

”MODERFASTIGHETSGRANSKNING”

LOVISA, JOMALSUND, STRANDDETALJPLAN DIMENSIONERING ENLIGT MODERFASTIGHET

1. Allmänt

Jomalsunds stranddetaljplaneområde omfattar områden av två fastigheter. Planområdet består i huvudsak av skiften på fastigheten Jomalsund 434-478-1-3. Vattenområdet på västra stranden, ett litet skär och (den vackra) västra udden hör (återigen) numera till fastigheten Kulla 434-478-1-2. I årtionden har den västra udden felaktigt räknats till grannfastighetens områden. Det stora felet i fastighetsregistret har även lett till att ingen byggrätt anvisats i strandgeneralplanen på udden i väster inom fastighetshelheten Jomalsund/Kulla. Däremot har den vackra udden anvisats som grannfastighetens RA-område. I baskartan från 1988 har udden nog hört till fastigheten Kulla (se Bilaga PK-1-1988). Felet i tolkningen av fastighetsgränserna har vid utarbetandet av delgeneralplanen lett till ett fel och en olägenhet av verkliga stor betydelse, särskilt till ekonomiska skador. Det är uppenbart att den som utarbetat delgeneralplanen inte heller har förstått att kontrollera den verkliga situationen beträffande fastighetsindelningen. Den skadligaste följden har varit att bostadskoncentrationens förbindelse från västra sidan till havet i praktiken har klippts av för årtionden.

Beskrivningen av stranddetaljplanen för Jomalsund innehåller en heltäckande och omfattande granskning av stranddetaljplanens utgångspunkter, mål och motiveringar till lösningarna samt bedömningar av lösningarnas konsekvenser. I beskrivningen behandlas även orsakerna och motiveringar till avvikelserna från delgeneralplanen. I beskrivningen presenteras även en modell för hur AP-områdets byggrätt på 400 vy-m² konverteras till byggrätt för fritidsboende och hur byggrätten för de byggnader som ska skyddas behandlas med hänsyn till dimensioneringen.

I denna utredning *”LOVISA, JOMALSUND, STRANDDETALJPLAN, DIMENSIONERING ENLIGT MODERFASTIGHET”* granskas uppkomsten av byggrätt utifrån moderfastigheten på fastigheterna Jomalsund och Kulla. Fastigheterna tillhör samma markägare. Moderfastighetsdimensioneringen är (bara) en del av planeringslösningens konsekvensbedömning och hör i huvudsak samman med begreppet ”jämlig behandling av markägare”.

I Lovisa används år 1959 som moderfastighetsår, enligt uppgifter från staden. Visserligen har man i delgeneralplanen för Forsby-Gammelby i f.d. Pernå kommun (”rättroget”) valt den tidpunkt då man i det vidsträckta planområdet de facto började bilda nya fastigheter/skiften i större utsträckning. I nämnda delgeneralplan har man med fog fastställt den fastighet som existerade 1.1.1970 som moderfastighet. Om moderfastighetsåret fördes en alltomfattande diskussion med myndigheterna. Planen har vunnit laga kraft och i planen är tidpunkten för moderfastigheten 1.1.1970. Det innebär också att 1.1.1970 är moderfastighetstidpunkten för dimensioneringen av byggrätten i alla byggnadsprojekt som ingår i delgeneralplaneområdet Forsby-Gammelby.

Om man i Lovisa har för avsikt att starta en omfattande process för att uppdatera generalplanerna, kunde det i början av projektet finnas anledning att först grundligt diskutera principerna för fastställandet av moderskapsfastighetsåret (tidpunkt och per område).

Planprojektet för Jomalsund är en stranddetaljplan på ett begränsat område och därför tillämpas året 1959 som moderfastighetsår i enlighet med strandgeneralplanen.

2. Jomalsund

Fastigheten 434-478-1-3 Jomalsund ingår i sin helhet i strandgeneralplanen och i sin helhet även i stranddetaljplanen. I strandgeneralplanen har ett relativt stort AP-område anvisats med byggrätten $400 \text{ vy-m}^2 + 200 \text{ vy-m}^2$. Enligt strandgeneralplanen har strandbyggrätten utifrån moderfastighetsdimensioneringen utnyttjats på Jomalsund, och utöver AP-området återstår ingen strandbyggrätt utifrån moderfastighetsdimensioneringen.

Den verkliga strandlinjen i Jomalsunds detaljplan (stranddetaljplan) är sammanlagt 1,54 km (Jomalsund + Kulla). Separat granskat är den verkliga strandlinjen på fastigheten Jomalsund 1,44 km (1 440 m) och för fastigheten Kulla är motsvarande strandlinje på udden 0,01 km (100 m).

Enligt bilaga 1 (Uppgifter om Jomalsunds strandlinje) är den korrigerade/dimensionerande strandlinjen för fastighetshelheten Jomalsund i moderfastighetsskedet sammanlagt 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: $85 \text{ m} + 133 \text{ m} = 218 \text{ m} \times 0,30 = \mathbf{65 \text{ m}}$. De dimensionerande/korrigerade strandlinjerna är sammanlagt $747 \text{ m} + 101 \text{ m} + 65 \text{ m} = \mathbf{913 \text{ m}}$. I nämnda dimensionering omfattar fastighetshelheten enligt läget för moderfastighetsåret fyra fastigheter i den nordligare delen av västra stranden. Deras dimensionerande (korrigerade/omvandlade) strandlinje är enligt det som presenterats ovan cirka 0,372 km.

För fastigheten Jomalsund har den dimensionerande/korrigerade strandlinjen enligt moderfastighetsåret varit sammanlagt ca 0,913 km. Enligt det har den dimensionerande strandbyggrätten varit 4,57 byggrättsenheter = 5 byggrättsenheter. I strandgeneralplanen har 4 RA-byggplatser och en stor AP-byggplats placerats på moderfastigheten. Således har byggrätten enligt dimensioneringen utnyttjats.

I Jomalsunds stranddetaljplan ingår **utöver** det som redovisats ovan ett skifte på udden, som numera med fog har återställts till fastigheten Kulla 434-478-1-2. Fastigheterna Jomalsund och Kulla har samma ägare.

I stranddetaljplanen för Jomalsund är det möjligt att utnyttja (den lilla) byggrätten på udden på fastigheten Kulla och därtill efterbehov en del av den dimensionerande totala byggrätten för fastigheten Kulla. En del av fastigheten Kulla (i huvudsak havsstränderna) ingår i strandgeneralplanen, men största delen av området vid ån är utanför strandgeneralplanen. I fråga om området utanför strandgeneralplanen har ingen strandbyggrätt fastställts.

3. Kulla

Enligt dimensioneringstabellen i strandgeneralplanen (Tabell 1) återstår 0,6 byggrättsenheter enligt moderfastighetsdimensioneringen i strandgeneralplaneområdet. I allmänhet

görs vid dimensioneringen i moderfastighetsskedet först en normal avrundning av den totala summan till närmaste heltal. I stället för mätning av enskilda fastigheter vore det mest förnuftiga att först utreda den sammanlagda strandlinjen för hela moderfastigheten och utifrån den göra en moderfastighetsdimensionering. Därefter kontrolleras hur mycket (st.) det har placerats byggplatser/byggnader på moderfastighetens stränder. I strandgeneralplanen har moderfastighetsdimensioneringen gjorts per skifte. I utredningen i anslutning till strandgeneralplanen finns det 0,6 byggrättsenheter (strandtomter) kvar för moderfastigheten 1-22. Således har moderfastigheten Kulla 1,0 st. byggrättsenhet kvar. Strandskiftet på fastigheten Kulla, som finns i västra delen (på havsstranden) av Jomalsunds plan, ingår i strandgeneralplanen, varvid det beträffande det område av moderfastigheten Kulla som ingår i strandgeneralplanen finns en byggrättsenhet som efter behov kan utnyttjas i Jomalsunds stranddetaljplan.

Således 3.a) kan i Jomalsunds stranddetaljplan efter behov för fastigheten Kullas del utnyttjas t.ex. en tilläggsbyggrätt.

Strandgeneralplanens plankarta omfattar bara en liten del av skiftet vid gården på Kulla. Åområdet i norr faller helt utanför generalplanen. Delgeneralplanens gräns och mätta uppgifter om strandlinjen i åområdet visas i bilaga 2. Bortsett från åområdet i bilaga 2 har alla andra strandområden på fastigheten Kulla behandlats i strandgeneralplanen. Den dimensionerande strandlinjen i åområdet är enligt mätningssättet i strandgeneralplanen $2,247 \text{ km} \times 0,5 = \mathbf{1,12 \text{ km}}$. Dimensioneringsnormens 5 fbe/omvandlad km strandlinje skulle ge en strandbyggrätt på 5,6 fritidsbostadsenheter. Utöver gårdscentrumet kan man tolka det som att det på stranden bara finns en fastighet som hört till moderfastigheten. Enligt det skulle det på fastigheten Kulla återstå $5,6 - 1 = \mathbf{4,6 \text{ fritidsbostadsenheter}}$. Av dessa är 1 kopplad till gårdscentrumets strandområde. Och 3,6 enheter skulle kunna placeras på annat håll på fastigheten Kulla.

Udden på västra stranden i stranddetaljplanen för Jomalsund är en mycket bra plats att bygga på (stenig, ställvis invallad mark). På udden växer träd och buskar och området är ett särskilt fint landskap även för fritidsbostäder. Udden hör till fastigheten Kulla (en annan moderfastighet än Jomalsunds). Enligt markägaren kan en strandbyggrättsenhet efter behov inkluderas i Jomalsunds stranddetaljplan i fråga om strandskiftet på fastigheten Kulla.

4. Sammandrag

Denna utredning behandlar i första hand principerna för jämlik behandling av markägare (fastställande av byggrätter och placering av byggnadsmöjligheter) och fullföljandet av jämlikheten i stranddetaljplanen för Jomalsund.

I första hand ses det att en jämlik behandling verkställs på de sätt som redogjorts för i planbeskrivningen av Jomalsunds stranddetaljplan. Stranddetaljplanen för Jomalsund omfattar ett i strandgeneralplanen anvisat, vidsträckt (ca 1,5 ha) AP-område med 400 vy-m² byggrätt för småhus och 200 vy-m² för båthus. AP-området har i generalplanen betecknats som ett rkm-objekt. Inför stranddetaljplanen har en grundlig och heltäckande byggnads- och miljöinventering gjorts av byggnaderna och den bebyggda miljön i Jomalsund (+ många andra utredningar).

Utifrån de byggnadshistoriska utredningarna har alla betydande byggnader (huvudbyggnad, bod och bastu) betecknats som strikt skyddade i planen (sr, se beskrivningen). Byggrätten för de byggnader som skyddats i enlighet med detaljplanerna för Forsby i f.d. Pernå kommun (vy-m^2) minskar inte den totala byggrätten för objektet i fråga. Därmed kan generalplanens byggrätt för AP-området – 400 vy-m^2 för småhus och 200 k-m^2 för båthus – anvisas för fritidsboende och arbetsplatsbyggande. I Jomalsunds stranddetaljplan har utöver sr-byggnaderna och de skyddade gårdsområdena även anvisats tre riktgivande RM-1-tomter (byggrätt $120 \text{ vy-m}^2/\text{tomt}$) och en RM-2-tomt (byggrätt 50 vy-m^2). Därtill har två bastubyggnader anvisats för bruk av RM-1- och RM/s-området. Byggrätten för båthusen, 200 vy-m^2 , har anvisats inåt landet som ett TY-kvartersområde (TY: *"I området får byggas lokaler som knyter an till rekreation och fritidstjänster samt båtunderhåll och dockning"*).

I fråga om en jämlik behandling av markägarna kan det gott konstateras att om man ser till planlösningen som en helhet, så förverkligas vid fördelningen och placeringen av byggrätten i stranddetaljplanen en jämlik behandling av markägarna åtminstone på en bra nivå.

Om det ses nödvändigt att säkerställa en jämlik behandling av markägarna, är markägaren införstådd med att det av den återstående dimensionerande byggrätten på fastigheten Kulla kan placeras/fogas en enhet till Jomalsunds stranddetaljplan. Byggrätten fogas till utifrån/via skiftet på fastigheten Kulla i västra delen av Jomalsunds stranddetaljplan.

5. Fri strand

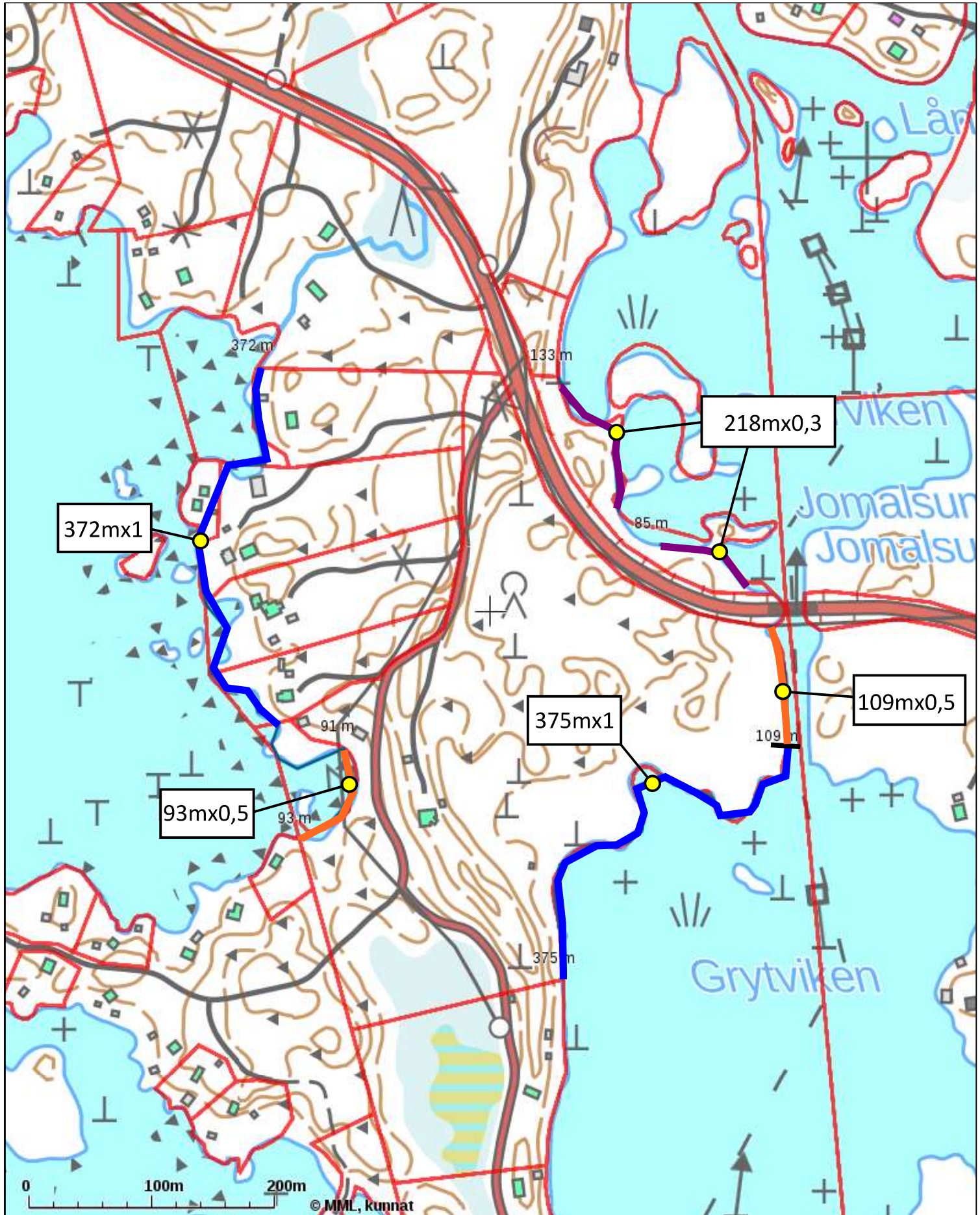
I den här utredningen har principerna för och utfallet av en jämlik behandling av markägarna behandlats i första hand. På samma gång bör dock stranddetaljplanens "godhet" i fråga om mängden fria, obebyggda och sammanhängande stränder och relativa andel framhävas. I stranddetaljplanen för Jomalsund är den fria, sammanhängande strandlinjen ca 1,3 km (= $1\,300 \text{ m}$ = ca 85 % av den totala strandlinjen). Byggandet har koncentrerats till en byggnadsgrupp som modifierats något från AP-områdesgränsen i generalplanen. På samma gång har en förbindelse "öppnats" i riktning mot havet i väster.

De stränder som bevaras fria från byggande finns i stranddetaljplanens östra och nordöstra del. Strandområdet i nordost och den mosaikliknande helheten av vattenområdena mellan öarna och uddarna är ett särskilt representativt område beträffande natur- och landskapsförhållandena. Enbart de naturvårdsmässiga värdena är betydande. Jomalsunds kanal är åter särskilt värdefull med hänsyn till landskapsvärdena och de kulturhistoriska värdena. Vattenområdet i Grytviken har inget skyddsvärde, men viken bildar en fin helhet som är viktig att bevara i huvudsak fri från byggande.

Den granskning som avses i MBL 73 § har (till övriga delar) behandlats i planbeskrivningen.

Seppo Lamppu, DI

Utarbetare av stranddetaljplanen för Jomalsund

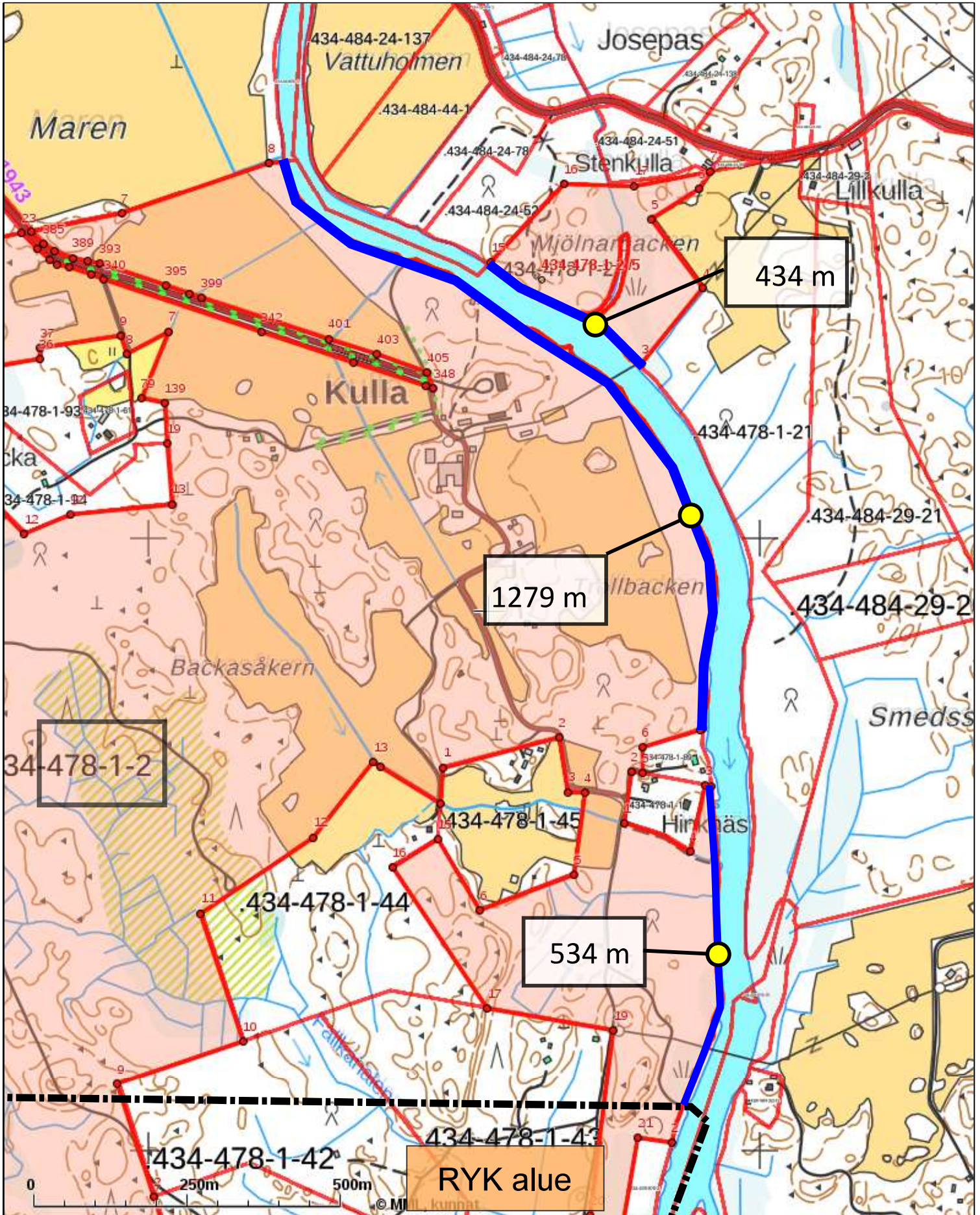


Tulosteen keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 6695629.25, E: 467692

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

Rekisteripalvelujen kautta kartalle haetut palstat ja määraalat ovat ajantasaiset.

Tulostettu Kiinteistötietopalvelusta 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 Kiinteistötietopalvelusta 17.04.2023.



Taulukko - Tabell 1

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

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