

## ”EMÄTILATARKASTELU”

### LOVIISA, JOMALSUND, RANTA-ASEMAKAAVA, EMÄTILAMITOITUS

#### 1. Yleistä

Jomalsundin ranta-asemakaava-alue sisältää kahden tilan alueita. Pääosin kaava-alue muodostuu kiinteistön Jomalsund 434-478-1-3 tiluksista. Kaava-alueen länsirannan vesi-alue, pieni luoto ja (hieno) läntinen niemialue kuuluvat (taas) nykyään tilaan Kulla 434-478-1-2. Vuosikymmeniä läntinen niemi on virheellisesti luettu naapuritilan alueisiin. Kiinteistörekisterin iso virhe on johtanut myös siihen, että Jomalsundin/Kullan tilakokonaisuuteen ei rantayleiskaavassa ole esitetty rakennusoikeutta länsirannan niemeen. Sen sijaan hieno niemialue on osoitettu naapuritilan RA alueeksi. Vuoden 1988 peruskartassa niemi on kyläkin kuulunut tilaan Kulla (ks. Liite PK-1-1988). Kiinteistörajojen tulkintavirhe on osayleiskaavan laadinnassa johtanut todella merkittävään virheeseen ja haittaan, erityisesti taloudellisiin vahinkoihin. Mitä ilmeisimmin osayleiskaavan laatija ei myöskään ole ymmärtänyt tarkistaa oikeaa kiinteistöjaotustilannetta. Vahingollisinta on ollut, että Jomalsundin asuin-keskittymän yhteys länsipuolelta merelle on käytännössä kokonaan katkennut vuosikymmeniksi.

Jomalsundin ranta-asemakaavan selostuksessa on tarkastelu hyvin kattavasti ja laajasti Jomalsundin ranta-asemakaavahankkeen lähtökohdat, tavoitteet ja ratkaisujen perustelut sekä ratkaisujen vaikutusten arvioinnit. Selostuksessa on käsitelty myös syyt ja perustelut osayleiskaavaratkaisusta poikkeamiseen. Selostuksessa on esitetty myös ratkaisumalli, miten AP alueen 400 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus muunnetaan loma-asuntorakentamisen rakennusoikeudeksi ja miten mitoituksellisesti käsitellään suojeltavien rakennusten rakennusoikeus.

Tässä selvityksessä: ”LOVIISA, JOMALSUND, RANTA-ASEMAKAAVA, EMÄTILAMITOITUS” tarkastellaan emätilamitoituksen mukaisen rakennusoikeuden muodostumista tiloilla Jomalsund ja Kulla. Tilat kuuluvat samalle maanomistajalle. Emätilamitoitus on (vain) yksi osa kaavaratkaisun vaikutusarviointia ja liittyy pääosin käsitteeseen ”maanomistajien tasa-  
puolinen kohtelu”.

Loviisassa emätilavuotena kaupungin kertoman mukaan käytetään vuotta 1959. Tosin esim. entisen Pernajan kunnan Koskenkylä-Vanhakylä osayleiskaavassa emätilavuodeksi on (”oikeaoppisesti”) valittu se ajankohta, jolloin tuolla laajalla kaava-alueella on todellakin alettu merkittävässä määrin muodostaa uusia tiloja/palstoja. Siinä osayleiskaavassa emätilaksi määriteltiin perustellusti 01.01.1970 olemassa ollut kiinteistö. Emätilavuodesta käytiin kattava keskustelu viranomaistahojen kanssa. Kaava on saanut lain voiman ja kaavassa emätila-ajankohdaksi vahvistettiin 01.01.1970. Tarkoittaa myös, että kaikkien niiden rakennushankkeiden osalla, jotka sijoittuvat Koskenkylä-Vanhakylä osayleiskaavan alueelle emätila-ajankohta rakennusoikeuden mitoistarkastelussa on 01.01.1970.

Mikäli Loviisan alueella on tarkoitus käynnistää laaja yleiskaavojen päivitysprosessi, voisi hankkeen alussa olla syytä ensin käydä perusteellinen keskustelu myös periaatteista, miten määritellään emätilavuoden ajankohta (ajallisesti ja alueellisesti).

Jomalsundin kaavahanke on rajatun alueen ranta-asemakaava, joten tässä tilanteessa emätilavuotena käytetään RYK:n mukaisesti vuotta 1959.

## 2. Jomalsund

Kiinteistö 434-478-1-3 Jomalsund sisältyy kokonaisuudessaan rantayleiskaavaan (RYK) ja kokonaan myös ranta-asemakaavaan. RYK:ssa Jomalsundiin on osoitettu yksi laajahko asuinpienalojen AP alue, jossa rakennusoikeus on  $400 \text{ k-m}^2 + 200 \text{ k-m}^2$ . RYK ratkaisun mukaan Jomalsundin emätilamitoituksen mukainen rantarakennusoikeus on käytetty ja AP alueen lisäksi Jomalsundilla ei ole jäljellä emätilamitoituksen mukaista rantarakennusoikeutta.

Jomalsundin (Jomalsundin ranta-asemakaava) asemakaavan seurantalomakkeen mukainen todellinen rantaviiva on yhteensä 1,54 km (Jomalsund + Kulla). Erikseen Jomalsundin tilan todellinen rantaviiva on 1,44 km (1440 m) ja Kullan tilan niemipalstan vastaava rantaviiva on 0,01 km (100 m).

Liitteen 1 mukaan (Jomalsundin rantaviivatiedot) Jomalsundin emätilavaiheen tilakokonaisuuden oikaistu/mitoitettava rantaviiva on yhteensä A:  $(375 \text{ m} + 372 \text{ m}) = 747 \text{ m} \times 1 = \mathbf{747 \text{ m}}$ . B:  $93 \text{ m} + 109 \text{ m} = 202 \text{ m} \times 0,5 = \mathbf{101 \text{ m}}$ . C:  $85 \text{ m} + 133 \text{ m} = 218 \text{ m} \times 0,30 = \mathbf{65 \text{ m}}$ . Mitoitettavat/oikaistut rantaviivat ovat yhteensä  $747 \text{ m} + 101 \text{ m} + 65 \text{ m} = \mathbf{913 \text{ m}}$ . Emätilavuoden tilanteen kiinteistökokonaisuuteen on edellä olevassa mitoituksessa sisällytetty neljä länsirannan pohjoisemman osan tilaa. Näiden mitoitettava (oikaistu/muunnettu) rantaviiva on edellä esitetyn mukaisesti noin 0,372 km.

Jomalsundin tilan emätilavuoden mitoitettava/oikaistu rantaviiva on ollut yhteensä noin 0,913 km. Tämän mukaan mitoitettava rantarakennusoikeus on ollut 4,57 rakennusoikeusyksikköä = 5 rakennusoikeusyksikköä. RYK:ssa emätilalle on sijoitettu 4 RA rakennuspaikkaa ja yksi iso AP rakennuspaikka. Eli mitoituksen mukainen rakennusoikeus on käytetty.

Jomalsundin ranta-asemakaavaan sisältyy edellisten tarkastelujen **lisäksi** niemipalsta, joka nykyään on taas oikeutetusti palautettu tilalle Kulla 434-478-1-2. Tiloilla Jomalsund ja Kulla on sama omistaja.

Jomalsundin ranta-asemakaavassa on mahdollista hyödyntää Kullan niemipalstan (pieni) rakennusoikeus ja lisäksi tarpeen mukaan osa Kullan tilan mitoitettavasta kokonaisrakennusoikeudesta. Osa Kullan tilasta (pääosin merenranta-alueet) sisältyy rantayleiskaavaan (RYK), mutta suurin osa jokialueesta on rantayleiskaavan ulkopuolista aluetta. RYK:n ulkopuolisen jokialueen osalta RYK:ssa ei ole määritelty rantarakennusoikeutta.

## 3. Kulla

RYK:n mitoitustaulukon mukaan (Taulukko 1) tilalla on emätilamitoituksen mukaan jäljellä 0,6 rakennusoikeusyksikköä RYK:n alueella. Yleisesti emätilavaiheen mitoituksessa tehdään alussa kokonaissumman desimaalien normaali pyöristys lähimpään kokonaislukuun.

Yksittäisen tilan mittauksen sijaan olisi järkevintä selvittää ensin koko emätilan rantaviivojen yhteismäärä ja laatu ja sen pohjalta tehdä emätilamitoitus. Sen jälkeen tarkastellaan, miten paljon (kpl määrä) emätilan rantoihin on sijoitettu rakennuspaikkoja/rakentamista. RYK:ssa emätilamitoitus on tehty palstakohtaisesti. RYK:n selvityksessä mitoitustaulukon mukaan emätilalla 1-22 on jäljellä 0,6 rakennusoikeusyksikköä (rantatonttia). Eli pyöristettynä Kullan emätilalla on jäljellä 1,0 kpl rakennusoikeusyksikköä. Jomalsundin kaavan länsiosaan (merenrantaan) sisältyvän Kullaan tilan rantapalsta sisältyy rantayleiskaavaan, jolloin Kullaan emätilan rantayleiskaavaan sisältyvän alueen osalta käyttämätön yksi rakennusoikeusyksikkö voidaan tarpeen mukaan hyödyntää Jomalsundin ranta-asemakaavassa.

Näin ollen 3.a) Jomalsundin ranta-asemakaavassa voidaan tarpeen mukaan hyödyntää Kullaan tilan osalta esim. yksi lisärakennusoikeus.

RYK kaavakartta käsittää vain pienen osan Kullan tilan kartanopalstan alueesta. Pohjoisosan jokialue on kokonaan yleiskaavan ulkopuolella. Liitteessä 2 on esitetty osayleiskaava-alueen raja ja jokialueen rantaviivan mittaustiedot. Liitteen 2. jokialuetta lukuun ottamatta muut Kullaan tilan ranta-alueet on käsitelty rantayleiskaavassa. Jokialueen mitoittava rantaviiva on RYK mittauksen mukaisesti  $2,247 \text{ km} \times 0,5 = 1,12 \text{ km}$ . Mitoitusnormin 5 las/muunnettu km rantarakennusoikeus olisi 5,6 loma-asuntoyksikköä. Kartanokeskuksen lisäksi rannassa voidaan tulkita olevan vain yksi emätilaan kuulunut tila. Tämän mukaan Kullan tilalla olisi jäljellä  $5,6 - 1 = 4,6$  loma-asuntoyksikköä. Näistä yksi sitoutuu kartanokeskuksen ranta-alueelle. Ja 3,6 yksikköä olisi sijoitettavissa muualle Kullaan tilan alueella.

Jomalsundin ranta-asemakaavan länsirannassa oleva niemi on todella hyvää rakennusmaata (maaperä on kivistä, osin pengerrytettyä nimialuetta). Niemessä kasvaa puita ja pensastoa ja alue on maisemaoloiltaan myös loma-asuinrakentamiseen erityisen hieno. Niemi kuuluu Kullaan tilaan (on eri emätila kuin Jomalsundilla). Maanomistajan mukaan Jomalsundin ranta-asemakaavaan sisältyvän Kullaan tilan rantapalstan osalta Jomalsundin ranta-asemakaavaan voidaan tarpeen mukaan sisällyttää yksi rantarakennusoikeusyksikkö.

#### 4. Yhteenveto

Tässä selvityksessä on tarkasteltu ensi sijassa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteita (rakennusoikeuksien määrittely ja rakentamismahdollisuuksien sijoittaminen) ja tasapuolisuuden toteutumista Jomalsundin ranta-asemakaavassa.

Ensi sijassa nähdään, että tasapuolinen kohtelu toteutuu Jomalsundin ranta-asemakaavan selostuksessa kuvatuilla tavoin. Jomalsundin ranta-asemakaava käsittää rantayleiskaavassa esitetyn laajan (noin 1,5 ha) AP alueen, jonka rakennusoikeus on: asuinpientaloille yhteensä  $400 \text{ k-m}^2$  ja venetalakselle  $200 \text{ k-m}^2$ . AP alue on yleiskaavassa merkitty rkm kohteena. Ranta-asemakaavassa on tehty perusteellinen ja kattava rakennus- ja ympäristöselvitys Jomalsundin rakennusten ja rakennetun ympäristön osalta (+ paljon muitakin selvityksiä).

Rakennushistoriaselvitysten perusteella kaikki merkittävät rakennukset (päärakennus, aitta ja sauna) on kaavassa merkitty tiukasti suojeltaviksi (sr: ks. selostus). Entisen Pernajan kunnan Koskenkylän asemakaavojen mukaisesti suojeltujen rakennusten osalta rakennusoikeus ( $\text{k-m}^2$ ) ei vähennä kaavassa kyseisen kohteen kokonaisrakennusoikeutta. Tämän

mukaan yleiskaavan AP alueen rakennusoikeus 400 k-m<sup>2</sup> asuinpientaloille ja 200 k-m<sup>2</sup> venetalakselle voidaan osoittaa loma-asumiselle ja työpaikkarakentamiselle. Jomalsundin ranta-asemakaavassa on sr rakennusten ja suojeltujen pihapiirien lisäksi osoitettu kolme ohjeellista RM-1 tonttia (rakennusoikeus 120 k-m<sup>2</sup> / tontti) ja yksi RM-2 tontti (rakennusoikeus 50 k-m<sup>2</sup>). Lisäksi on osoitettu kaksi saunaa RM-1 ja RM/s alueen käyttöön. Venetalaksen rakennusoikeus 200 k-m<sup>2</sup> on osoitettu sisämaahan TY korttelialueena (TY: *"Alueelle saadaan rakentaa virkistykseen ja vapaa-ajan palveluihin sekä veneiden huoltoon ja telakointiin liittyviä tiloja"*).

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun osalta voidaan kyllä hyvinkin todeta, että tarkasteltaessa kaavaratkaisun kokonaisuutta, Jomalsundin ranta-asemakaavan rakennusoikeuden järjestelyssä ja sijoittelussa maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu vähintään hyvin.

Mikäli nähdään tarpeelliseksi varmistaa maanomistajien tasapuolinen kohtelu, maanomistaja on valmis siihen, että Kullaan kiinteistön mitoitettavasta jäljellä olevasta rakennusoikeudesta sijoitetaan/liitetään yksi yksikkö Jomalsundin ranta-asemakaavaan. Rakennusoikeuden liittäminen tapahtuu Jomalsundin ranta-asemakaavan länsiosassa olevan Kullaan kiinteistön palstan perusteella/kautta.

## 5. Vapaa ranta

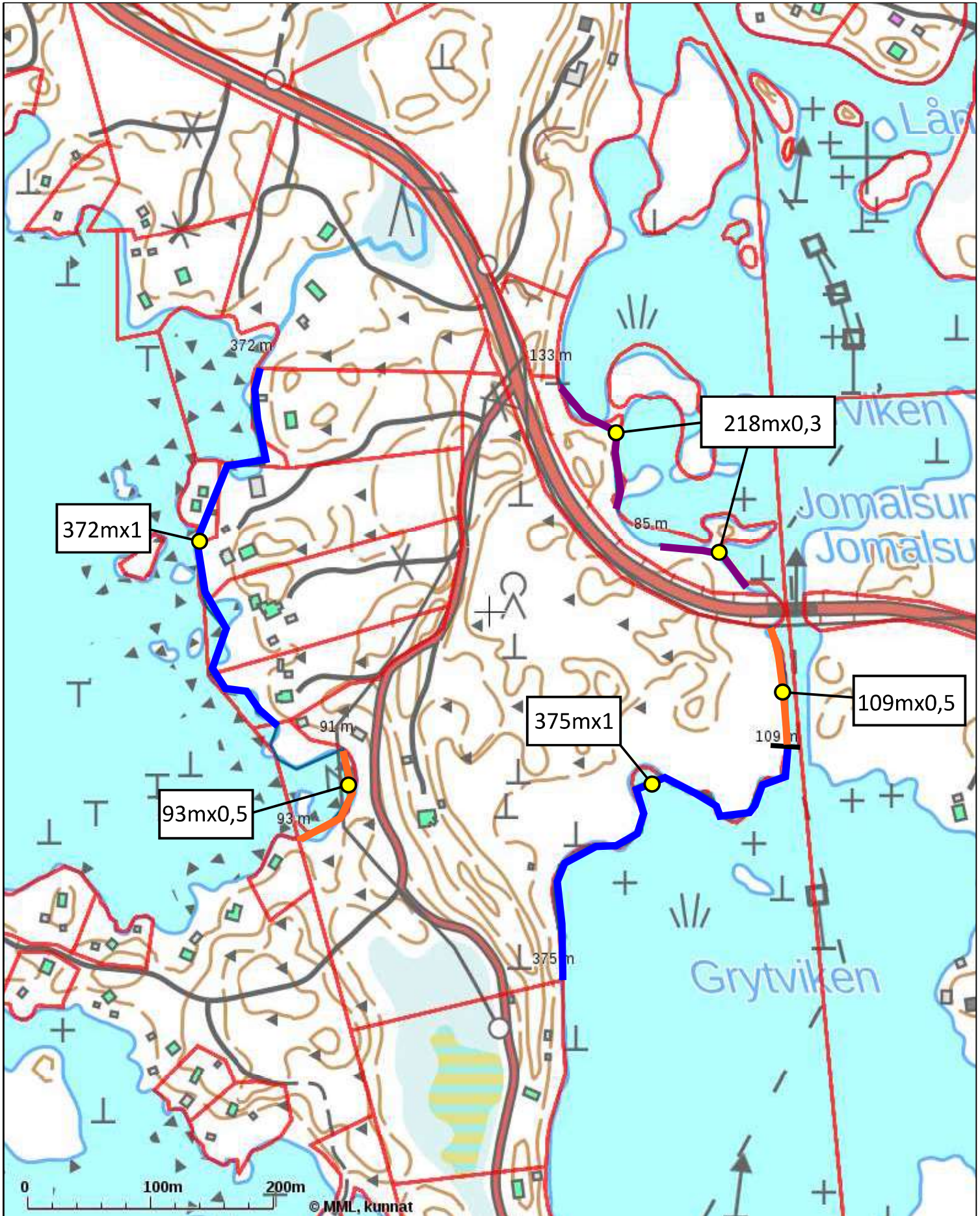
Tässä selvityksessä on tarkasteltu tosiaankin ensi sijassa etupäässä maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteita ja toteutumista. Samalla voidaan kuitenkin korostaa Jomalsundin ranta-asemakaavan "hyvyyttä" vapaiden rakentamattomien yhtenäisten ranta-alueiden määrää ja suhteellista osuutta. Rakentamiselta vapaata yhtenäistä rantaviivaa Jomalsundin ranta-asemakaavassa on noin 1,3 km (= 1300 m = noin 85 % kokonaisrantaviivasta). Rakentaminen onkin keskitetty yhteen hieman yleiskaavan AP aluerajauksesta muokattuun rakennusryhmään. Samalla on "avattu" yhteys länsipuolisen merialueen suuntaan.

Jomalsundin rakentamiselta vapaat rannat sijoittuvat ranta-asemakaavan itä- ja koillisosaan. Koillisosan ranta-alue ja pienten saarten sekä niemien ja niiden väliin jäävien vesialueiden mosaiikkimainen kokonaisuus on luonto- ja maisemaoloiltaan erityisen edustavaa aluetta. Yksistään Alueen luonnonsuojelulliset arvot ovat merkittävät. Jomalsundin kanava taasen on maisema- ja kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan erityisien arvokas. Grytvikenin lahden vesialueelle ei ole suojelullista painoarvoa, mutta lahti muodostaa hienon aluekokonaisuuden, jonka säilyminen pääosin rakentamattomana on tärkeää.

MRL 73 §:n mukainen tarkastelu on (muilta osin) suoritettu kaavaselostuksessa.

Seppo Lamppu, DI

Jomalsundin ranta-asemakaavan laatija

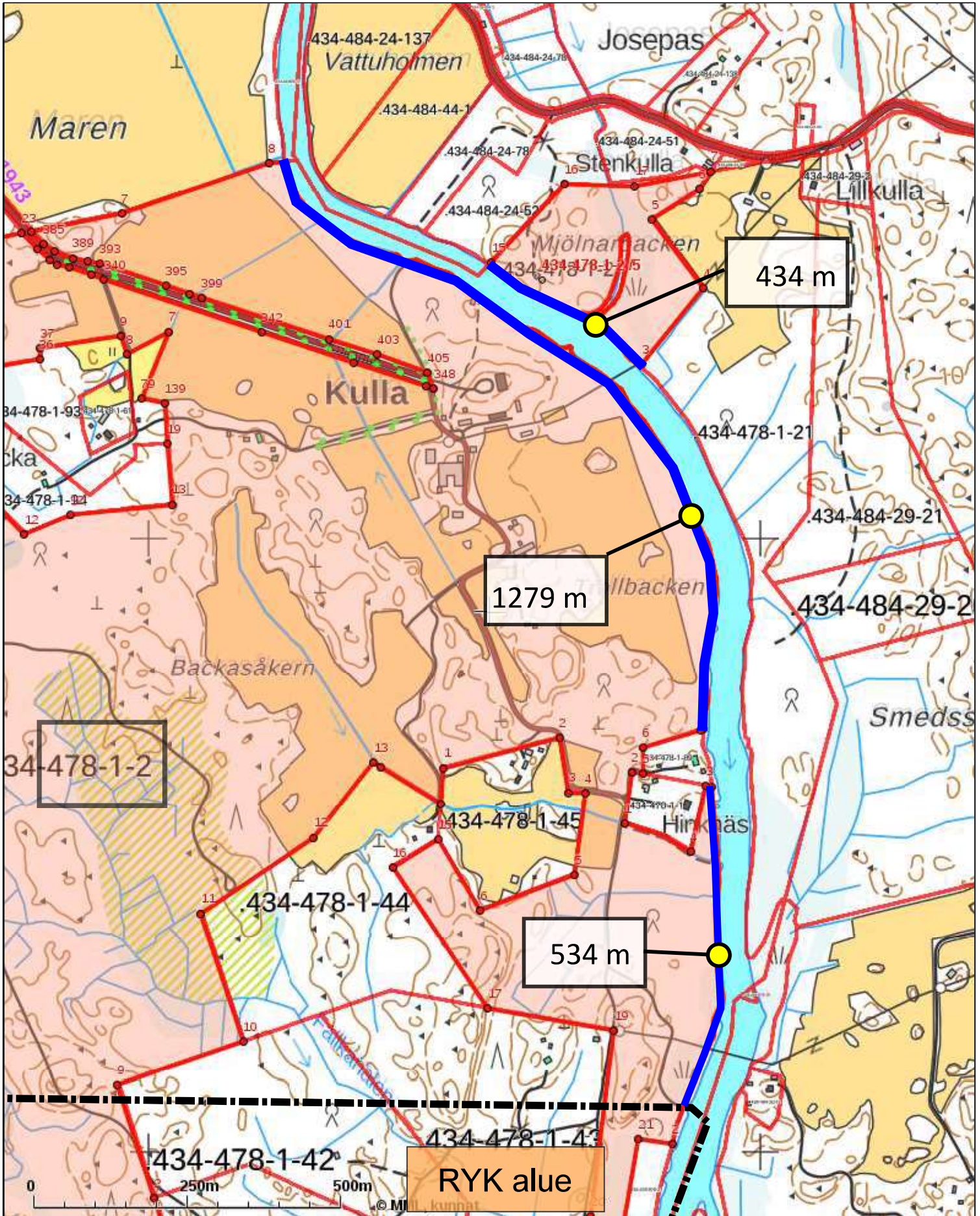


Tulosten keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 6695629.25, E: 467692

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

Rekisteripalvelujen kautta kartalle haetut palstat ja määrälalat ovat ajantasaiset.

Tulostettu Kiinteistö tietopalvelusta 18.04.2023.

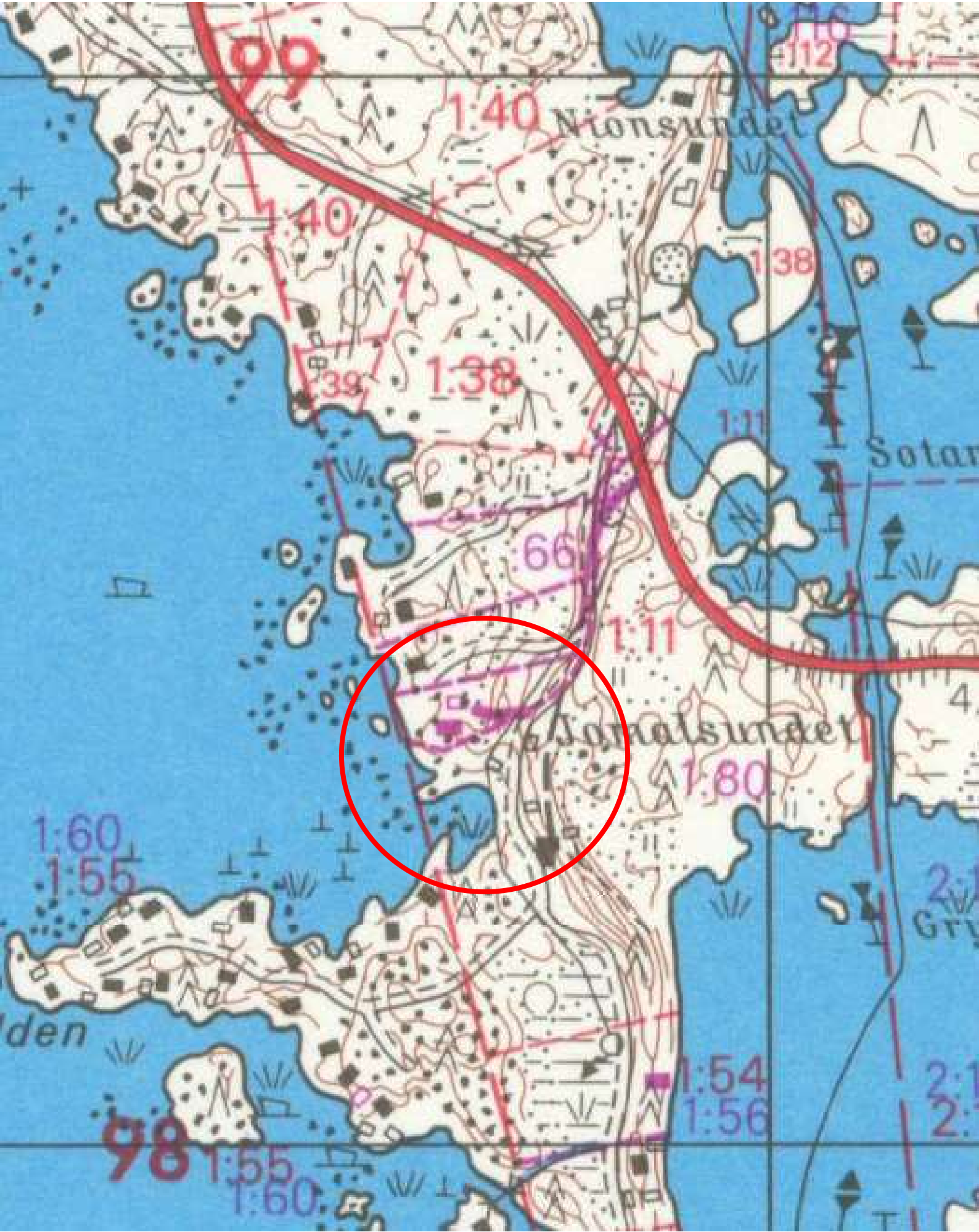


Tulosten keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 6700883.3395, E: 467556.993

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

Rekisteripalvelujen kautta kartalle haetut palstat ja määräalat ovat ajantasaiset.

Tulostettu Kiinteistö tietopalvelusta 17.04.2023.



Rantarakennusoikeuden mitoitus muunnetun rantaviivan perusteella  
Kullan-Lappomin rantaosayleiskaava  
(Tarkastelu 31.12.1959 alkaen)

## Taulukko 1

Kantatilan tunnus	Nykyiset tilat	Luonnollista rantaviivaa (km)	Muunnettua rantaviivaa (km)	Rakennusoikeus Laskennallinen	Käytetty	Jäljellä	Uudet rakennuspaikat
<b>1:55</b>		<b>33,2</b>	<b>13,2</b>	<b>ei laskettu</b>	<b>106</b>	<b>ei laskettu</b>	<b>0</b>
	404-1-97	0,03	0,03		1		
	404-1-98	0,16	0,14		2		
	406-1-23	0	0		0		
	406-1-66	33,01	13,03		103		Loviisan vuokramökit
	406-1-0	0	0		0		
<b>1:48</b>		<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,5</b>	<b>1</b>	<b>-0,5</b>	<b>0</b>
	406-1-48	0,1	0,1		1		
<b>1:47</b>		<b>0,71</b>	<b>0,48</b>	<b>2,4</b>	<b>4</b>	<b>-1,6</b>	<b>0</b>
	406-7-1	0,06	0,05		1		
	406-7-2	0,09	0,09		1		
	406-7-4	0,21	0,12		0		
	406-8-1	0,07	0,05		1		
	406-8-2	0,07	0,05		1		
	406-8-3	0,21	0,12		0		
<b>1:46</b>		<b>0,26</b>	<b>0,13</b>	<b>0,7</b>	<b>1</b>	<b>-0,3</b>	<b>0</b>
	406-1-46	0,26	0,13		1		
<b>1:45</b>		<b>0,1</b>	<b>0,07</b>	<b>0,4</b>	<b>0</b>	<b>0,4</b>	<b>0</b>
	406-1-45	0,1	0,07		0		
<b>1:22</b>		<b>3,225</b>	<b>1,563</b>	<b>6,6</b>	<b>6</b>	<b>0,6</b>	<b>0</b>
	404-1-28	0,17	0,085		1		
	404-1-29	0,15	0,013		1		
	404-1-30	0,08	0,06		0		
	404-1-31	0,19	0,14		0		
	404-1-32	0,39	0,16		0		
	404-1-42	0	0		0		
	404-1-43	0	0		0		
	404-1-53	0,24	0,12		1		
	404-1-54	0,16	0,11		1		
	404-1-55	0,01	0,005		0		
	404-1-77	0,26	0,23		1		
	404-1-78	0,19	0,16		0		
	404-1-99	0,16	0,16		1		
	404-1-100	1,225	0,32		0		