

Stranddetaljplan, stadsdel 40 Strömfors, Jomalsund

NLIN 27.04.2023 § 80

Beredning

chefen för stadsplaneringsenheten Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403, och planläggare Sisko Jokinen, tfn 0440 555 344

Markägaren har rätt att låta utarbeta en stranddetaljplan för ett strandområde som markägaren äger (§ 74 i markanvändnings- och bygglagen). Markägaren har som syfte att ordna markanvändningen av strandområdet som markägaren äger på ett sätt som avviker från gällande generalplan. I stranddetaljplanen konstateras områdets skyddsvärden och fritidsbyggande anvisas för området. Motiveringen till ändringen är byggrätten som uppkommer enligt dimensioneringsprinciperna i generalplanen och beaktandet av skyddsbeteckningen i bestämmandet av byggrätten.

Stranddetaljplanen anhängiggjordes med Lovisa stads planläggningsöversikt för 2018 (tekniska nämnden 22.2.2018 § 26). Planeringsområdet är beläget i sydöstra delen av Lovisa på vardera sidan av Skärgårdsvägen som leder till Vahterpää på östra stranden av viken Klobbfjärden. Delvis gränsar planeringsområdet till sin östra kant mot Jomalsunds kanal. Planeringsområdet gäller en del av vattenområdet (434-478-876-1), en del av lägenheten Kulla (434-478-1-2) och lägenheten Jomalsund (434-478-1-3) i sydöstra delen av Lovisa. Planens program för deltagande och bedömning var framlagd 15–29.5.2020. Av det framlagda programmet för deltagande och bedömning inlämnades tre myndighetsutlåtanden. Utlåtandena har beaktats vid upprättandet av planutkastet.

I planutkastet har anvisats för byggande tre kvartersområden av byggnader som betjänar turism (RM/s, RM-1 och RM-2) och längs Skärgårdsvägen ett kvartersområde för industribyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens slag. På området får uppföras byggnader som anknyter till rekreation och fritidstjänster samt service och dockning av båtar (TY). Området norr om Skärgårdsvägen är anvisat som naturskyddsområde (SL) på grund av naturvärden. Skogsområdena har anvisats med beteckningarna M och MY. MY-områdena har getts mer detaljerade anvisningar än M-områdena om skogsskötsel och beaktande av miljöförhållanden. I närheten av RM-områdena har det anvisats områden för närrekreation (VL, VL/s och VL-1), som är områden avsedda för gemensamt bruk. Kvartersområdet för bilplatser (LPA) betjänar området anvisat med beteckningen RM-1. I planen har totalt 905 m²-vy byggrätt anvisats.

Utkastet till stranddetaljplan avviker från gällande stranddelgeneralplan för Kulla–Lappom som godkändes 24.2.2003. I planbeskrivningen har man framfört motiveringarna till avvikelserna från delgeneralplanen. I den gällande generalplanen har man i västra delen av planområdet på felaktigt sätt sträckt ut grannfastighetens byggplats till markägarens strandområde. Och nu anvisas en ny byggplats för strandområdet i fråga med denna stranddetaljplan. Stranddetaljplaneområdet har både naturvärden och byggnader med skyddsvärden. Dessa värden har beaktats i planutkastet och anvisats med separata beteckningar.

Hörandet i beredningsskedet som anknyter till planutkastet sker genom att planutkastmaterialet framläggs offentligt i 30 dagars tid. Dessutom begärs utlåtanden av vederbörande myndigheter och samfund. Respons begärs skriftligt, men om man så vill kan planerna även kommenteras muntligt. Endast sådan respons som inlämnats skriftligt registreras, och planläggarens gemälen uppgörs för responsen och responsen arkiveras som en del av planhandlingarna.

Bilaga 46

- plankarta
- planbeskrivning med tillhörande bilagor
- granskning av stamfastighet

Föredragning	Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka
Förslag	Näringslivs- och infrastrukturnämnden framlägger planutkastet offentligt i 30 dagars tid och begär utlåtanden om det.
Beslut	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade framlägga planutkastet offentligt i 30 dagars tid och begära utlåtanden om det.

— — —

NLIN 29.08.2024 § 121

Beredning	planerare Pontus Edvinsson, tfn 040 583 2029, och chefen för stadsplaneringsavdelningen Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403 Aktualisering av planläggningen: Markägaren har rätt att låta utarbeta en stranddetaljplan för ett strandområde som markägaren äger (§ 74 i markanvändnings- och bygglagen). Markägaren har som syfte att ordna markanvändningen av strandområdet som markägaren äger på ett sätt som avviker från gällande generalplan. I stranddetaljplanen konstateras områdets skyddsvärden och fritidsbyggande anvisas för området. Motiveringen till ändringen är byggrätten som uppkommer enligt dimensioneringsprinciperna i generalplanen och beaktandet av skyddsbezeichnung i bestämmandet av byggrätten. Plansituation: I västra delen av stranddetaljplanen för Jomalsund finns en liten udde och en vik som hör till fastigheten Kulla 434-478-1-2. Resten av stranddetaljplanen för Jomalsund hör till fastigheten Jomalsund 434-478-1-3. Fastigheterna tillhör samma markägare. Stranddetaljplanen för Jomalsund har en total areal av ca 16,7 ha. Enligt delgeneralplanen för Kulla-Lappom har ett RA-område anvisats i västra udden av planområdet och den historiska villahelheten på dess östra sida har anvisats som ett tämligen stort AP-område. Dessutom får man bygga ett båthus. Området ägs privat (av en stiftelse). För närvarande används planeringsområdet dels för fritidsboende, dels för jord- och skogsbruk. Delgeneralplansituation: Planeringsområdet ingår i Kulla-Lappom stranddelgeneralplaneområde (godk. stadsfullmäktige 24.2.2003). Planeringsområdets östra-nordöstra del är ett M-område i stranddelgeneralplanen (jord- och skogsbruksdominerat område). På området tillåts byggande i anslutning till jord- och skogsbruk samt byggande av glesbygdskaraktär. Södra/sydöstra delen samt norra delen är MY-områden (jord- och skogsbruksdominerat område som har särskilda
-----------	---

miljövärden). Områdets byggnadsrätt har överförs till AP- och RA-områden. I den västra delen finns ett AP-område (småhusdominerat bostadsområde). Minimistorleken på en tomt är 5 000 m². Byggnadsrätten för en byggplats bestäms enligt exploateringstalet 0,05 inklusive ekonomibyggnader. Byggrätten är dock högst 400 m². Därtill får båtskjul/båthus på högst 200 m² byggas. Enligt planbestämmelserna om byggande i AP-områden ska dessa områden i första hand anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Om det inte är möjligt, rekommenderas det att man bygger en gemensam vattentäkt och ett minireningsverk, och om det inte är möjligt ska kommunens gällande direktiv om behandling av avloppsvatten iakttas.

Stranddetaljplanförslag: I planförslaget har anvisats för byggande ett kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM/s) och ett kvartersområde för fritidsbostäder (RA) och längs Skärgårdsvägen ett kvartersområde för industribyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. På området får uppföras byggnader som anknyter till rekreation och fritidstjänster samt service och dockning av båtar (TY). Området norr om Skärgårdsvägen är anvisat som naturskyddsområde (SL) på grund av naturvärden. Skogsområdena har anvisats med beteckningarna M och MY. MY-områdena har getts mer detaljerade anvisningar än M-områdena om skogsskötsel och beaktande av miljöförhållanden. I närheten av RM-områdena har det anvisats områden för närrekreation (VL, VL/s och VL-1), som är områden avsedda för gemensamt bruk. Kvartersområdet för bilplatser (LPA) betjänar området anvisat med beteckningen RM/s. I planen har totalt 1 065 m²-vy byggrätt anvisats.

Framläggning av stranddetaljplanen: Stranddetaljplanen anhängiggjordes med Lovisa stads planläggningsöversikt för 2018 (tekniska nämnden 22.2.2018 § 26). Planens program för deltagande och bedömning var framlagt 15–29.5.2020. Om det framlagda programmet för deltagande och bedömning inlämnades tre myndighetsutlåtanden. Utlåtandena beaktades vid upprättandet av planutkastet. Planutkastet var framlagt 12.5–12.6.2023. Om det framlagda planutkastmaterialet inlämnades åtta myndighetsutlåtanden. Dessa utlåtanden har beaktats vid upprättandet av planförslaget. En stor del av utlåtandena berörde behandlingen av vatten och avlopp samt beräkning av byggrätt. En utförligare sammanfattning av detta finns tillgängligt i dokumentet *Bemötanden av myndighetsutlåtanden och anmärkningar*.

Bilaga 72

stranddetaljplanekarta med beteckningar och bestämmelser, planbeskrivning med bilagor, fastställande av byggrätt och obebyggda stränder, bemötanden av myndighetsutlåtanden och anmärkningar och beräkningsformulär (på finska).

Föredragning	Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka
Förslag	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar att officiellt framlägga i åtminstone 30 dagars tid förslaget till stranddetaljplanen för Jomalsund jämte bilagor i enlighet med markanvändnings- och bygglagen och markanvändnings- och byggförordningen och begära behövliga utlåtanden om planförslaget.
Beslut	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade att officiellt framlägga i åtminstone 30 dagars tid förslaget till stranddetaljplanen för Jomalsund jämte bilagor i enlighet med markanvändnings- och bygglagen och

markanvändnings- och byggförfordningen och begära behövliga utlåtanden om planförslaget.

För kännedom

Stadsplaneringsavdelningen

NLIN 24.04.2025 § 78

Beredning

Planerare Pontus Edvinsson, tfn 040 583 2029
Stadsplaneringschef Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Planens syfte: Markägaren har som syfte att ordna markanvändningen av strandområdet som markägaren äger på ett sätt som avviker från gällande generalplan. I den västligaste delen av stranddetaljplanen har det förekommit betydande fel i uppgifterna om gränserna mellan fastigheterna Kulla, Wiikändan och Jomalsund. Felen har inverkat även på lösningen i delgeneralplanen. Felen i fastighetsgränserna har sedermera identifierats och de korrekta gränsuppgifterna har utretts i beredningsskedet av stranddetaljplanen för Jomalsund. I stranddetaljplanen konstateras områdets skyddsvärden och fritidsbyggande anvisas för området. Motiveringen till ändringen är byggrätten som uppkommer enligt dimensioneringsprinciperna i generalplanen samt beaktandet av skyddsbezeichnung i bestämmandet av byggrätten.

Startsituation: I västra delen av Jomalsund finns en liten udde och en vik som hör till fastigheten Kulla 434-478-1-2. Resten av stranddetaljplanen för Jomalsund hör till fastigheten Jomalsund 434-478-1-3. Fastigheterna tillhör samma markägare. Stranddetaljplanen för Jomalsund har en total areal av ca 16,7 ha. Enligt delgeneralplanen för Kulla-Lappom har ett RA-område anvisats i västra udden av planområdet och den historiska villahelheten på dess östra sida har anvisats som ett tämligen stort AP-område. Området ägs privat (av en stiftelse). För närvarande används planeringsområdet dels för fritidsboende, dels för jord- och skogsbruk.

Delgeneralplansituation: Planeringsområdet ingår i Kulla-Lappom stranddelgeneralplaneområde (godk. stadsfullmäktige 24.2.2003). Planeringsområdets östra-nordöstra del är ett M-område i stranddelgeneralplanen (jord- och skogsbruksdominerat område). På området tillåts byggande i anslutning till jord- och skogsbruk samt byggande av glesbygdskaraktär. Södra/sydöstra delen samt norra delen är MY-områden (jord- och skogsbruksdominerat område som har särskilda miljövärden). Områdets byggnadsrätt har överförts till AP- och RA-områden. I den västra delen finns ett AP-område (småhusdominerat bostadsområde). Minimistorleken på en tomt är 5 000 m². Byggnadsrätten för en byggplats bestäms enligt exploateringstalet 0,05 inklusive ekonomibyggnader. Byggrätten är dock högst 400 m². Därtill får båtskjul/båthus på högst 200 m² byggas. Enligt planbestämmelserna om byggande i AP-områden ska dessa områden i första hand anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Om det inte är möjligt, rekommenderas det att man bygger en gemensam vattentäkt och ett minireningsverk, och om det inte är möjligt ska kommunens gällande föreskrifter om behandling av avloppsvatten iakttas.

Tidigare bearbetning av planen: Stranddetaljplanen anhängiggjordes med Lovisa stads planläggningsöversikt för 2018 (tekniska nämnden 22.2.2018)

§ 26). Planens program för deltagande och bedömning var framlagt 15–29.5.2020. Om det framlagda programmet för deltagande och bedömning inlämnades tre myndighetsutlåtanden. Utlåtandena beaktades vid upprättandet av planutkastet. Planutkastet var framlagt 12.5–12.6.2023. Om det framlagda planutkastmaterialet inlämnades åtta myndighetsutlåtanden. Dessa utlåtanden har beaktats vid upprättandet av planförslaget.

Planförslagets framläggning: Planförslaget var framlagt 20.9–21.10.2024. Om det framlagda planförslagmaterialet inlämnades sju utlåtanden. Inga anmärkningar inlämnades. Utlåtande gavs av 1) NTM-centralen i Nyland, 2) Räddningsverket i Östra Nyland, 3) Nylands förbund, 4) Lovisa stad, Miljövård, 5) Strålsäkerhetscentralen, 6) Borgå museum, 7) Borgå stad, Miljöhälsosektionen.

Myndigheternas utlåtande om planförslaget:

Myndigheternas utlåtande och utarbetaren av planens bemötande finns i sin helhet i det bifogade dokumentet *Utlåtanden och bemötanden*.

Fortsättningsvis följer en sammanfattning av utlåtandena.

Strålsäkerhetscentralen och **räddningsverket i Östra Nyland** hade inget att anmärka om planförslaget. **Borgå stads Miljöhälsosektion** och **miljövården i Lovisa stad** ansåg att vattenklosetter inte ska tillåtas på ömtåliga kustområden ifall slutna behållare inte lämpar sig och anslutning till ett centralt avloppssystem inte är möjligt. **Borgå museum** påpekar att en stenfot har observerats vid byggnadsinventeringen och betecknats med "sm" i planen. Stenfoten ska betecknas som ett kulturarvsobjekt på samma sätt som Jomalsunds kanal. **Nylands förbund** påpekar att planbeskrivningen skulle uppdateras enligt följande: Skyddszonen runt kärnkraftverk sträcker sig cirka 5 km från anläggningen. Inom detta område får ny, tätbebyggd bosättning, sjukhus eller anläggningar med stora människomassor inte planeras. Vid planering av fritidsbebyggelse eller fritidsverksamhet måste säkerheten för räddningsinsatser beaktas. Enligt **NTM-centralen** så syftar stranddetaljplanen till att optimera byggrätten i området och möjliggöra fritidsboende. Vid planeringen av västra näset har korrigerade fastighetsgränser beaktats. NTM-centralen föreslog flera kompletteringar i beredningsskedet, vilket har lett till justeringar och en mer motiverad planlösning. Dimensionering och kvartersindelning anses överlag följa NTM-centralens tidigare utlåtande, men det finns en reservation gällande tolkningen av dimensioneringsmodellen, särskilt i relation till detaljplanen för Forsby. Kultur- och naturmiljö, vattenförsörjning samt översvämningshöjder har också beaktats på ett adekvat sätt

Beaktande av utlåtandena: Staden och utarbetaren av planen har förhandlat flera gånger om innehållet i planen och planförslaget. De frågor och behov av utredning som förts fram i myndigheternas utlåtanden är beaktade i stranddetaljplanen som inlämnats för godkännandeförfarande. Mer detaljerade utredningar om den anvisade byggrätten som behövdes gjordes efter planförslagets framläggningstid och plankartan och planbestämmelserna är preciserade.

Utarbetaren av planens yttranden behandlas i nämnden och skickas till dem som lämnat in anmärkningar/utlåtanden.

Ändringar som gjorts efter att planförslaget varit till påseende: Ändringarna som gjorts i planförslaget är preciserande av plankarta och bestämmelserna och har mindre effekter och konsekvenser. Följande ändringar har gjorts i plankartan och bestämmelserna:
– planbestämmelserna för vattenklosettens del är uppdaterade så att det är "förbjudet att bygga vattentoalett. Byggnader avsedda för fritidsboende

och turism samt byggnader avsedda som arbetsrum/-platser kan förses med vattentoalett bara om de ansluts till det regionala vattenverkets avloppsnät.” Jv-förordningen är därför främst ett alternativ för fastighetsspecifik avloppshantering, om det i framtiden även skulle vara möjligt att genomföra den i turistområdena i Lovisa, till skillnad från dagens situation.

– Planbeskrivningen uppdateras i enlighet med Nylands förbunds framställning angående skyddszonen runt kärnkraftverk.

– Stenfoten som antagligen har varit del av ett gammalt torp betecknas på samma sätt som Jomalsunds kanal som ett kulturarvsobjekt (med beteckningen ”s”). Omnämmandet i planbeskrivningen ses över: ”Det finns inga fornlämningar i området.” Det finns kulturarvsobjekt i området.

Planens centrala innehåll:

I stranddetaljplanen har anvisats för byggande ett kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM/s) och ett kvartersområde för fritidsbostäder (RA). Den totala anvisade bygggrätten på RM/s-området är 605 m²-vy och på RA-området 200 m²-vy. På RA området får man uppföra en fritidsbostad om högst 100 m²-vy och ekonomibyggnader om högst 100 m²-vy. På den del av byggplatsen som har beteckningen (SA) får högst en bastubyggnad placeras. Storleken på bastubyggnaden får högst vara 25 m²-vy och denna våningsyta ingår i den totala bygggrätten på byggplatsen.

Längs Skärgårdsvägen har även ett kvartersområde för industribyggnader (TY) anvisats, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. På området får uppföras byggnader som anknyter till rekreation och fritidstjänster samt service och dockning av båtar. Den totala bygggrätten för TY-området är 200 m² i en våning. Området norr om Skärgårdsvägen är anvisat som naturskyddsområde (SL) på grund av naturvärden. Skogsområdena har anvisats med beteckningarna M och MY. MY-områdena har getts mer detaljerade anvisningar än M-områdena om skogsskötsel och beaktande av miljöförhållanden. I närheten av RM-områdena har det anvisats områden för närrecreation (VL, VL/s och VL-1), som är områden avsedda för gemensamt bruk. Kvartersområdet för bilplatser (LPA) betjänar området anvisat med beteckningen RM/s. I planen har totalt 1 065 m²-vy bygggrätt anvisats.

Bilaga 02

stranddetaljplanekarta med beteckningar och bestämmelser, planbeskrivning med bilagor, fastställande av bygggrätt och obebyggda stränder, bemötanden av myndighetsutlåtanden och anmärkningar, Jomalsund -Kulla rakennusoikeuden muodostumistarkastelua (på finska), ROYK Mitoituksen tulokset och beräkningsformulär (på finska).

Föredragning	tf direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Pekka Stenius
Förslag	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar godkänna stranddetaljplanen för Jomalsund. Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkänner bemötandena på officiella utlåtanden och anmärkningar enligt bilagan. Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkänner till sin del stranddetaljplanen för Jomalsund och föreslår vidare till stadsstyrelsen att stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige godkänner stranddetaljplanen.
Beslut	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade godkänna stranddetaljplanen för Jomalsund. Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkände bemötandena på myndighetsutlåtanden och anmärkningar enligt bilagan. Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkände för sin del stranddetaljplanen för

Jomalsund och föreslår vidare till stadsstyrelsen att stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige godkänner stranddetaljplanen.

Bilaga 01

stranddetaljplanekarta med beteckningar och bestämmelser, planbeskrivning med bilagor, fastställande av byggrätt och obebyggda stränder, bemötanden av myndighetsutlåtanden och anmärkningar, Jomalsund -Kulla rakennusoikeuden muodostumistarkastelua (på finska), ROYK Mitoituksen tulokset och beräkningsformulär (på finska).

Fortsatt behandling

Stadsstyrelsen och stadsfullmäktige

STST 12.05.2025
462/10.02.03/2023

Bilaga

Stranddetaljplanekarta med beteckningar och bestämmelser, planbeskrivning med bilagor, fastställande av byggrätt och obebyggda stränder, bemötanden av myndighetsutlåtanden och anmärkningar, Jomalsund -Kulla rakennusoikeuden muodostumistarkastelua (på finska), ROYK Mitoituksen tulokset och beräkningsformulär (på finska).

Föredragning

Stadsdirektör Tomas Björkroth

Förslag

Stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige godkänner stranddetaljplanen för Jomalsund.

Paragrafen justeras omedelbart.

Beslut