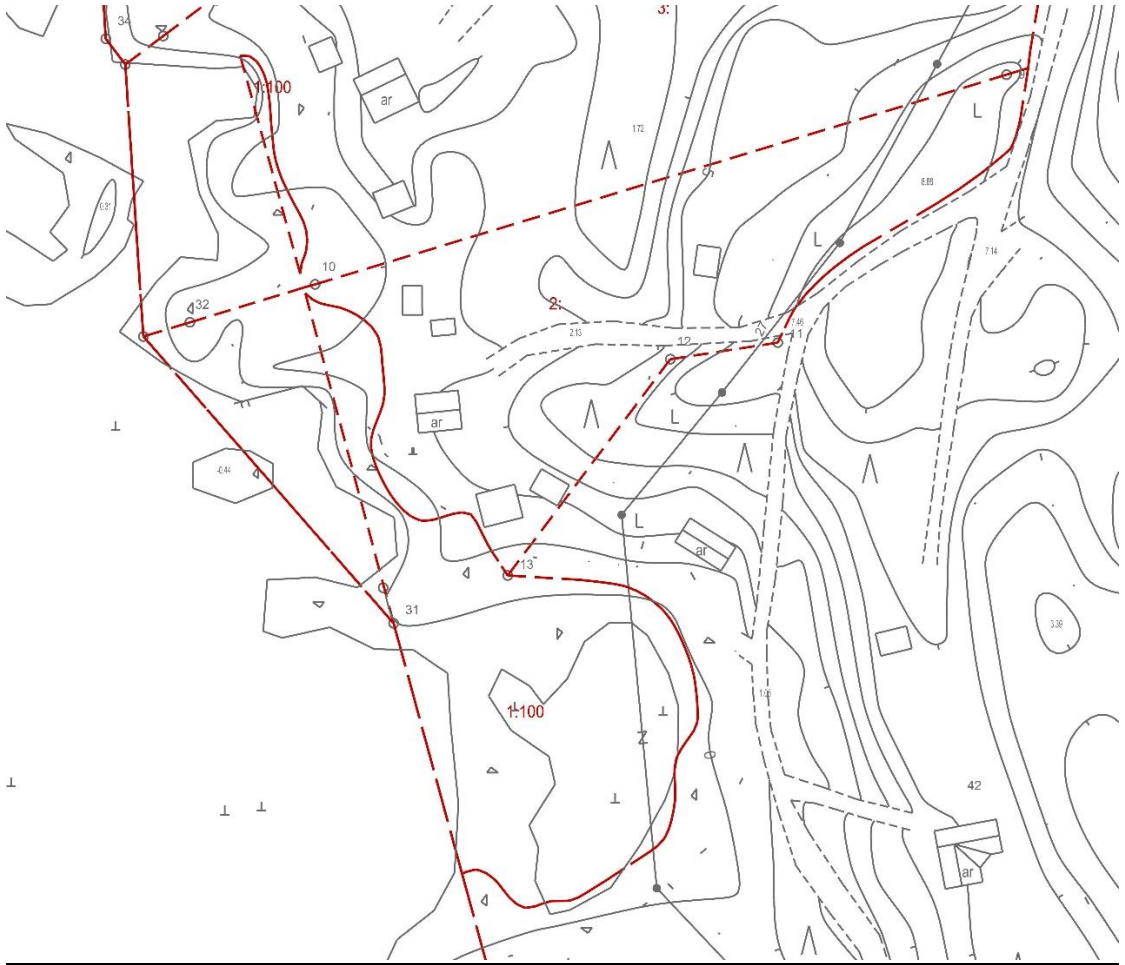
Kuva b: Kiinteistörajat vuoden 2015 KTJ tulosteen mukaan. Rannassa näkyy oikein tilan 434-478-1-100 Kulla palsta-alue. Tilojen Wiikändan 434-478-2-0 ja Jomalsund välinen raja on virheellinen rannan puoleisesta päästä (ks. kuva d: raja pyykkien 12 ja 13 välillä). Rajapisteen 13 sijainti on siirtynyt noin 15 metriä kaakkoon.



Tulosteen keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 6695518.8395, E: 467540.493  
 Karttatuloste ei ole mittatarkka. Kiinteistörajat ja -tunnukset päivitetään toistaiseksi vain kerran viikossa.  
 Rekisteripalvelujen kautta kartalle haetut palstat ja määräläat ovat ajantasaiset.  
 Tulostettu Kiinteistötietopalvelusta 18.11.2015.

Kuva c: Kiinteistörajat vuoden 2015 KTJ tulosteen mukaan. Rannassa näkyy oikein tilan 434-478-1-100 Kulla palsta. Tilojen Wiikändan 434-478-2-0 ja Jomalsund välinen raja rajapyykkivälillä 12-13 on virheellinen rannan puoleisesta päästä (ks. kuva d: raja pyykkien 12 ja 13 välillä).

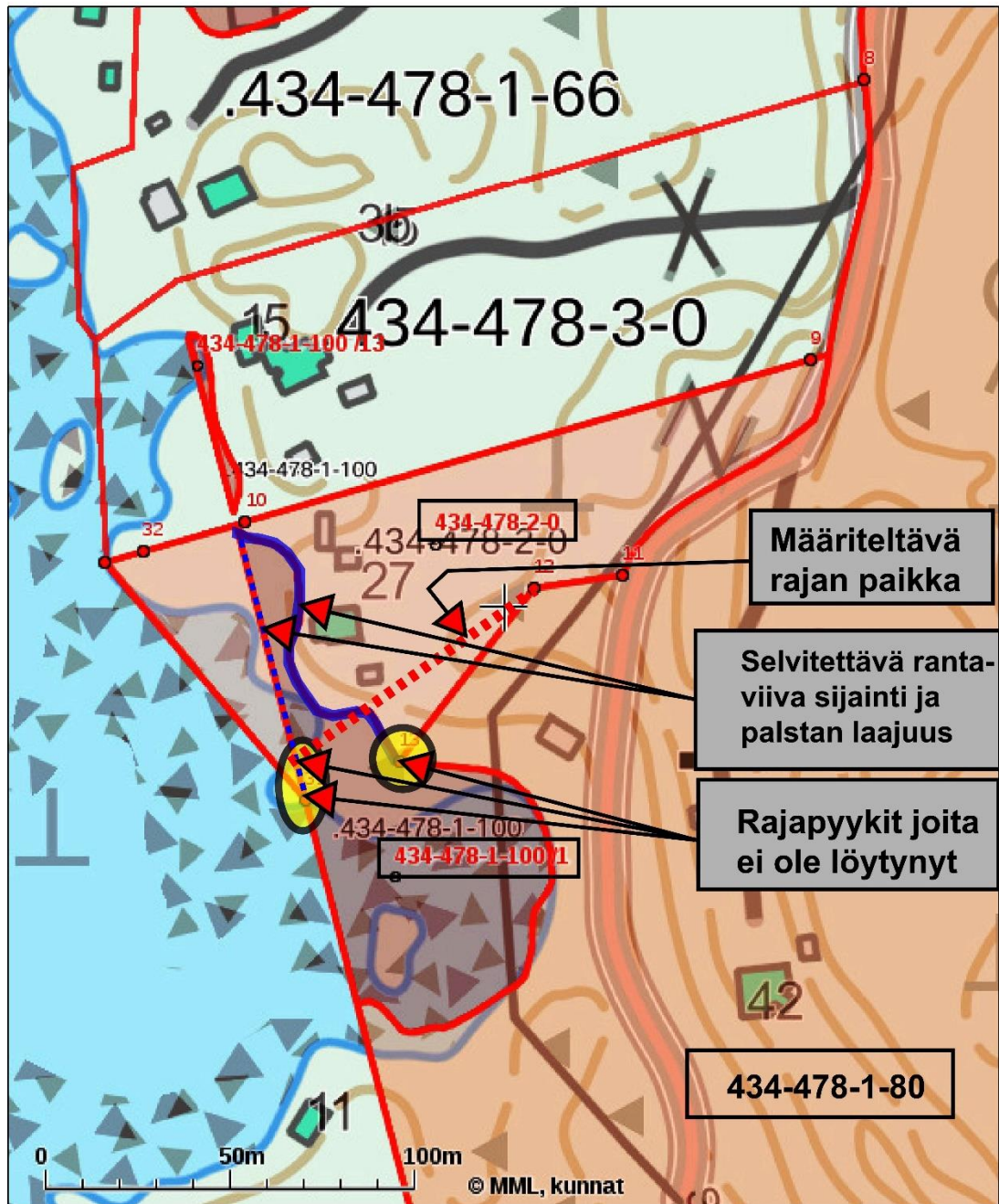




Kuva d: Loviisan kaupungin karttayksikön Jomalsundin pohjakarttatyötä varten toimittamasta digitaalisesta kartasta tulostettu ote. Kartta oli nimeltään "Silta".

Kuvan d. karttaa varten oli ilmeisesti tehty joitain maastomittauksia (rakennuksia, tielinjoja, sähkölinja yms.). Kartassa tilojen Wiikändan 434-478-2-0 ja Jomalsund välissä raja pyykkien 12 - 13 välillä on eteläpäästään todella pahasti virheellinen. Rajapyykki No 13 oli "siirtynyt" todella paljon etelä-kaakkoon (siirtynyt noin 15 metriä). Lisäksi pyykki 13 oli merkitty virheellisesti "näkyvänä, löydettyinä" kartalle vaikka rajapyykkiä ei maastossa tuosta kohtaa koskaan löydetty. Rajankäynnin maastomittausten yhteydessä selvisi, että pyykin No 13. oikea sijainti olisi ollut kartassa pyykin pohjoispuolelle sijoittuvan saunan terassin edessä ("portaila").

Kuvassa e on esitetty mitä rajankäynnissä selvitettiin ja kuvissa f ja g näkyy miten tilojen Wiikändan, Kulla ja Jomalsund väliraja rajankäyntitoimituksen ja tilusjärjestelyjen jälkeen virallisesti määriteltiin ja vahvistettiin. Kiistanalainen läntinen niemi kuuluu nyt yksiselitteisesti kiinteistöön Kulla. Ja kiinteistöjen Wiikändan ja Jomalsund välinen raja on määritelty oikein.



Tulosteen keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 6695564.8395, E: 467570.993

Karttatuloste ei ole mittatarkka. Kiinteistörajat ja -tunnukset päivitetään toistaiseksi vain kerran viikossa.

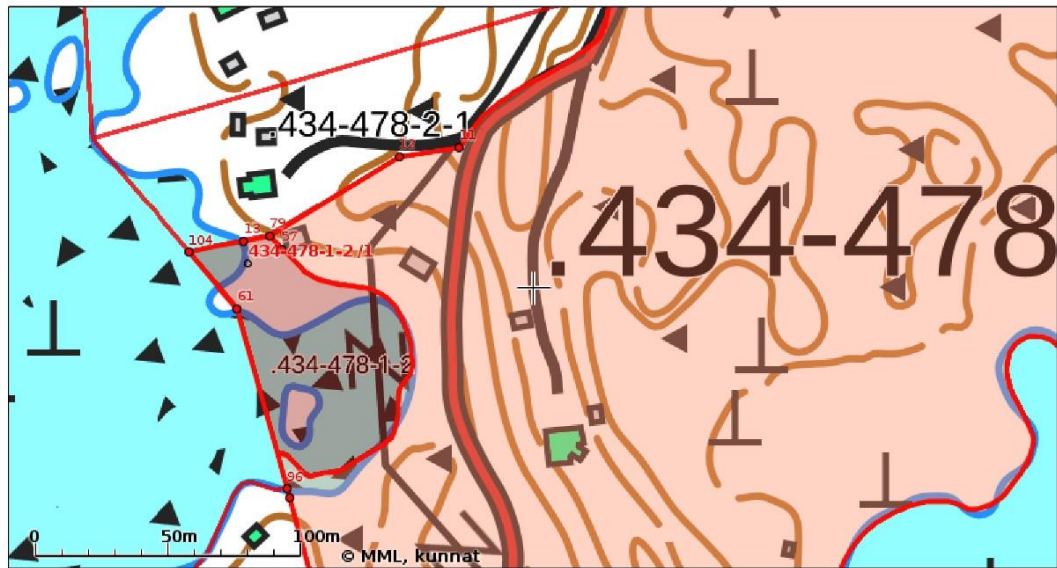
Rekisteripalvelujen kautta kartalle haetut palstat ja määraalat ovat ajantasaiset.

Tulostettu Kiinteistötietopalvelusta 03.03.2016.

Kuva e: Rajankäynnin hakijan laatima teemakarttakuva kiinteistöjen Wiikändan, Kulla ja Jomalsund välistä rajankäyntiä ja tilusjärjestelyjä varten.



## KIINTEISTÖTIEPALVELU



Tulosteen keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 6695520.5895, E: 467629.743  
 Karttatuloste ei ole mittatarkka. Kiinteistörajat ja -tunnukset päivitetään toistaiseksi vain kerran viikossa.  
 Rekisteripalvelujen kautta kartalle haetut palstat ja määräalat ovat ajantasaiset.  
 Tulostettu Kiinteistötietopalvelusta 28.11.2024.

Kuva f: Kiinteistöjaotus tilojen Wiikändan, Kulla ja Jomalsund välisen rajankäyntitoimituksen ja tilusjärjestelyjen jälkeen. Kiistanalainen läntinen niemi kuuluu nyt yksiselitteisesti kiinteistöön Kulla. Ja kiinteistöjen Wiikändan, Kulla ja Jomalsund väliset rajat on määritelty oikein. Kaavaehdotus pohjautuu tähän kiinteistötilanteeseen.



Tulosteen keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 6695520.5895, E: 467629.743  
 Karttatuloste ei ole mittatarkka. Kiinteistörajat ja -tunnukset päivitetään toistaiseksi vain kerran viikossa.  
 Rekisteripalvelujen kautta kartalle haetut palstat ja määräalat ovat ajantasaiset.  
 Tulostettu Kiinteistötietopalvelusta 28.11.2024.

Kuva g: Sama teema kuin kuvassa f mutta "pohjakarttana" MTJ ja ilmakuvayhdistelmä. Ilmakuva on otettu aikaisin keväällä ja merivesi on hyvin alhaalla. Jomalsundin kaava-alueen läntisen lahdenpoukaman (tila Kulla) vesialue onkin rajautunut hyvin suppeaksi.

## 2.2 Kiinteistörajavirheen vaikutus kaavaratkaisuihin ja huomioonotto ranta-asetemakaavassa

Kuvien a-g pohjalta on hyvin nähtävissä, miten nyt laadittavan Jomalsundin ranta-asetemakaavan läntinen niemi on osayleiskaavan laatimisvaiheessa ollut hallinnollisesti liitetty osaksi naapuritilaa ja samalla tilan Kulla rantapalsta on jäänyt kokonaan huomioimatta. Näin ollen kaupungin laatimaan osayleiskaavaan on aiheutunut merkittävä kiinteistörajoihin ja kiinteistöjen laajuuteen sekä omistukseen liittyvä virhe. Virhe on mitä ilmeisimmin johtanut siihen, että tilan Kulla läntinen niemialue on oikeudettomasti maankäytöllisesti siirtynyt pois kiinteistön Kulla hallinnoimista maa-alueista. Virhe ei ole missään muodossa vähäinen. Tässä vaiheessa ei ole mielekäästä avata osayleiskaavaa ja sitä kautta pyrkiä korjaamaan virheen vaikutuksia kiinteistön Kulla ja Jomalsund kaavaratkaisuihin. Ohittamatta maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatetta virhe voidaan korjata ranta-asetemakaavassa.

Voidaankin myös kyseenalaistaa sitouttaako tila Wiikändan ollenkaan emätilan Jomalsund mitoituksellista rakennusuoikeutta. Oikean kiinteistötilanteen mukaan tila Wiikändan ei ole ulottunut rantaan. Koko rannan pituudelta tilan Wiikändan ja meren välissä on osin leveähkö kaistale kiinteistöstä Kulla (ks. kuvat b. - e.). Tilan Kulla rantapalstan länsipuolella olevan kiinteistön (pieni palsta) tilan Wiikändan omistaja on ostanut Loviisan kaupungilta osayleiskaavan laatimisen jälkeen. Voidaankin perustellusti esittää, että ”sisämaan” kiinteistönä tila Wiikändan käyttääkin enintään 0,5 mitoittavaa rakennusuoikeusyksikköä tilan Jomalsund emätilatarkastelun mukaisesta rakennusuoikeudesta. Voitaisiin mahdollisesti tulkita myös kokonaan sisämaan rakennuspaikaksi. Vastaavasti tilalle Kullaa on perusteltua osoittaa myös rakennusuoikeutta esim. 0,5 rakennusuoikeusyksikköä. Yhdessä nämä kaksi 0,5 yksikköä voidaan ranta-asetemakaavassa osoittaa yhtenä rakennuspaikkana (RA), joka mitoituksellisesti jakaantuu tilojen Kulla ja Jomalsund kesken.

Kiinteistövirheestä johtunut virheellinen yleiskaavaratkaisu voidaan Jomalsundin ranta-asetemakaavassa korjata osoittamalla niemialue yleiskaavan maankäyttö-aluemerkinnän mukaisesti RA alueena siten, että kiinteistöön Kulla kuuluvaan niemen ja osin kiinteistön Jomalsund alueelle sijoittuu yksi RA rakennuspaikka. Jomalsundin ranta-asetemakaavan ehdotusvaiheen kaavaratkaisu on laadittu tältä pohjalta (ks. kaavaehdotuskartta 11.04.2024). Kaavan läntinen niemialue on merkitty loma-asuntojen korttelialueeksi (RA), jossa on yksi rakennuspaikka. Rakennusuoikeus on mitoituksellisesti tulkittavissa osaksi Kullan ja Jomalsund tilojen kiinteistö-/emätilakokonaisuutta. Ratkaisu noudattaa yleiskaavan

suunnittelu ja mitoituspäätökset ja ottaa huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun.

## 2.3 Rakennusoikeus, kiinteistö Jomalsund 434-478-1-3.

Kiinteistö Jomalsund 434-478-1-3 kattaa läntistä niemialuetta lukuun ottamatta (läntisen niemen alueella on osa tilasta Kulla) koko muun Jomalsundin ranta-asemakaava-alueen. Kiinteistöllä Jomalsund 434-478-1-3 on yleiskaavan mitoituspäätösten ja kaavaratkaisun mukaisesti käytettävissä rakennusoikeutta, joka on osayleiskaavassa esitetty laajana AP alueena. Yleiskaavan mukaan AP alueen rakennusoikeus on 400 k-m<sup>2</sup>. Asuntojen lukumäärää ei ole esitetty kaavassa. Lisäksi saa rakentaa 200 k-m<sup>2</sup> kokoisen venetalasrakennuksen.

Jomalsundin ranta-asemakaavaehdotuksessa kiinteistön Jomalsund 434-478-1-3 rakennusoikeus on keskitetty kiinteistön Jomalsund alueella yleiskaavan mukaiselle AP alueelle. AP alueen laajuutta ja rajausta on muokattu paremmin maasto-oloja vastaavaksi. Alue osoitetaan ranta-asemakaavassa RM/s korttelialueena (loma-asuminen ja matkailupalvelut). RM/s alue sisältää suojellut rakennukset ja myös lisärakennusoikeutta (ks. kaavakartta). Venetalaksen rakennusoikeus on esitetty kaavan itäosassa kaavan sisäosiin TY korttelialueena.

Jomalsundin ranta-asemakaavassa yksinomaan tilan Jomalsund puolelle sijoitettava loma-asuinrakentaminen keskitetään yhdelle RM/s korttelialueelle. RM/s korttelialue sisältää olemassa olevan vanhan huvilarakennuksen sekä siihen liittyvän vanhan aitan ja vanhan saunan. RM/s korttelialueelle keskitetään myös kaikki uusi loma-/matkailupalvelujen rakentaminen. Jomalsundin ranta-asemakaavaa varten on tehty todella kattavat luonto-, ympäristö-, arkeologia- sekä rakennushistorialliset-/kulttuurihistorialliset selvitykset. Selvityksissä Jomalsundin huvila-alueen vanhat rakennukset (huvila, aitta ja sauna) on todettu suojelun arvoisiksi ja ne on kaikki merkitty kaavaan suojeltavina rakennuksina (sr). Uudet loma- ja matkailupalvelujen rakennukset sijoittuvat vanhojen suojeltavien rakennusten kanssa samaan aluekokonaisuuteen. Uusi ja vanhempi rakennuskanta muodostavat yhdessä hyvän pohjan kehittää RM/s alueesta hieno kokonaisuus, jossa otetaan huomioon vanhan huvilamiljöön olemus. Huvilamiljöön luonteen säilyminen ja vaaliminen on otettu RM/s alueen kaavamääräyksessä huomioon.

RM/s korttelialueella vanhan huvilan rakennusoikeus on kaavakartan mukaan 180 k-m<sup>2</sup>. RM/s alueelle on osoitettu kolme rakennusala, joille saa sijoittaa uutta loma- ja matkailupalvelujen rakennusoikeutta yhteensä 300 k-m<sup>2</sup>. Talousrakennustilaa (uudet ja vanhat) saa RM/s alueella olla yhteensä enintään 125 k-m<sup>2</sup>.

Venetalasta ei ole mahdollista sijoittaa RM/s korttelialueen yhteyteen. RM/s alueen itäpuolella olevaan rantaan ei sallita uutta merkittävää rakentamista (luonto-/ympäristöolot). Länsipuolen lahdenpoukama taas on liian matala isoille veneille ja ranta ajotien ja vesialueen välissä on liian kapea kulkuyhteyksiä varten.



Vanhan saunan eteen venetalasta ei myöskään voi rakentaa. Venetalaksen rakennusoikeus on sijoitettu kaava-alueen itäosaan sisämaan TY korttelialueena .

TY korttelialue rajoittuu itäosastaan maantiealueeseen. Kulku TY alueelle tapahtuu kaavan sisäosien kautta. TY alueelta on yhteys Grytvikenin lahden pohjoisrannalla olevalle venevalkama-alueelle.

Kaava-alueelle on ranta-asemakaavahankkeen aikana tehty yleiskaavatyötä merkittävästi tarkempi ja kattavampi luonto-/ympäristöselvitys, rakennus- ja kulttuuriympäristöselvitys sekä arkeologinen inventointi. Selvitysten pohjalta kaavassa on merkitty ("tiukasti") suojeltaviksi vanha historiallisesti arvokas huvilarakennus, huvilan aitta ja rantasauna. Lisäksi koko vanha huvilamiljöö on merkitty suojeltavaksi (/s). Kattavilla selvityksillä ja tarkemmalla suunnittelulla voidaan kaavaratkaisussa myös poiketa perinteisestä, pelkästään rantaviivojen materiaattisen mittaukseen pohjautuvasta rantarakennusoikeuksien määrittely-/jakotavasta. Tämän mukaan kaavaan voidaan osoittaa myös tehokkaampaa rakentamista verrattuna perinteiseen ranta-alueiden mitoittukseen/suunnitteluun, jossa yksinkertaisimmillaan vain osoitetaan rakennuspaikkoja loma-asumista varten.

## 2.4 Rantaviivatietoja

Vaikka Jomalsundin kiinteistön osalta rakennusoikeuden mitoittustarkastelu pohjautuu pääosin osayleiskaavaratkaisuun, tarkastellaan seuraavassa myös kiinteistön Jomalsund todellisten ja muunnettujen rantaviivojen määriä ja sijaintia. Rakentamiselta vapaan yhtenäisten rantaviiva-/ranta-alueiden määriä tarkastellaan erikseen jäljempänä kohdassa 3.

Jomalsundin ranta-asemakaavan seurantalomakkeen mukainen koko kaava-alueen todellinen rantaviiva, sisältäen myös pienet saaret, on yhteensä 1,54 km (kaava-alueella tilat Jomalsund + Kulla). Erikseen Jomalsundin tilan todellinen rantaviiva on 1,44 km (1440 m) ja Kullan tilan niemipalstan vastaava rantaviiva on 100 m. "Rantaviivamitoituksen" mittaustavan mukainen Jomalsundin tilan muunnettu rantaviivamäärä (läheisyystekijöillä korjattu oikaistu rantaviiva) on emätilavaiheessa yhteensä noin 0,9 – 1,0 km.

Liitteen 1 mukaan (Jomalsundin rantaviivatiedot) Jomalsundin emätilavaiheen tilakokonaisuuden oikaistu/mitoitettava rantaviiva on yhteensä A:  $(375 \text{ m} + 372 \text{ m}) = 747 \text{ m} \times 1 = 747 \text{ m}$ . B:  $93 \text{ m} + 109 \text{ m} = 202 \text{ m} \times 0,5 = 101 \text{ m}$ . C:  $85 \text{ m} + 133 \text{ m} = 218 \text{ m} \times 0,30 = 65 \text{ m}$ . Mitoittavat/oikaistut rantaviivat ovat yhteensä  $747 \text{ m} + 101 \text{ m} + 65 \text{ m} = 913 \text{ m}$ . Emätilavuoden tilanteen kiinteistökokonaisuuteen on edellä olevassa mitoituksessa sisällytetty neljä länsirannan pohjoisemman osan tilaa. Näiden mitoittava (oikaistu/muunnettu) rantaviiva on edellä esitetyn mukaisesti noin 0,372 km. Osa länsirannan lohkotiloista ei varsinaisesti ulotu rantaan, koska rannassa on kaistaleet kiinteistöstä Kulla. Yksistään Jomalsundin kiinteistön 434-

478-1-3 (nykyinen) muunnettu rantaviiva on yhteensä 0,54 km (läheisyyskertoimet on huomioitu, ks. liite1).

Jomalsundin tilan emätilavuoden mitoittava/oikaistu rantaviiva on ollut yhteensä noin 0,913 km (0,9 – 1,0 km). Tämän mukaan mitoittava omarantainen rantarakennusoikeus on ollut 4,57 rakennusoikeusyksikköä = 5 rakennusoikeusyksikköä. Osayleiskaavassa emätilalle on sijoitettu 4 RA rakennuspaikkaa ja yksi iso AP rakennusalue. Kohdan 2. ja 2.2 mukaan esim. tila Wiikändan ei ole ollut omarantainen. Tällöin Jomalsundin emätilalta erotettujen rakennuspaikkojen mitoituksellinen vaikutus voisikin olla vain noin 3,0 - 3,5 rakennuspaikka neljän rakennuspaikan sijaan.

Edellä kohdassa 2..2 on tarkasteltu, miten kaava-alueen läntisessä niemessä todettu osayleiskaavan aikaisen kiinteistörajavirheen vaikutus on mahdollista korjata ranta-asemakaavassa.

### 3. RAKENTAMISELTA VAPAAT RANTA-ALUEET

Mitoituksellisesti Jomalsundin ranta-asemakaavassa osoitettavat RA korttelialue (yksi rakennuspaikka) ja RM/s korttelialue (suojellut rakennukset ja uudet rakennusalat sekä suojeltava huvilamiljöö) noudattavat hyvin yleiskaavan mitoitus- ja suunnitteluperiaatteita. Lisäksi ELY-keskuksenkin näkökannan mukaisesti tarkemmilla selvityksillä ja tarkemmalla suunnittelulla voidaan yleisestä keskimääräisestä ranta-alueiden perusmitoitustasosta erityisistä syistä poiketa.

Melko laajasti nähdään, että kaavaratkaisun ”laatuarvioinnissa” matemaattisen rantaviivamitoituksen lisäksi hyvin merkittävää on rakentamiselta vapaiden yhteisten ranta-alueiden määrä ja vapaa-alueiden luonto- ja ympäristöarvot.

Jomalsundin kaava-alueen rantaviivatiedot on esitetty liitteessä1. Liitteessä 2 on tarkasteltu/havainnollistettu rakentamiselta vapaiden ranta-alueiden sijaintia, ole-musta ja määriä.

Jomalsundin ranta-asemakaavassa tilojen Jomalsund ja Kulla oikaistu rantaviiva ilman läheisyyskertoimien huomioon ottoa on liitteen 1 ja 2 mukaan yhteensä 0,89 km. Tästä rakentamiselta vapaata rantaa on yhteensä noin 0,65 km, joka on 73 % koko vapaasta rantaviivasta. Tämän lisäksi rakentamiselta vapaita rantoja on todella paljon kaavan koillisosan pienten luotojen ja saarten rantoina. Näitä ei ole luettu mukaan oikaistuun tai muunnettuun rantaviivaan. Näin ollen todellinen rakentamiselta vapaan rantaviivan määrä on noin 90 % kokonaisrantaviivasta.

Ranta-asemakaavaan sisältyvien ulkoiluun ja virkistykseen sekä esim. vapaa-ajan kalastukseen sopivien rakentamiselta vapaiden alueiden määrää ja olosuhteita kuvaa hyvin liitteellä 2 esitetyt teemakuvat.

- Alueeseen A sisältyvät rannat ja ranta-alueet, venevalkamat ja hyvät kalastusolot sisältävä vesialue palvelevat hyvin kaava-alueen ja myös jokaisen oikeudella liikkuvien tarpeita. Alue on hyvin saavutettavissa päätieltä. Kanavaranta luo alueelle hienon historiallisen elementin ja vierailukohteen. Alueelle on myös arvokasta kasvillisuutta. Teemakuvassa alueen A pinta-ala on noin 6 ha.
- Alueeseen B sisältyvät rannat ja ranta-alueet, pienet saaret ja luodot sekä hyvät kalastusolot sisältävä vesialue palvelevat hyvin yleisiä virkistystarpeita. Alue on hyvin saavutettavissa päätieltä ja vesitse. Alueella on erityisiä luontoarvoja, jotka otetaan alueella liikkumisessa huomioon. Teemakuvassa alueen B pinta-ala on noin 3,5 ha.
- Alueelle C1 on keskitetty ranta-asemakaavan RA ja RM/s korttelialueet. Alueelle C2 sijoittuu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan veneilyyn ja veneiden huoltoon sekä kalastukseen liittyvien palvelutoimintojen alue.

Verrattaessa Jomalsundin kaavaa ja alueella yleisesti toteutuneen rantarakentamisen tehokkuuksia (loma-asuntoa / rantaviiva-km) ja rakentamiselta vapaiden rantaosuuksien määriä, erottuu Jomalsundin kaava todella positiivisesti edukseen monista muista alueista. Rantarakentamisen tehokkuuden ja rakentamiselta vapaan yhtenäisen rantaviivan osalta Jomalsundin ranta-asemakaava noudattaa hyvin maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksia ja periaatteita (MRL 73 §).

#### 4. YHTEENVETO RANTA-ALUEISTA JOMALSUNDIN RANTA-ASEMAKAAVASSA

##### A: Kiinteistö Jomalsund 434-478-1-3

Ranta-asemakaavaan sisältyvän Jomalsundin tilan rantaviivatiedot:

- Todellinen rantaviiva sisältää myös saarten rannat (oikaisematon) = 1,440 km
- Oikaistu (mutkat ja pienet niemet oikaistu, ei sisällä saaria) = 0,795 km
- Oikaistu ja läheisyystekijät mukana = 0,541 km

Emätilavuoden tiedot / Jomalsund:

- Oikaistu rantaviiva (ei saaria yms.) = 1,167 km
- Oikaistu ja läheisyystekijät mukana = 0,913 – 1,0 km

##### B: Kiinteistö Kulla 434-478-1-2

- Todellinen rantaviiva = n. 0,1 km (huom. 2.2)
- Oikaistu rantaviiva = n. 0,1 km (0,09 km)

ELY keskuksen hyväksymän tulkinnan mukaan Jomalsundin ranta-asemakaavaan on osoitettu yksi omarantainen RM/s rakennuspaikka ja yksi omarantainen RA



rakennuspaikka. RM/s rakennuspaikka sijoittuu tilalle Jomalsund ja RA rakennuspaikka sijoittuu pääosin tilalle Kulla ja osin tilalle Jomalsund. Lisäksi sisämaahan on osoitettu TY rakennuspaikka ilman omaa rantaa. TY rakennuspaikka korvaa rantaan sijoitettavan venetalaksen (200 k-m<sup>2</sup>).

Mitoituksellisesti tilan Jomalsund alueen rantarakentamistehokkuus on (emätilavaiheen mukaan  $4 + 1$  omarantaista rakennuspaikkaa /  $0,913 - 1,0$  km = n. 5 rakennuspaikkaa / km. Lisäksi Jomalsundin kaavaan sisältyy osa tilasta Kullaa (läntinen niemi ja lahdenpoukaman vesialue). Sille on osoitettu yksi omarantainen RA rakennuspaikka kuten edellä jo on todettu.

Tilan Kulla rakennusoikeus ei vähennä tilan Jomalsund rakennusoikeutta.

Espoo 11.04.2024, 03.12.2024

Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY

Seppo Lamppu, DI



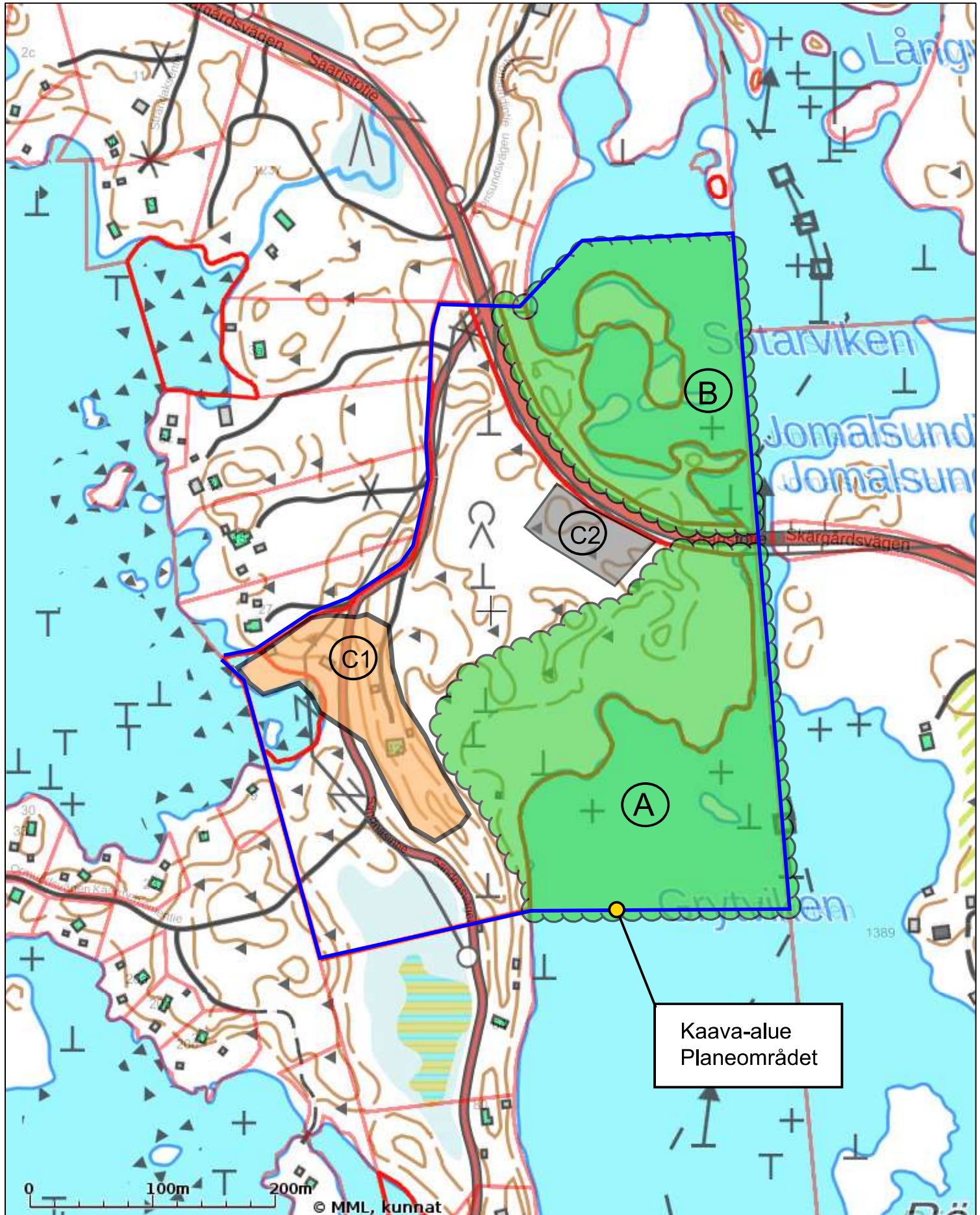
Tulosteen keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 6695629.25, E: 467692

Karttatuloste ei ole mittatarkka. Kiinteistörajat ja -tunnukset päivitetään toistaiseksi vain kerran viikossa.

Rekisteripalvelujen kautta kartalle haetut palstat ja määräalat ovat ajantasaiset.

Tulostettu Kiinteistötietopalvelusta 18.04.2023.





Tulosteen keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 6695572.3395, E: 467718.993

Karttatuloste ei ole mittatarkka. Kiinteistörajat ja -tunnukset päivitetään toistaiseksi vain kerran viikossa.

Rekisteripalvelujen kautta kartalle haetut palstat ja määräalat ovat ajantasaiset.

Tulostettu Kiinteistötietopalvelusta 07.08.2024.