

LOVISA

STRANDETALJPLAN, JOMALSUND

PLANUTKAST 16.2.2021, 28.2.2023

## MYNDIGHETSUTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

PLANKONSULTENS BEMÖTANDEN 11.4.2024

Förslaget till stranddetaljplan var framlagt 12.5–29.6.2023.

Om planutkastet inkom åtta utlåtanden. Inga anmärkningar eller andra åsikter inlämnades.

Mörk text och numrering anger vem som gett ett utlåtande. Utlåtandets innehåll visas som brödtext och plankonsultens bemötande med *kursiv stil*. En föreslagen justering, ändring eller utvidgning i dokumenten visas med svart cirkel och *kursiv stil*.

### 1. Räddningsverket i Östra Nyland, 12.6.2023

Det område som ska planläggas hör till kraftverkets skyddszon, där det inte får planeras ny, tätbebyggd bosättning, sjukhus eller anläggningar som besöks av eller där det vistas en betydande mängd människor, eller sådan betydelsefull produktionsverksamhet som kunde påverkas av en olycka i kärnkraftverket.

Då placering av fritidsbebyggelse eller fritidsverksamhet planeras på området ska man försäkra sig om att förutsättningarna för ändamålsenlig räddningsverksamhet inte äventyras.

I planutkastet tillåts det att man uppför byggnader som är avsedda för fritids- och turismbruk. Den totala byggrätten är 905 vy-m<sup>2</sup>. Eftersom byggrättens omfattning är synnerligen måttfull anses förutsättningarna för räddningsverksamheten inte äventyras och inga betydande människoskador kommer till området till följd av byggandet.

I planen anvisas inga nya gator, utan enbart körförbindelser. När byggnader ges adressnummer och beteckningar bör man beakta att adressmärkning hjälper räddningsverket och förstahjälpen att hitta fram. Adressmärkningar ska förutom på byggnaderna även placeras i korsningar mellan körförbindelser.

#### **Räddningsmyndighetens utlåtande:**

Ur räddningsmyndighetens synvinkel finns det inget hinder för att genomföra planen.

#### **Bemötande:**

*Antecknas för kännedom.*

## 2. STUK, SÄTEILYTURVAKESKUS, STRÅLSÄKERHETSCENTRALEN, 12.5.2023

Strålsäkerhetscentralen (STUK) har fått begäran om utlåtande beträffande utkastet till stranddetaljplan för Jomalsund. Det finns ingen gällande detaljplan eller stranddetaljplan för området sedan tidigare. I området finns det gamla, skyddade byggnader och dessutom outnyttjad byggrätt som man av ser utnyttja för fritidsbostadsbyggande.

De aktuella områdena ligger i den gällande sammanställningen av landskapsplaner för Nyland (2019) innanför skyddszonen som anvisats för Fortum Power and Heat Oy:s kärnkraftverk i Lovisa.

### **Strålsäkerhetscentralens utlåtande:**

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

### **Bemötande:**

*Antecknas för kännedom.*

## 3. BORGÅ MUSEUM

I stranddetaljplanen har man tagit fasta på förslaget i Borgå museums utlåtande om programmet för deltagande och bedömning om att förse de objekt som lyfts fram i inventeringen med skyddsbezeichnung i planen. Skyddsbestämmelserna i planen är tillhöriga. Det nya byggnadsbeståndet har anvisats i området så att gårdstunet kring villan bevarar sin landskapsmässiga betydelse.

Med hänsyn till den byggda kulturmiljön har Borgå museum inget att anmärka på stranddetaljplanen.

### **Bemötande:**

*Antecknas för kännedom.*

Mikroliitti Oy gjorde en arkeologisk inventering i planområdet år 2018. Ett torp som hört till säteriet Kulla gård har funnits i området, men man lyckades inte lokalisera det vid inventeringen. Museet fäste nu uppmärksamhet vid att man vid den arkeologiska inventeringen inte tagit ställning till lämningarna efter en byggnads stenfot, som nämns på sidan 9 i utredningen om byggnadsbeståndet och kulturmiljön, som utarbetats för planen. Stenfoten är antagligen från slutet av 1800-talet och således ett kulturarvsobjekt.

Objektet kan ännu markeras på plankartan. Det verkar ligga i området för närrecreation.

### **Bemötande:**

*Lämningarna av stenfoten markeras som ett sm-objekt på plankartan.*

Planområdet omfattar också västra sidan av Jomalsunds kanal, som med anledning av sin ålder (byggd 1895) har fastställts som ett kulturarvsobjekt. Redan i sitt tidigare utlåtande uppmanade museet att komplettera planbestämmelsen om objektet. Planbestämmelsen om kulturarvsobjektet lyder enligt Museiverkets anvisningar så här: *Annat kulturarvsobjekt (historisk trafikled): Historiska konstruktioner – till exempel i anslutning till bosättning, näringar och krigshistoria – ska bevaras. Om större planer som berör objektet ska förhandlas med regionala ansvarsmuseet (Borgå museum).*

#### **Bemötande:**

*Planbestämmelsen om Jomalsunds kanal kompletteras enligt Borgå museums anvisningar.*

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

#### **4. Borgå stad, Miljöhälsovården**

I etappplansplan till Nylandsplanen 2050 är planeringsområdet i en *skyddszon för kärnkraftverk (sv/y)*: Beskrivning av beteckningen: Med egenskapsbeteckningen anges en ungefärlig områdesgräns för en skyddszon på ungefär 5 kilometers avstånd från kärnkraftverken.

Planeringsbestämmelse: På området som skyddszonen omfattar får inte planeras ny, tätbebyggd bosättning, sjukhus eller anläggningar som besöks av eller där det vistas en betydande mängd människor, eller sådan produktionsverksamhet på vilka en olycka i kärnkraftverket skulle kunna inverka. Då placering av fritidsbebyggelse eller fritidsverksamhet planeras på området ska man försäkra sig om att förutsättningarna för ändamålsenlig räddningsverksamhet inte äventyras. I samband med planeringen av området ska beredas möjlighet för Strålsäkerhetscentralen och räddningsmyndigheten att lämna ett utlåtande.

Strålsäkerhetscentralen (STUK) konstaterar följande i sitt utlåtande 29.5.2020 om PDB för Jomalsund: Det aktuella området ligger i den gällande sammanställningen av landskapsplaner för Nyland (2019) innanför skyddszonen som anvisats för Fortum Power and Heat Oy:s kärnkraftverk i Lovisa. Enligt en bedömning som gjordes på STUK konstaterades i planförslaget inga omständigheter som med hänsyn till STUKs verksamhetsområde skulle utgöra hinder för godkännande av planförslaget.

Planens struktur baserar i hög utsträckning på den nuvarande byggda situationen. Planen har beteckningar för kvartersområden som betjänar turism (RM, RM-1 ja RM-2), kvartersområde för industribyggnader (TY), kvartersområde för bilplatser (LP), områden för närrekreation (VL, VL/s och VL-1), naturskyddsområde (SL), jord- och skogsbruksområden (M och MY) samt vattenområde (W).

De bestämmelser som gäller avloppsvatten är förenliga med Lovisa stads miljövårdsföreskrifter. Radonsäkert byggande har beaktats i de andra bestämmelserna i planen.

#### **Utlåtande**

Att avloppsvatten leds bort får inte medföra hälsoolägenheter. Miljöhälsovården påminner om att det i renat avloppsvatten fortfarande förekommer rikligt med mikrober som orsakar sjukdomar och kan förorena brunns- och badvatten. Små reningsverk och bortledning av avloppsvatten kan också göra att luktolägenheter uppkommer med fördröjning. Miljöhälsovården anser att ifall vatten från vattentoaletter inte kan ledas till en slutna tank eller ett centraliserat avloppsvattensystem, så bör vattentoaletter inte tillåtas i det känsliga kustområdet.

**Bemötande:**

*Behandlingen av avloppsvatten har granskats även i utlåtande och bemötande nr 5 och 8. I slutet av bemötanderapporten, i punkt 9 som är en sammanfattning av ämnet vatten och avlopp, föreslås för behandlingen av avloppsvatten en modell där man strävat efter att sammanföra synpunkter och anvisningar som lagts fram i olika bemötanden.*

## 5. Miljövårdsmyndighetens utlåtande, Lovisa 20.6.2023

I planförslaget framförs att avloppsvatten ska behandlas i enlighet med Lovisa stads miljöskyddsföreskrifter. Detta strider mot bestämmelserna i stranddelgeneralplanen för Kullo-Lappom, som för närvarande är i kraft i området. Enligt gällande bestämmelser är det förbjudet att bygga vattentoaletter i fritidsbostäder i syfte att förhindra och begränsa skadliga miljökonsekvenser (MBL 41 § 1 mom.). Högsta förvaltningsdomstolen har i sitt beslut om stranddelgeneralplanen i fråga ansett att byggande av slamavskiljningsbrunnar och slutna brunnar och transport av avfall till behandling skulle ha följder som står i strid med de krav som markanvändnings- och bygglagen i syfte att minska miljöolägenheter ställer på innehållet i en generalplan. (HFD 4.5.2005 Dnr 1071/1/04). Stranddelgeneralplanen för Kullo-Lappom är inte föråldrad till denna del.

I Lovisa har man på ovan nämnda grunder i allmänhet bestämt i stranddelgeneralplaner att vattentoaletter inte får byggas i fritidsbostäder. Vattentoalett har tillåtits endast om man kunnat leda bort avloppsvattnet till ett kommunalt avloppsnät eller till ett vattenandelslags avloppsnät. I det här området finns inget avloppsnät och inte heller några planer på ett sådant.

Enligt Lovisa stads miljöskyddsföreskrifter ska utloppsstället för renat avloppsvattnet vara på över 50 meters avstånd från vattendrag, om det renade avloppsvattnet innehåller avloppsvatten från vattentoalett. Från de planerade byggplatserna är det svårt att uppfylla detta krav på avstånd, och därför är tomtspecifikt rening av avloppsvatten omöjligt.

I stranddetaljplanen för Jomalsund ska byggande av vattentoaletter i första hand förbjudas. Ifall det trots allt görs möjligt att bygga vattentoaletter i planområdet, ska det i planbestämmelser ställas krav på att avloppsvattnet behandlas i ett för området gemensamt system för behandling av avloppsvatten och att utloppsstället placeras på över 50 meters avstånd från vattendrag. Systemet för behandling av avloppsvatten ska därtill placeras så att det fungerar klanderfritt även under översvämningar och under det högsta vattenståndet. I planläggningskedet ska dessutom utredas huruvida det är möjligt att följa ovan nämnda specialvillkor i området. Stället där avloppsvatten behandlas ska visas på plankartan och i planbestämmelserna ska det föreskrivas om saken. Dessutom ska det beaktas att bortledning av avloppsvatten till en slutna brunn inte tolkas som behandling av avloppsvatten i området.

**Bemötande:**

*Behandlingen av avloppsvatten har granskats även i utlåtande och bemötande nr 4 och 8. I slutet av bemötanderapporten, i punkt 9 som är en sammanfattning av ämnet vatten och avlopp föreslås för behandlingen av avloppsvatten en modell där man strävat efter att sammanföra synpunkter och anvisningar som lagts fram i olika bemötanden.*

## 6. Nylands förbund, 7.6.2023

Nylands förbund ger inget utlåtande om förslaget till stranddetaljplan (utkastet till stranddetaljplan) för Jomalsund.

Vi ber er emellertid uppdatera planbeskrivningen i fråga om nuläget beträffande landskapsplaneringen (2.2.2). Etapplandskapsplanen för Östra Nyland, lagakraftvunnen genom högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023, är i kraft i området.

### Bemötande:

*Planbeskrivningen uppdateras med det aktuella läget för landskapsplanen.*

## 7. LOVISA STAD, Rådet för personer med funktionsnedsättning, protokollsutdrag § 26, 29.5.2023

Förslag: Rådet ger ett utlåtande till Utkast till stranddetaljplan, Jomalsund. Behandling: Rådet beslöt att ge följande utlåtande: Planen för Jomalsund är bra. När processen framskrider skulle det vara bra att beakta tillgängligheten åtminstone i någon stuga och bastu. Förutom det skulle det vara bra att möjliggöra tillgänglighet till stranden.

Beslut: Rådet beslöt att ge följande utlåtande:

### A. Planen för Jomalsund är bra.

#### Bemötande:

*Antecknas för kännedom.*

b. När processen framskrider skulle det vara bra att beakta tillgängligheten åtminstone i någon stuga och bastu. Förutom det skulle det vara bra att möjliggöra tillgänglighet till stranden.

#### Bemötande:

Planförslaget omfattar bara RA- och RM/s-kvartersområden. Från RM/s-kvartersområdet kan tillgängligt tillträde ordnas till VL-1-området och till havsstranden. I VL-1-området är strandområdet flackt och sandstranden lämpar sig väl för bad och vistelse. På stranden anvisas även en närbåtplats, som likaså lämpar sig för ett tillgängligt tillträde till bryggan (bryggan har inte ännu byggts/istandsatts). Det går även att ordna tillgängligt tillträde till strandbastun i VL-1-området.

På västra sidan av planen består stranden främst av stenblock och här är det mycket svårt att ordna tillgängligt tillträde.

- *I planbeskrivningen redogörs för hur tillgänglighet kan tas i beaktande åtminstone i någon stuga och bastu samt i förbindelsen till stranden.*

## 8. NTM-centralen i Nyland, 8.6.2023 Offentligt

Utlåtande om beredningsmaterialet, stranddetaljplan för Jomalsund, Strömfors, Lovisa

### Planlösningen

I NTM-centralens utlåtande konstateras att den föreslagna områdesanvändningen inte är förenlig med gällande delgeneralplan. Om generalplanen är uppenbart föråldrad kan en detaljplan utarbetas som avviker från generalplanen (markanvändnings- och bygglag, (MBL) 42 §). I så fall ska det emellertid ses till att detaljplanen anpassas till generalplanen som helhet och det som föreskrivs i 39 § om kraven på generalplanens innehåll ska beaktas.

Enligt den övergripande granskningen i planbeskrivningen kommer projektet inte att splittra upp samhällsstrukturen eftersom markanvändningen i huvudsak betjänar turismen. RM-kvarteret kompletterar den befintliga fritidsbebyggelsen. Byggandet stöder sig på befintliga körförbindelser. Inga skyldigheter uppkommer för staden. Värden med anknytning till natur och byggnadsarv tryggas. Nya byggnader anvisas i anslutning till det befintliga byggnadsbeståndet. Området stöder sig på servicen i Lovisa.

I fråga om vatten- och avloppsnätet iakttas de nya miljöskyddsföreskrifterna.

I området finns tre områden för närrekreation samt vidsträckta MY- och SL-områden som kan användas för rekreation när hänsyn tas till skyddsvärdena i området.

Stranddetaljplanen har inga betydande ekonomiska konsekvenser.

På basis av kulturmiljöutredningen har huvudbyggnaden i planeringsområdet, bastun och en bod samt en källarbod/jordkällare skyddats.

Heltäckande naturinventeringar har utarbetats över området och småbåtshamnen har flyttats till en plats med sedvanligare naturvärden. De värdefulla naturobjekten som framkommit i inventeringarna har skyddats.

Markanvändningen förändras endast på udden i västra delen, där ett fel i delgeneralplanen rättas till. I området placeras ett RM-1-kvarter, på vars tre tomter får uppföras en 120 vy-m<sup>2</sup> stor byggnad som betjänar fritids- eller turismbruk samt en bastu och ekonomibyggnader.

I VL-1- och VL-området får man bygga en 30 vy-m<sup>2</sup> stor bastu. Byggrätten på LV-tomten i delgeneralplanen har flyttats till inlandet, där ett TY-kvarter har bildats. Det betjänar servicefunktioner i anslutning till båtliv samt fritid och fiske. Här kan även lokaler för vinterförvaring av båtar och båtservice placeras.

Planområdets norra/nordöstra del (det område som gränsar till Skärgårdsvägen) har anvisats som ett naturskyddsområde (SL). Dessutom finns det vidsträckta M- och MY-områden.

Den värdefulla kulturmiljön med sina byggnader har skyddats.

### Bemötande:

*NTM-centralens referat av de viktigaste punkterna i planen/planbeskrivningen antecknas för kännedom.*

*Redan i det här skedet kan det konstateras att den västra udden i sin helhet ändras till en RA-byggplats (i huvudsak på fastigheten Kulla). Resten av gårdstunet vid den gamlas villan ändras med sina skyddade byggnader till ett RM/s-kvartersområde. Till RM/s-kvartersområdet koncentreras byggandet i generalplanens AP-område.*

## **Gräns för översvämning**

Lägsta rekommenderade bygghöjd, under vilken man inte bör placera konstruktioner som skadas eller orsakar skada om de blir våta, är N2000 +3,35 meter (N60 +3,13 meter) i Jomalsunds stranddetaljplaneområde. I rekommendationen ingår marginalen för vågbildning. Rekommendationen gäller allt nytt byggande och därmed jämförbar fullständig förnyelse av konstruktioner. Utöver de egentliga byggnaderna gäller rekommendationen även anordningar för samhällsteknik (bl.a. eldistribution, vatten och avlopp, datakommunikation). Genomförandet av TY-området kan beroende på konstruktionsalternativen och verksamheten förutsätta omfattande upphöjning av marken.

## **Bemötande/kommentar om TY-området:**

*I kartmaterialet i utkastskedet har höjdkurvor skrivits ut från en (inofficiell) baskarta som fått från Lovisa stad vid tidpunkten för terrängmätningarna i Jomalsund. Materialet med höjdkurvor i planens mellersta del har varit uppenbart glest och ställvis bristfälligt med tanke på planarbetet. I planförslagsskedet är baskartan digitalt material (som har beskrivits även i planbeskrivningen), där bl.a. höjdkurvorna har bildats utifrån lantmäteriverkets laserskannade material. I den egentliga tekniska planeringen har man från början haft tillgång till material om höjdkurvor som baserar på laserskannade data. Enligt den bifogade planförslagskartan är terrängens ("korrekta") höjd vid byggnadsytan (i östra delen av) TY-kvartersområdet i medeltal 3,5–4,5 meter och som mest ca 6,0 meter. I gårds-, lager- och båtunderhållsområdet i västra delen av TY-kvartersområdet är markhöjden i medeltal på 3,5–4,0–5,0 meter. I en liten del av terrängen är höjdnivån 2,5 meter. I tomtens norra hörn vetter terrängen kraftigare mot norr så, att den nordligaste vrån är på nivån 1,0 meter. Detta lilla norra hörn av TY-området är ett ställe från vilket regn- och dagvatten från planområdets mellersta del rinner ut under landsvägen mot nordost. Den lilla 2,5 meters sänkan längs landsvägen på östra sidan av TY-kvartersområdet är ett annat ställe där vatten leds bort under landsvägen mot nordost.*

*Höjdförhållandena och jordmånen i TY-kvartersområdet är sådana att man i byggnadsskedet enkelt kan utnyttja " eget" jordmaterial för att jämna ut området. Vid utjämning uppnås/överträffas klart den förutsatta höjden N2000 +3,35 meter. Rena schaktmassor kan också i huvudsak placeras på de delar av tomtens som ska jämnas ut eller planteras. Genom bra planeringar behöver jordsubstans inte transporteras bort från området.*

Vid fastställandet av bygghöjden i terrängen bör man i enlighet med de nationella rekommendationerna beakta en tillräcklig marginal för vågbildning.



Höjdkurvorna och -siffrorna på plankartan (planförslaget) visas med N2000-systemet. För enhetlighetens skull bör lägsta bygghöjden också presenteras i samma system (N2000 +3,35 meter).

NTM-centralen i Nyland påminner om att kusten i Lovisa har utpekats som ett av de områden i Finland där översvämningsrisken är som störst. En plan för hantering av översvämningsrisken har utarbetats över området och godkänts i december 2021. En sådan plan hör till de viktigaste åtgärderna när det gäller att bygga nytt och översvämnings säkert i enlighet med de nationella rekommendationerna. När de rekommenderade höjderna iakttas elimineras stadens ansvar för översvämnings skador och på samma gång möjliggörs översvämnings säkert byggande och boende långt in i framtiden.

### **Bemötande:**

*I fråga om lägsta byggnadshöjden ges följande bestämmelse i planförslaget:*

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

### **Naturskydd**

Planförslaget grundar sig på heltäckande naturinventeringar. De naturvärden som identifierats i naturinventeringarna har i regel tagits väl i beaktande i planutkastet, men det finns inexaktheter i gränserna kring de områden som anvisats med beteckningarna luo-1 och s-1, och de motsvarar inte till alla delar de avgränsningar som gjordes i naturinventeringen 2019. Gränserna för luo-1 och s-1 i fråga om livsmiljöerna nr 20, 21 och 28 i naturinventeringen från år 2019 bör preciseras i plankartan för att motsvara gränserna i naturinventeringen.

### **Bemötande:**

*I planutkastet har gränserna för s-1 och luo-1 till vissa delar eventuellt varit snävare jämfört med inventeringen. I huvudsak är det dock avsevärt större än på bilderna i inventeringsrapporten. På plankartan har objekten generellt också omfattat närområden.*

- *I fråga om objekten 20, 21 och 28 görs behövliga justeringar på plankartan enligt NTM-centralens förslag.*

Klassificeringen av hotade fågelarter bör korrigeras i utkastet till planbeskrivning. Till skillnad från det som sägs på sidan 8 är drillsnäppa och fiskgjuse i den närvarande hotklassificeringen inte nära hotade (NT), utan livskraftiga (LC) arter. Däremot är sädesärla och rosenfink, som enligt naturinventeringen förekommer i området, nära hotade arter. Således bör sädesärla läggas till på sidan 9.

**Bemötande:**

- *De ändringar som NTM-centralen framför om drillsnäppa och fiskgjuse samt sädesärla och rosenfink skrivs in i planbeskrivningen i planförslagsskedet.*

**Kulturmiljö**

En kulturmiljöutredning har utarbetats sakkunnigt över området (Selvitystyö Ahola 1.11.2019). Den byggda kulturmiljön och målen för byggnadsskyddet har enligt utredningen beaktats på tillbörligt sätt.

**Bemötande:**

*Antecknas för kännedom.*

Sr-bestämmelser används för att skydda byggnader. sr-1-bestämmelsen, som använts för nybyggnaden i RM-2-kvarteret, bör tas bort och ersättas t.ex. med en RM/s-bestämmelse som kompletteras med texten i sr-1-bestämmelsen.

**Bemötande:**

*I planförslagsskedet tas RM-1-kvartersområdet bort och ändras till ett RA-kvartersområde förenligt med delgeneralplanen (kvartersområdet har bara en byggplats). Följande läggs till i den grundläggande planbestämmelsen för RA-området i enlighet med NTM-centralens utlåtande:*

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

**Vatten och avlopp**

Planutkastets bestämmelse om vatten och avlopp är otillräcklig. I stranddetaljplanen ska det ges förbud mot vattentoalett och tillräckliga bestämmelser om behandlingen av grått avloppsvatten. Ämnet bör behandlas i planbeskrivningen.

NTM-centralen föreslår en allmän bestämmelse om vatten och avlopp med följande innehåll:

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

Om vattentoaletter förbjuds är avgörandet i linje med planbestämmelsen i stranddel-generalplanen (se nedan) och då kan man anse att den styrande generalplanen har varit tjänat till ledning på det sätt som avses i MBL 42 §. Om vattentoaletter inte förbjuds, och inga tillräckliga bestämmelser ges om behandling av grått avloppsvatten, uppfyller planen inte kraven på innehåll enligt MBL 73 § i fråga om vatten och avlopp. Generalplanen har då inte tjänat till ledning på det sätt som avses i MBL 42 §.

**Bemötande:**

*Frågan om vattentoaletter har tagits upp i flera myndigheters utlåtanden. Vattenförsörjningen och vattentoaletter granskas övergripande i punkt 9 i bemötandena.*

## Ytvatten

I planutkastet har man i fråga om behandling av avloppsvatten och dagvatten hänvisats till kommunens miljöskyddsföreskrifter och till mer exakta planer som görs till bygglovsskedet och som ska säkerställa att yttvatten inte exponeras för skadliga konsekvenser.

NTM-centralen anser att konsekvensernas bör bedömas mer ingående redan i detaljplaneskedet. I stranddetaljplanen ska det ges tillräckliga bestämmelser om behandlingen av avlopps- och dagvatten.

I planbeskrivningen redogörs för behandling och rening av avloppsvatten i planområdet, som är förenligt med miljöskyddsföreskrifterna, och till föreskrifterna hänvisas också i planbestämmelserna. Bestämmelser om behandling av avloppsvatten och tillåten bortledning i terrängen vid bostäder och strandbastur bör ges i planen. I planmaterialet bör ingå en motiverad bedömning/utredning av de maximala utsläppen (näringsämnen, biologisk syreförbrukning) i havet som behandlingen av avloppsvatten medför och utsläppens konsekvenser i havet utanför planområdet, särskilt på havsvattenkvaliteten väster om udden. Bedömningen ska dessutom inkludera konsekvenserna av vattnet från byggplatserna när nya byggnader uppförs och vid behov ska i planen införas en bestämmelse om att vatten från byggplatser ska behandlas t.ex. genom fördröjning. Vid bedömningen ska de särskild uppmärksamhet ägnas schaktningensarbeten som förutsätts vid byggande i TY-området.

### Bemötande:

*Som nämndes ovan i punkten "Vatten och avlopp" granskas vattentjänster och vattentoaletter övergripande i punkt 9. I punkt 9 granskas också behandling av bastu- och tvättvatten samt bortledning och behandling av dagvatten. I de allmänna bestämmelserna i planen ges dessutom ett flertal anvisningar om skötseln av omgivningen och förutsätts att planer ska utarbetas innan byggnadsarbete inleds. Anvisningarna påverkar också behandlingen och beaktandet av yttvatten.*

## Flyttning av byggrätter

Enligt NTM-centralen är det inte möjligt att flytta byggrätter till ett MY-område på det sätt som lagts fram i planutkastet. Från de områden, där man i utkastet till stranddetaljplan har planerat nytt byggande, har byggrätten flyttats bort bland annat med anledning av principen om jämlik behandling av markägare samt utifrån MBL 73 § (bl.a. fri strandlinje samt miljö- och landskapsvärden).

### Bemötande:

*Stranddetaljplanen för Jomalsund omfattar fastigheten Jomalsund och del av fastigheten Kulla. Den västligaste delen av planen (udden och viken) hör till fastigheten Kulla. Fastigheten Kulla ingår i delgeneralplanen och även i dimensioneringsgranskningen för generalplanen. I de andra utredningarna inför Jomalsunds stranddetaljplan och i planbeskrivningen har det uttömmande redogjorts för felet hade uppkommit i generalplanens fastighetsgränser, och som*

innebar att hela den västra udden i Jomalsundsplanen hade flyttats/fogats till grannfastighetens områden. Felet berodde uppenbarligen på ett mycket grovt fel i fastighetsregisteruppgifterna. På initiativ av ägarna till fastigheterna Kulla och Jomalsund har felet åtgärdats under planprocessens gång efter långa utredningar som slutade i en lantmäteriförrättning. Udden har i sin helhet återställt till fastigheten Kulla.

Udden är numera en del av fastigheten Kulla och byggrätten på RA-byggplatsen enligt generalplanen är en del av byggrätten på fastigheten Kulla som har behandlats i generalplanen. RA-byggplatsen (kvartersområdet) RA "slukar" ingen byggrätt av fastigheten Jomalsund.

I planförslaget anvisas endast ett RA-kvartersområde (en byggplats) och ett RM/s-kvartersområde. Dvs. sammanlagt två "dimensionerade" byggplatser. RA-kvartersområdet på udden i väster täcker i praktiken hela RA-området som anvisats i generalplanen (i huvudsak del av fastigheten Kulla). I planförslaget omfattar RM/s-kvartersområdet alla befintliga byggnader (skyddade, sr) och den koncentrerade nya byggrätten (byggnadsytorna) i kvartersområdet. Till RM/s-kvartersområdet finns direkt kontakt med stranden endast i planens västra del. Även denna kontakt åtskiljs till största delen från stranden av huvudkörvägen. Således är RM/s-kvartersområdet i praktiken inlandsbyggande, om man ser till dimensioneringen.

Fastigheten Jomalsunds strandlinje är totalt ca 1,1 km. På fastigheten Kulla är stranden ca 0,1 km. Fastigheten Jomalsunds dimensionerande strandlinje är ca 0,9 km. På fastigheten Jomalsund är den från byggande fria "strandlinjen" extremt lång och de naturvärdena, de kulturhistoriska värdena och byggnadsvärdena har beaktats på ett utmärkt sätt. Uppgifter om strandlinjen finns i bilaga: Strand 1.

När man jämför planen för Jomalsund med effektivitetstalen hos strandbyggande som genomförts i området (fritidsbostäder/kilometer strandlinje) och mängden strandavsnitt fria från byggande skiljer sig Jomalsundsplanen verkligt positivt ur mängden. I fråga om effektiviteten i strandbyggandet och omfattningen av sammanhängande fri strand strider Jomalsunds plan inte heller mot kraven på och principerna om jämlik behandling av markägare (MBL 73 §).

Enligt den gällande stranddelgeneralplanen har AP-området en byggrätt på högst 400 m<sup>2</sup>. Därtill får båthus på högst 200 m<sup>2</sup> byggas. AP-områdets sammanlagda byggrätt i generalplanen är således 600 vy-m<sup>2</sup>. Av byggrätten i AP-området har för närvarande utnyttjats ungefär 180+40+25 m<sup>2</sup> (245 vy-m<sup>2</sup>) (byggnader som ska skyddas / sr).

#### **Bemötande:**

En utgångspunkt för planeringslösningen har (utifrån heltäckande utredningar) i fråga om det gamla gårdstunet och byggnaderna varit att skydda byggnadsbeståndet. Avsikten är vidare att utnyttja/bevara byggrätten för de skyddade byggnaderna och utveckla byggnaderna inom ramen för helheten av fritids- och turismtjänster (RM/s) utöver den övriga dimensioneringsbaserade byggrätten i planen. Den totala byggrätten för de skyddade byggnaderna är 180+40+25 m<sup>2</sup> (245 vy-m<sup>2</sup>).

I utkastet till stranddetaljplan anvisas tilläggsbyggande om  $3 \times 120 \text{ m}^2 + 50 \text{ m}^2$  ( $410 \text{ vy-m}^2$ ). Enligt ett utlåtande från NTM-centralen kan man genom mer exakt planering i en detaljplan, inom ramen för MBL 42 § och MBL 73 §, anvisa byggande som är mer effektivt än vid sedvanlig fritidsbebyggelse, t.ex. för turismtjänster.

**Bemötande:**

*NTM-centralens utlåtande stöder den lösning och den planeringsprincip som lagts fram för RM/s-kvartersområdet i planen för Jomalsund.*

*Antecknas för kännedom.*

*I planförslaget är tilläggsbyggrätten för RM/s-området  $3 \times 120 \text{ k-m}^2$  och för bastubyggnaderna i VL-områdena i anslutning till RM/s-området  $2 \times 30 \text{ k-m}^2$ .*

Byggrätten i RM-1/kvarter 2 samt bastun och ekonomibygnaden i VL-området bör flyttas till AP- och RA-områden i den gällande delgeneralplanen. Den lösning som tagits fram för stranddetaljplanen strider mot planeringsprinciperna i den gällande delgeneralplanen och kvarteret bör strykas.

**Bemötande:**

*I förslaget till stranddetaljplan för Jomalsund har strukturen i RM/s- och RM-1-områdena avsevärt bearbetats och förtätats. RM-1-kvartersområdena har tagits bort helt och hållet och för deras del har byggandet inkluderats i/integrerats med RM/s-kvartersområdet. De skyddade byggnaderna och de nya byggnaderna i RM/s-kvartersområdet bildar en tät sammanhängande helhet. RM/s-området bevarar dock den traditionella, tillräckligt glesa framtoningen. I enlighet med målen för planen förläggs byggandet till övre delen av åsen och den västra slutningen av den.*

*I delgeneralplanen utgör AP-området utgör ca 1,5 ha (1,54 ha). I planförslaget är RM/s-kvartersområdet 0,9910 ha, dvs. ca 1,0 ha.*

*RM-2-kvartersområdet som fanns på västra udden i utkastskedet har tagits bort och ersatts med ett RA-kvartersområde i enlighet med generalplanen (omfattar en byggplats).*

*Beträffande RM/s-kvartersområdets gränser och planeringen av byggandet har man beaktat målen om att bevara den gamla bostads-/gårdsmiljöns karaktär och att koppla det nya byggandet till denna på ett sätt som är fördelaktigt för landskapet och strukturen samt ekonomiskt förnuftigt. RM/s-kvartersområdet är mindre än AP-området i delgeneralplanen. I delgeneralplanen finns ingen särskild beskrivning av principen för hur AP-området har bildats. Det förefaller som att AP-området har ritats upp på plankartan rätt så generellt. Förslaget till stranddetaljplan för Jomalsund verkställer väl målen för stranddetaljplanen och beaktar också omfattningen av AP-områdesreserveringen i generalplanen och kraven i MBL. Med anledning av topografin och att byggområdena ska vara enhetliga är det inte nödvändigtvis befogat att placera nytt byggande i RM/s-kvartersområdet i hörnen och svackorna i den nordöstra delen av generalplanens AP-områdesreservering. Lösningen i planförslaget uppfyller väl de ramvillkor som ställs för delgeneralplanens AP-områdesreservering.*

NTM-centralen kommenterade att dimensionering av strandlinje inte kan överföras från områden utanför planområdet. Om man i planen önskar sortera om möjligheterna att bebygga fastigheten bör de områden som är föremål för flyttning behandlas och integreras i stranddetaljplaneområdet.

**Bemötande:**

*Som en precisering av dimensioneringsgranskningarna kan det konstateras, att planen för Jomalsund omfattar fastigheten Jomalsund (bortsett från hörnet i havsområdet i nordost) och en del av fastigheten Kulla. Dimensioneringen i stranddetaljplanen baserar på egenskaperna hos nämnda fastigheter. Byggrätter har inte flyttats från andra områden.*

Den ovan nämnda värdefulla geologiska formationen (ga) som avgränsats i den gällande stranddelgeneralplanen har inte markerats på plankartan. Saken bör rättas till.

**Bemötande:**

*Den dubbla områdesbeteckningen för värdefull geologisk formation "ga" läggs till i enlighet med strandgeneralplanen för Kullo-Lappom:*

- *Landskapsmässigt eller geologiskt värdefullt klippområde. Åtgärder för skötsel och användning ska utföras på ett sätt som bevarar särdragen i livsmiljöerna (skogslagen).*

NTM-centralen anser att ifall allt nytt byggande som planerats för fritids- och turismbruk i utkastet till stranddetaljplan placeras som helhet i stora drag i AP- och RA-området i stranddelgeneralplanen, är avvikelser från generalplanen godtagbara och då uppfylls kraven på innehåll enligt MBL 73 §.

Det är möjligt att placera TY-området på det sätt som föreslagits i utkastet till stranddetaljplan.

**Bemötande:**

*Nybyggande har placerats i generalplanens RA-område (västra udden, RA-kvartersområde i stranddetaljplanen / en byggplats) och AP-område (RM/s-kvartersområdet). RM/s-kvartersområdet har planerats så att rymligheten i den gamla villamiljön och dess landskapsmässiga framtoning bevaras och att det nya byggandet stöder och värnar om utvecklingen i den gamla villamiljön. RM/s-kvartersområdet är mindre än AP-området i delgeneralplanen.*

*Strandbastun och det lilla iståndsatta lusthuset/uthuset och omklädningshytten i VL-1-området på sydöstra sidan av sydöstra hörnet av RM/s-kvartersområdet (se planförslaget) har inte flyttats bort från stranden. VL-1-området är en väsentlig del av ett aktivt strandrekreationsområde i villamiljön, där det funnits en brygga, en badstrand, ett lusthus och en omklädningshytt. Från den gamla villan till stranden går fortfarande ett körstråk/en stig som anlagts i slutningen. En bastu avsedd att samnyttjas i VL-1-området är en viktig del av användningen av RM/s-kvartersområdet. Enligt beskrivningarna och motiveringarna i punkt 7 är en utveckling av funktionerna i VL-1-området en klar förutsättning även för att det ska gå att ordna tillgängligt tillträde från villan och minst från en stuga till stranden och bastun samt badstranden och båtbyggnad.*

## Avslutningsvis

NTM-centralen anser att utkastet till detaljplan för Jomalsund bör kompletteras på det sätt som redogjorts för ovan, för att kraven på innehåll i en stranddetaljplan ska uppfyllas.

### Bemötande:

*I förslaget till stranddetaljplan för Jomalsund görs de preciseringar och ändringar som beskrivits i bemötandena utifrån utlåtandena på planutkastet. I preciseringarna och ändringarna har i tillämpliga delar beaktats utlåtandena från olika myndigheter.*

*Plankonsulten som utarbetar planen anför att stranddetaljplanen för Jomalsund, med de justeringar i planmaterialet som görs utifrån bemötandena 1–8, uppfyller kraven på innehåll enligt MBL och är förenlig med allmänt iakttagna planeringsprinciper i Lovisa stads område.*

*I slutet av bemötanderapporten (nedan) följer punkt 9, som är en separat granskning av kommentarerna om vatten och avlopp med förslag till planbestämmelser om vatten och avlopp.*

## 9. Vatten och avlopp, vattentoaletter och dagvatten

I fråga om vattenförsörjning och behandling av avloppsvatten har något varierande anvisningar getts i myndigheternas utlåtanden. Anvisningarna och föreskrifterna sammanfattas i det följande:

ELY-centralen:

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

*Borgå stad, Miljöhälsovården:*

Att avloppsvatten leds bort får inte medföra hälsoolägenheter. Miljöhälsovården påminner om att det i renat avloppsvatten fortfarande förekommer rikligt med mikrober som orsakar sjukdomar och kan förorena brunns- och badvatten. Små reningsverk och bortledning av avloppsvatten kan också göra att luktolägenheter uppkommer med fördröjning. Miljöhälsovården anser att ifall vatten från vattentoaletter inte kan ledas till en sluten tank eller ett centraliserat avloppsvattensystem, så bör vattentoaletter inte tillåtas i det känsliga kustområdet.

*Lovisa stad, Miljövårdsmyndigheten*

I stranddetaljplanen för Jomalsund ska byggande av vattentoaletter i första hand förbjudas. Ifall det trots allt görs möjligt att bygga vattentoaletter i planområdet, ska det i planbestämmelser ställas krav på att avloppsvattnet behandlas i ett för området gemensamt system för behandling av avloppsvatten och att utloppsstället placeras på över 50 meters avstånd från vattendrag. Systemet för behandling av avloppsvatten ska därtill placeras så att det fungerar klanderfritt även under översvämningar och under det högsta vattenståndet. I planläggningsskedet ska dessutom utredas huruvida det är möjligt att följa ovan nämnda specialvillkor i området. Stället där avloppsvatten behandlas ska visas på plankartan och i

planbestämmelserna ska det föreskrivas om saken. Dessutom ska det beaktas att bortledning av avloppsvatten till en sluten brunn inte tolkas som behandling av avloppsvatten.

*Tilläggskommentar (av plankonsulten som utarbetar planen).*

*Verksamheten i TY-området bör läggas till bland de byggnader som behöver vatten och avlopp, t.ex. så här:*

*Byggnader avsedda för fritidsboende och turism samt byggnader avsedda som arbetsrum/-platser kan förses med vattentoalett bara om de...*

Planläggningskonsultens förslag:

**I planförslaget läggs bestämmelsen om vatten och avlopp fram enligt följande:**

- *Byggnader avsedda för fritidsboende och turism samt byggnader avsedda som arbetsrum/-platser kan förses med vattentoalett bara om de ansluts till det regionala vattenverkets avloppsnät eller ett reningsverk som är driftsäkert året runt. Grått avloppsvatten ska behandlas så långt från stranden att det inte blandas upp med havsvattnet om havsnivån skulle stiga.*
- *Eventuellt område för behandling av avloppsvatten har beteckningen "jv". Genomförandet av området för behandling av avfallsvatten, "jv", förutsätter i tillståndsskedet en utredning av systemets funktion och en detaljerad plan över den tekniska lösningen samt en bedömning av verksamhetens miljökonsekvenser. På nordöstra och östra sidan av jv-objektet finns M-områden kan användas vid planeringen och genomförandet av ett eventuellt avloppsvattensystem (t.ex. infiltrations- och filtreringsarrangemang). Dock så att den lägsta höjden på byggandet N2000 +3,35 meter tas i beaktande.*

*På plankartan (i förslagsskedet) har ett eventuellt område för behandling av avloppsvatten lagts till med beteckningen "jv". Området är ca 150 meter från alla havsstränder och ungefär på nivån N2000 + 5,5–8,0 meter. Avloppsvattnet ska ledas från tomterna till jv-objektet med ett lågtryckssystem. Fastighetsspecifika avloppsvattenpumpar placeras på tomterna. Helst alltid vid gränsen mellan två tomter. En riktgivande jv-rörsträckning har markerats på plankartan. Genomförandet av området för behandling av avfallsvatten förutsätter i tillståndsskedet en utredning av systemets funktion och en detaljerad plan över den tekniska lösningen och en bedömning av verksamhetens miljökonsekvenser. På nordöstra och östra sidan av jv-objektet finns M-områden kan användas vid planeringen och genomförandet av ett eventuellt avloppsvattensystem (t.ex. infiltrations-/filtreringsfält). Jv-objektet finns nära den befintliga körvägen och elabonnemang finns också i närheten.*

*I fråga om dagvatten kan en bestämmelse om fördröjning av dagvatten på byggsplatsen och om behandling av dagvatten under byggnadstiden ges i enlighet med Lovisa stads allmänna bestämmelse om fritidsbostadsområden.*

*TY-kvartersområdet har behandlats ovan i punkten "Gräns för översvämning" I den tekniska planeringen och områdesplaneringen av TY-kvartersområdet har de korrekta höjduppgifterna tagits i beaktande redan i utkastsskedet (se punkten*



*ovan om laserskannade data). När TY-området byggs ska en plan utarbetas för fördröjning av dagvatten och för hur man avser förhindra att eventuellt skadligt avrinnande vatten inte kommer ut direkt i vattendragen under byggnadstiden (behandling och utjämning av byggplatsens yta). Sedimenterings- och fördröjningssystemen för avrinnande vatten under byggnadstiden bör planeras och tillstånd inhämtas innan byggandet inleds (när man vet vad som byggs och i vilken omfattning, och hur terrängen bereds).*