

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS
Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI
Puhelin 029 56 42000
Faksi 029 56 42079
Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

LÄHETE

10634/18

11.6.2018

03274/18/4103

Loviisan tekninen lautakunta
PL 11
07901 LOVIISA

LAUSUNTOPYYNTÖ Helsingin hallinto-oikeus pyytää oheisen valituksen johdosta

- 1) antamaan lausunnon ja
- 2) liittämään asiakirjoihin kaikki päätöksen perusteena olleet asiakirjat.

Näitä ovat ainakin:

- * osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - * lopullinen värillinen kaavakartta
 - * kaavamerkinnät ja -määräykset
 - * kaavaselostus lopullisessa muodossaan
 - * kaavaan liittyvä mitoituskalkelma tilojen rakennusoikeudesta
 - * kaavaehdotuksesta annetut lausunnot
 - * kaikki kaavan vaikutuksista tehdyt selvitykset
 - * muut kaavaselostuksessa mainitut liitteet
 - * suunnittelualueella voimassa olevat yleis- ja asemakaavakartat
- kaavamerkintöineen ja -määräyksineen, elleivät nämä tiedot sisälly jo kaavaselostuksen liiteaineistoon

Alkuperäiset valitusasiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle.

Asiakirjat tulee toimittaa paperiversioina, koska hallintotuomioistuimissa ei toistaiseksi ole sähköisille asiakirjoille järjestelmää ja arkistointia käytössä.

Asiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle viimeistään 27.07.2018.



Melissa Heikkinen
lainkäyttösihteeri
Puh. 029 56 42126

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS
07-06-2018
Jätti.....

Saate

Hyvä Hallinto-oikeuden viranhaltija, kuka toimii tämän kunnallisvalituksen esittelijänä. Tämän saateen mukana on tekemäni kunnallisvalitus Loviisan kaupungin asemakaavahankkeesta ja siihen liittyvien aikaisempien tapahtumien selvennys.

Olisiko ollut mahdollista tulla teille virastoonne selventämään ja valaisemaan valitukseni yksityiskohtia ja taustoja, sitten kun olette rauhassa käynyt läpi kaunnallisvalitukseni ? Valitus saattaa olla joltain osin hiukan vaikeasti hahmotettavissa; tapahtumat, paikat, ajat, kartat jne. Olen pyrkinyt mahdollisimman selkeään, johdonmukaiseen ja totuudenmukaiseen esitykseen ja vaatimukseen mutta silti juttu on aika monitahoinen ja ehkä hiukan vaikea saada kunnan kokonaiskuvaa tapahtumista. Minä tunne valitukseni läpikotaisin, koska olen sen tehnyt ja näin ollen mielelläni sitä myös avaisin ja kertoisin tarkemmin. En tarkoita tällä julkista kuulemsita vaan lisätietojen antamista ja selventämistä sille viranhaltijalle, kuka hoitaa / esittelee tämän kaunnallisvalitukseni eteenpäin. Jos tälläinen käynti on mahdollista niin mielelläni tulisin kertomaan valituksestani tarkemmin.

[Redacted signature box]

Kunnallisvalitus

25.5.2018

Helsingin hallinto-oikeus,
Ratapihantie 9,
PL 120,
00521 Helsinki



Arvoisat hallinto-oikeuden viranhaltijat, keitä tämä koskee.

Tällä kirjeellä haluan tehdä kunnallisvalituksen Loviisan kaupungin vuonna 2016 vireille panemaan asemakaavahankkeeseen Loviisan 5. kaupunginosassa. **Asemakaavan muutos, kaupunginosa 5, Eteläharju, korttelit 529, 534, ja 535 ja osa kortteleista 508 ja 514 sekä katu- ja viheralueet (Vanha Sahatie / Harvankyläntie / Ympyrätie)**

Omistan korttelissa 514 olevan tontin numero 434-5-514-6 ja siinä rakenteilla olevan talon. Tontin osoite on Pitkäsaarentie 2, 07920 Loviisa. Valitukseni koskee tonttini tienpuoleisen rajan uudelleen linjausta ja edessä kulkevan Pitkäsaarentien sijoittumista liian lähelle taloani. Tähän liittyy olennaisesti viistosti talon edustalla olevan junarata-tasoristeyksen siirto / uudelleen-sijoittelu. Haravankyläntien tasoristeyksen suunniteltu uusi paikka tulee vaikuttamaan tonttiini ja tonttini edessä kulkevaan Pitkäsaarentien sekä Haravankylätien liittymään epäedullisesti. Pitkäsaarentie ja Haravankyläntie tulevat kohtuuttoman lähelle tonttiani ja sillä olevaa taloa ko. kaavamuutoksessa tämän hetkisiin teiden paikkoihin nähden.

Vuonna 2004 ostin Loviisan kaupungilta kiinteistön ja sillä ovat kaksi vanhaa rakennusta (päärakennus 260m² + ulkorakennus 60m²). Kauppasopimuksessa (liite 1.) sovittiin, että puran vanhat rakennukset tontilta ja rakennan myöhemmin uuden talon samaiselle tontille. Tällainen oli lyhykäisyydessään kauppasopimus minun ja Loviisan kaupungin välillä. Parissa vuodessa purin vanhat rakennukset tontilta ja aloin sitten suunnittelemaan uutta taloa muutama vuosi myöhemmin. Rakennusluvan uudelle talolle sain 2007 vuoden lopulla. Seuraavana keväänä (25.3.2008) sain Loviisan puhelinosuuskunta LPO:n verkkokartan (liite 2) kyseisestä alueesta ja tontistani liittyen uuden talon tietoliikenneyhteyksien (laajakaista / valokuitu) suunnitteluun. Tästä verkkokartasta tulikin esiin, että ne vanhat rakennukset, jotka ostin Loviisan kaupungilta tonttikaupan yhteydessä eivät olleetkaan kokonaisuudessaan ostamallani tontilla ja tontin muotokin oli myös hyvin kolmiomainen. Hyvinkin epäkäytännöllinen uuden talon rakentamiselle siis. Luulin, että tontin muotoa oli muutettu silloin, esitettyäni edelleen pyynnön, että tonttia voisi samalla siirtää taaksepäin tonttikaupan yhteydessä vuonna 2004 (halusin siis saada mahdollisimman paljon etäisyyttä edessä kulkevaan Pitkäsaarentiehen). Joka tapauksessa purkamani vanhat rakennukset olivat jopa noin 33% minun ostamani tontin ulkopuolella, kaupungin alueella siis ! Purin kaupungin alueelta noin 100m² rakennuksia omalla kustannuksellani kahdesta erillisestä rakennuksesta (rakennusten koko pinta-ala yhteensä noin 320m²). Näin ei ollut missään kaupungin ja minun välisissä asiakirjoissa sovittu ! **Kauppasopimuksessa ei ole mitään mainintaa, että purkaisin rakennuksia kaupungin alueelta, vain ja ainoastaan ostamaltani tontilta.** Kauppasopimuksesta (liite 1) ja sitä edeltävästä kaupungingeodeetin viranhaltijapäätöksestä (liite 3) molemmista saa yksiselitteisen käsityksen, että vanhat puretut rakennukset kuuluvat olla kokonaisuudessaan ostamallani tontilla. Kauppasopimuksen kohta **8. Rakentamisvelvoite.** Lainaus ” ostaja sitoutuu kustannuksellaan purkamaan tontilla olevat rakennukset ”. Oli siis sovittu, että

puran molemmat vanhat rakennukset tontilta. Nyt myöhemmin minulle on selvinnyt, että kaupunki oli muuttanut jo 90-luvulla tontin muodon kolmiomaiseksi ja näin ollen vanhat rakennukset jäivät osittain (33%) kaupungin alueelle. Tonttini ei ollut siis siirtynyt tai muuttanut yhtään paikkaa tai muotoaan tai mihinkään toiveestani kauppasopimuksen tekoaikoihin (2004). Tätä olennaista ja merkittävää yksityiskohtaa (talojen sijaintia tontin ulkopuolella) ei mainittu millään tavalla kauppasopimusta tehtäessä. Tontin todellinen muoto ja sijainti jäi minulle epäselväksi kaupantekohetkellä. Tontin muotokin tuli siis epämiellyttävänä yllätyksenä sitten jokunen vuosi tonttikauppojen jälkeen. Minulle jäi harhaan johdettu tunne tonttikaupasta. Tällainen on vahva muistikuvani asiasta. Kauppasopimus ja kaupungingeodeetin viranhaltijapäätös antavat yksiselitteisen käsityksen, että puretut vanhat rakennukset kuuluvat olla kokonaisuudessaan ostamallani tontilla. Näin ollen tonttini olisi ollut isompi ja paremman mallinen etuosaltaan ja nyt suunniteltu tie pysyisi kauempana nykyisestä rakenteilla olevasta talostani. Tunnen tullessi jollain tavalla johdetuksi harhaan ko. tonttikaupassa, enkä olisi tätä asiaa koskaan edes tuonut esille. Mutta nyt, kun kaupunki on tuomassa uuden tielinjauksen todella lähelle taloani, niin en nähnyt muuta vaihtoehtoa kuin tuoda tämä kauppasopimusepäkohta esille. Tällä hetkellä tie kulkee noin 20 metrin päässä talostani ja yhdessä aiemmassa kaavasuunnitelmassa Pitkäsaarentie oli **pahimmillaan tulossa 2 metrin päähän yhdestä talon etukulmasta** (liite 5). Se on 1000% muutos negatiiviseen suuntaan! Olen valittanut ja jättänyt kolmessa vaiheessa huomautuksen ja useita muutosehdotuksia ko. risteysalueelle eli Haravankyläntien tasoristeyksen ja Pitkäsaarentien alkupään sekä tonttini etureunan muuttamiseksi. Taloa ei enää pysty siirtämään, mutta kaikki muu siinä lähistöllä on vielä muutettavissa (tontin 434-5-514-6 eturaja/ muoto/ laajennus, Haravankyläntien tasoristeysalue, Pitkäsaarentien alkupää ja sen risteysalue). Tontti on tien ensimmäinen asuinkiinteistö, joka rajoittuu kaupungin puistoalueeseen itä- ja pohjoispuolella sekä kaupungin pelto / joutomaahan länsipuolella. Tilaa muutoksille on.

Kauppasopimuksesta ja kaupungingeodeetin viranhaltijapäätöksestä (liite 3) saa siis yksiselitteisen käsityksen siitä, että tonttini läntisen, tienpuoleisen eturajan pitäisi olla edempänä ja erimuotoinen kuin se nyt on. Eturajan pitäisi olla vähintäänkin siellä, missä purettujen rakennusten ulommaiset seinät sijaitsivat. **Kauppasopimuksen ja kaupungingeodeetin viranhaltijapäätöksen tekstisisältö ja todellisen tontin muoto ovat siis ristiriidassa keskenään ja näin ollen harhaanjohtavia.** Tämä ollut koko kaavahankkeen ajan pääargumenttini ja muutosvaatimukseni pääperuste. Näin tontin eturaja olisi kauempana rakenteilla olevasta talostani ja tontti olisi muodoltaan paremman ja normaalimman mallinen asuinkäyttöön (Nythän tontti on osaltaan teräväkulmainen ja jossain määrin huonosti hyödynnettävissä asuinrakentamiselle. Isolla tontilla muodolla ei ole niin paljoa merkitystä, mutta pienellä noin 830m² tontilla, jolla on iso rakennusoikeus, jokainen metri merkitsee paljon). Silloin myös nyt suunnitteilla oleva Pitkäsaarentie ja Haravankyläntie pysyisi kauempana talostani. Olen pyytänyt nähtäville alkuperäistä tonttikarttaa ennen kaupungin 1996 tonttikaavamuutosta (liite 6), mutta sitä en ole saanut nähdä. Sanoisin, että tontti oli aika lähellä neliötä muodoltaan tontilla olevien vanhojen istutuksien (luumu ja kirsikkapuiden), alkuperäisten rakennusten ja tämän hetkisen tien perusteella (liite 2). Sellaisen tontin luulin ostaneeni ! Näistä syistä haluan tehdä kunnallisvalituksen Loviisan kaupungin menettelystä tonttini kauppasopimuksen kirjallisesta harhaanjohtavasta epäkohdasta ja nyt sitten tonttini edustalla olevan Pitkäsaarentien risteysalueen ja Haravankyläntien junaradan tasoristeyksen kaavahankkeen osalta. Ratahallinnon uusien vaatimusten mukaan uuden tasoristeyksen ylittävän tien täytyy mennä suoraan radan yli vähintään 30 metriä ennen kuin tiehen voi laittaa mutkia, risteyksiä tai tieliittymiä. Tämä on syy, miksi sekä Pitkäsaaren- ja Haravankyläntie on tulossa liian lähelle taloani ja tonttiani (434-5-514-6).

Vaikutukset tontiin ja taloon

Loviisan kaupungin yleisissä kaavoitusperiaatteissa puhutaan mm. hyvästä, monipuolisesta, viihtyisästä ja turvallisesta asuinympäristöstä. Tonttini osalta lähes kaikki edellämainitut kohdat menevät negatiiviseen, huonompaan suuntaan. Vaikutukset tonttini ja rakenteilla olevaan talooni

ovat seuraavat: Pitkäsaarentien, sen liittymä ja Haravankyläntie tulee muutaman sata prosenttia lähemmäs taloani (riippuen hiukan mistä kohtaa ja mihin kaavaehdotukseen verrataan), tontin hyödyttävyyden ja käytettävyyden aleneminen, tontin merkittävä yksityisyyden ja viihtyisyyden huononeminen (mm. kaikki etusivun ja luoteislaidan näkösuojana olevat puut kaadetaan pois ja talon itäpuolelle tulee luontopolku), ajoteihin (Pitkäsaarentie, Haravankyläntie) rajautuva tontin eturaja pitenee noin 1 metristä 46 metriin (tämä on yli 4000% eli yli 40 kertainen muutos negatiiviseen suuntaan) ! Tiet siis tulee 46 metrin matkalla tontin eturajaan ”kiinni”. Ajomelun ja katupölyn lisääntyminen. **Lasten loukkaantumisriskin kasvaminen (autot ajavat siis tulevaisuudessa tontin rajassa kulkevalla tiellä 46m matkan ja välillä aika reiluakin vauhtia)**, tontin ja talon arvon aleneminen, jälleenmyynnin vaikeutuminen, ylipäättänsä talon rakennusprojektin jatkaminen vaakalaudalla, koska riskinä on, voiko taloon laittaa enään rahaa lisää kiinni, jos sitten myydessä ei saa enää edes pankkilainan verran takaisin millä kuitata velat ! Viime kädessä mahdollinen henkilökohtainen konkurssi ja ylipäättänsä tahto ja palo yrittää enään ko. tontilla. Tässä on siis vaakalaudalla koko tähän astisen elämäni työ, säästöt, omaisuus ja jopa terveys ! **Nämä edellä mainitut ovat myös perusteina muutosvaatimukselle.** Haluan mainita tässä samassa yhteydessä vielä rakenteellisen vaurion riskin. Jos tie tulee liian lähelle talon edustalla ja lähelle päätyseinää, niin mitä se voi aiheuttaa talon perustuksille ja rakenteille ? Mahdollista on maan liikkumisesta ja painumisesta johtuva rasitus talon perustuksiin. Tällainen ei toivottu liike voi aiheuttaa rakenteellisen vaurion (painumista, halkeaman) ko. perustuksiin ja sitä kautta myös seiniin. Puutalossa tuollainen pieni maan ja perustusten ”ei toivottu liike” ei välttämättä aiheuta sen suurempaa ongelmaa puurunkoisessa talossa, joka joustaa jonkin verran vaurioitumatta. Toisin on siporex-runkoisessa joustamattomassa kiviseinässä / talossa, joka on tontillani. Maan epätavallinen liikkuminen ja usein toistuva sekä lähellä tapahtuva värinä (raskas liikenne) ja tien rakennusvaiheen kaivaminen sekä mahdollinen räjäyttäminen voivat esimerkiksi aiheuttaa tällaisia ongelmia (seinän halkeamia). Tämän tyyppisiä tapauksia on tapahtunut niin kivi- kuin jopa puurunkoisille taloille.

Kunnalle lisäkustannukset tasoristeyksen siirosta kauemmas tontistani eivät varmaankaan ole ylitsepäasevätön kustannus, mutta yksittäiselle kuntalaiselle ja veronmaksajalle (minulle) tämä kaupungin kaavahanke voi tuoda jopa taloudellisen konkurssin ja hyvinkin kauaskantoiset seuraukset. Tietysti voi ajatella, että jokainen säästetty euro kunnan budjetissa on tervetullutta ja järkevää, mutta sitä voi myös miettiä, että missä, millä tavalla ja minkälaisia säästöjä tehdään. Säästöjä ja muutoksia voi varmasti tehdä paikoissa, joissa kuntalaisten henkilökohtainen omaisuus, viihtyisyys , yksityisyys, hyvä ja turvallinen asuinympäristö ei joudu mahdollisen ”negatiivisen uhan” ja seurausten alle. Positiivisena seikkana täytenee mainita näkökulmastani ja varmasti muidenkin kuntalaisten se, että tasoristeyksen turvallisuus kyllä paranee (turvapuomit tulossa radalle) , **mutta sekään ei ole kiinni siitä, onko tasoristeys lähempänä vai kauempana tonttiani ja taloani. Turvapuomein varustetussa tasoristeyksessä turvallisuus pysyy vakiona riippumatta missä kulmassa tai missä kohtaa rataa mennään yli.** ”Karrikoidusti” voisi sanoa, että vaikka peruuttaisi radan yli, niin se on ihan yhtä turvallinen jos tasoristeyksessä on varoituskellot ja valot ja automaattiset turvapuomit, **jotka laskeutuvat aina kun juna tulee** ja jos lähdetään siitä olettamuksesta, että ne myös toimivat silloin kun pitää!

Kaupungille jättämissäni ehdotuksissani (muutosehdotukset vuosilta 2016-2018) Haravankyläntien tasoristeys olisi 10-35 metriä kauempana sen nykyisestä paikasta pohjoisen suuntaan (kauemmas tontistani). Tämä antaisi kunnan lisätilan Pitkäsaarentien väljempään linjaukseen, tonttini etulaidan oikeudenmukaiseen ja rehtiin muotoiluun ja jouhevaan, toimivaan risteysalueeseen Pitkäsaarentien ja Haravankyläntien liittymässä. Tasoristeyksen siirtoon ei ymmärtääkseni ole mitään muuta estettä kuin kunnan tahto. Yksinkertainen 10 metrin tasoristeyksen siirto pohjoiseen (kaupungin suuntaan) ratkaisisi kaikki ko. alueen suunnittelun ongelmat. Ehdottamassani suunnassa on vain kaupungin omistamaa peltoa ja joutomaata eikä esim. mitään rakennuksia. Aluetta pääsee katsomaan Googlen hakukoneen kautta (nettilinkki, liite 12). Hakukenttään

kirjoitamalla: **Pitkäsaarentie 2, 07920 Loviisa** Tästä pääsee katsomaan tontini ”street view” kuvaa vuodelta 2011. Siinä pystyy tarkentamaan kuvaa, liikkumaan kaduilla nuolien avulla, näkemään ko. tasoristeyksen ja katsomaan aluetta 360 asteen toiminnolla. Katukuva valaisee ko. aluetta kohtuu hyvin ja **Pitkäsaarentie 4, 07920 Loviisa** näkymässä ehkä jopa vielä paremmin. Alue on edelleen teiden ja tasoristeyksen osalta samanlainen kuin tontini kauppasopimuksen aikaan ja vielä nytkin paitsi hiljattain tehdyn asfaltoinnin suhteen.

Keskusteltuani Liikenneviraston virkamiesten, aluepäällikkö Markku Ahtiaisen ja ylitarkastaja Jarmo Koistisen (vastuu-alueenaan tasoristeykset) kanssa, minulle on kerrottu, ettei tasoristeyksen siirtämiselle ole mitään säännönmukaista tai teknistä estettä. Tietyt yleiset säännöt tietyt ovat olemassa ja pätevät pääpiirteittäin tässäkin tapauksessa, **mutta ne eivät estä tasoristeyksen siirtoa radalla esim. 10-30 metriä pohjoiseen, kaupungin suuntaan.**

Loviisan kaupunki tuli jonkin verran vastaan 25.1.2018 (ote pöytäkirjasta, liite 13) pitämässään teknisen lautakunnan kokouksessa, mistä olen kiitollinen. He siirsivät talon eteen suunniteltua tietä 5 metriä kauemmas tontin tienpuoleisella (Pitkäsaarentie) etulaidalla ja samalla parani yksi yli 90 asteen terävä kulma tontin etelälaidalla. Tontin etuosa laajeni sen saman 5 metrin kaistaleen koko etuosaltaan, mikä on ehkä noin 200 neliötä (liite 4). Totuus on kuitenkin se, että edelleenkin kauppasopimukseen merkityt ja purkamani rakennukset eivät vielääkään ole kumpikaan kokonaisuudessaan edes tällä uudella etulaidaltaan laajennetulla tontilla ! Tähän ei nähtävästi ole enään kaupungilta tulossa muutosta. 26.4.2018 päivätyssä viimeisessä teknisen lautakunnan pöytäkirjassa (hyväksytty kaava) ei ole tontin kokoon, ulkorajoihin tai sen muotoon tullut lisämuutoksia. Ainoastaan rakennusalaan (liite 9) pieni minusta riippumaton muutos. Se oli siis väärin ulkorakennuksen osalta aikaisemmin. Muutosvaatimuksessani (havainnekuva, liite 10) olen merkinnyt vanhat (tontin alkuperäiset) rakennukset teknisen lautakunnan hyväksymän tontin (434-5-514-6) aikaisempaan 5 metrin laajennus-kaavaehdotukseen, joka on päivätty (kokous pidetty) 25.1.2018. Näin pystytään hahmottamaan vanhojen rakennusten sijainti kaupungin toiseksi viimeisessä tonttikaavaehdotuksessa. Tämän kaavaehdotuksen jälkeen tontin ulkorajat eivät siis ole enään muuttuneet.

Kauppasopimuksen harhaanjohtavuus, vaillinaisuus ja menettelyn epäkohdat

Haluan tässä samassa yhteydessä tuoda esille kaupungin vaillinaisen ja harhaanjohtavan menettelyn kauppasopimuksen kohdan **8. rakentamisvelvoite** tekstisisällössä (liite 1), kauppasopimuksen allekirjoitustilaisuudessa ja sitä edeltäneessä viranhaltijapäätöksessä (liite 3). Tämä on ollut koko kaavahankkeen ajan pääargumenttini ja muutosvaatimukseni pääperuste. Sain siis nähdä ko. kauppasopimuksen ensimmäisen kerran siinä samaisessa tilaisuudessa, jossa se oletettiin myös allekirjoitettavan. Siinä tilanteessa oli mielestäni huonosti aikaa käydä kaupakirjan kohdat kunnolla läpi ja tarkistaa enää ylipäättänsä mitään faktaa. Jos olisin nähnyt asiakirjan vaikka kaksi viikkoa aikaisemmin, niin silloin olisin voinut tutustua / ottaa selvää huolellisesti tonttia koskeviin asiakirjoihin. Olisin myös pyytänyt kaupungin mittamiehen paikallistamaan ja merkkamaan tontin rajat. Nythän oli vain yhdessä eteläisessä takakulmassa vanha rajapyykki / kivi, joka löytyy vieläkin. Muuten tontin muodosta pystyi päättelemään vain nykyisen Pitkäsaarentien , istutusten (kirsikka ja luumupuut) ja vanhojen rakennusten paikkojen ja kaupungingeodeetin harhaanjohtavan ja puutteellisen viranhaltijapäätöksen perusteella. Sitä olennaista ja merkittävää seikkaa kaupunki ei millään tavalla tuonut esille, että molemmat rakennukset olivat osittain (33%) ostetettavan tontin ulkopuolella, ei kirjallisesti eikä suullisesti. Päinvastoin, tonttikauppaa pohjustava Loviisan kaupungingeodeetin viranhaltijapäätös ja kauppasopimus antavat molemmat ymmärtää, että vanhat kauppasopimuksessa mainitut rakennukset kuuluvat olla kokonaisuudessaan ostamallani tontilla ! Näihin kahteen kirjalliseen dokumenttiin luottaen en myöskään käynyt katsomassa teknisessä virastossa nähtävinä olleita tonttikauppaan liittyviä kirjallisia asiakirjoja valitusaikana (30pv). Vaikka olisinkin, niin silti ko. tonttikartasta ei olisi edelleenkään tullut esille

se, että vanhat rakennukset eivät olleetkaan ostamallani tontilla kokonaisuudessaan. Kaupunki oli poistanut rakennukset kaava/ tonttikartasta varmaan mahdollisesti siinä samassa yhteydessä vuonna 1996, kun tekivät kaavamuutoksen (tonttijako, liite 6) ostamalleni muotoa muuttaneelle tontille? Ihmettelen kyllä sitä koska ko. **vanhat rakennukset olivat vielä tontilla vuonna 2004 ostaessani sen.** Minulla on kuvakin niistä. Naapuritalot on merkitty kaava/ tonttikarttaan. **Minulle ne vanhat rakennukset olisi ehdottomasti pitänyt näyttää kartalla, että olisin voinut hahmottaa niiden sijainnin tontilla ja varsinkin sen ulkopuolella.** Jos olisin tiennyt, että rakennukset ovat 33% tontin ulkopuolella ja tontin muoto oli muutettu niinkin epäkäytännölliseksi (kolmiomaiseksi) omakotirakentamiselle, **niin en olisi ostanut koko tonttia tai olisi vähintäänkin pitänyt neuvotella uudet ehdot ja reilu muutos tontin muotoon.**

Nämä edellä mainitut toimii selvityksenä kauppasopimuksen kohtaan **6. kohteeseen tutustuminen.** Lainaus kauppakirjasta ” Ostaja on tarkistanut kiinteistön, sen alueet ja rajat. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitettyihin asiakirjoihin ja asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta ” Tähän voin vain todeta, että minulla ei ollut mitään tähän kauppaan liittyviä asiakirjoja nähtävänä ennen kaupantekohetkeä teknisessä toimistossa ja asiakirjat, jotka sitten kun näin, olivat olennaiselta osaltaan puutteellisia ja harhaanjohtavia (tonttijako /asemakaava ja kauppakirja). Ainoastaan yksi tärkeältä ja olennaiselta osaltaan harhaanjohtava kaupungingeodeetin tonttikauppaa pohjostava virkamiespäätös/ asiakirjan sain etukäteen, (liite 3.) päivätty 28.1.2004. Vaikka olisi ollutkin (tonttikartta), **niin niistä ei olisi edelleenkään tullut ilmi vanhojen rakennusten sijainti, koska ne oli poistettu tontti / kaavakartasta !** Joten en voinut verrata asiakirjoja, tarkastaa vanhojen rakennusten todellista sijaintia tontilla ja sen ulkopuolella. En voinut siis tarkastaa näitä muutamia olennaisesti kauppaan liittyviä faktoja ennen kaupantekohetkeä enkä sen aikanaan. Kun kirjoitetaan, että ”**tontilla olevat / sijaitsevat rakennukset**” niin se antaa hyvin vahvan indikaation, että ei ole tarvetta kyseenalaistaa tai epäillä rakennusten mahdollista sijaintia **tontin rajojen ulkopuolella.** Asia olisi ollut aivan toisin, jos olisin saanut kauppasopimuksen nähtäville pari viikkoa aikaisemmin. Silloin minulla olisi ollut aikaa ja kyky tehdä tarvittavat tarkastustoimenpiteet. Kauppakirjan kohta **6. kohteeseen tutustuminen,** lainaus ”Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta” Asia on aivan päinvastoin. **Huomautettavaa olisi totisesti ollut, jos vanhojen rakennusten sijainti tontilla (434-5-514-6) ja sen ulkopuolella olisi tullut esille !** Tämä erittäin olennainen seikka ei tullut esille missään kaupungin laatimassa asiakirjassa ko. kauppasopimukseen liittyen. Kauppasopimuksen kohdassa 6. mainitaan myös, että ostaja on tarkastanut kiinteistön. Siihenkin voin vain todeta, että sain avaimen taloon joskus kauppasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, joten en voinut tutustua rakennuksiin sisältäkään päin ja kunnolla. Jotta nämä kauppasopimuksen kohdan 6. vaatimukset olisi ollut mahdollista täyttää, niin silloin kauppasopimus olisi pitänyt esittää pari viikkoa ennen allekirjoitustilaisuutta. Jolloin olisin oikeasti voinut valmistautua, pyytää avaimet talon tarkastukseen, tilata kaupungin mittamies merkkamaan tontin rajat ja nähdä asiakirjat etukäteen sekä tutustua niihin huolella. **En osannut tälläistä vaatia, koska en tiennyt, että kauppasopimuksessa olisi kohdan 6. kaltainen lauseke. Huomiona vielä kerran, että asiakirjoihin tutustuminenkaan ei olisi selventänyt vanhojen rakennusten sijaintia tontilla ja sen ulkopuolella, koska vanhoja rakennuksia ei ollut merkitty kaupan yhteydessä esitetyissä asiakirjoissa.** Vasta 4 vuotta myöhemmin sain Loviisan puhelin oy:n verkkokartan, jossa näkyi ostamani tontti ja sillä ja sen ulkopuolella sijainneet vanhat rakennukset. Tämä aineisto siis ihan muulta taholta kuin Loviisan kaupungilta. Tällöin minulle valkeni, että tontillani olleet alkuperäiset talot eivät itse asiassa olleetkaan kokonaisuudessaan tontillani ! Tieto tästä epäkohdasta tuli siis yli 4 vuotta myöhemmin kaupanteko hetkestä ja siitä eteen päin minulla oli kiire uuden talon rakennusprojektin kanssa (rakentamisvelvoitteen takaraja/ uhkasakon kriteerit olivat täyttyvässä). Tässä vaiheessa vasta pitää oikeastaan tietää tontin tarkat rajat, jotta voi mitata uuden rakennettavan talon paikan. Tietysti jo ostovaiheessa pitää tietää mitä ostaa, mutta tilanne meni niin kuin olen edellä kuvannut. Aikaa ja haluakaan ei tosiaan ollut valittaa tapahtuneesta epäkohdasta kun se selvisi, koska piti keskittyä uuden talon rakentamiseen. Koko asia on minulle epämiellyttävä ja

olisin toivonut, että Pitkäsaarentie olisi pysynyt siellä, missä se oli ostohetkellä (2004) ja vielä nytkin. Sellaisena tontin aikanaan ostin ja siihen olisin ollut tyytyväinen, vaikka muuten näen kaupungin johtaneen minua tietyltä osalta harhaan kauppasopimusta tehtäessä. Nyt tilanne on täysin toinen, kun kaupunki oli tuomassa tietä yhdessä kaavahankkeen vaiheessa jopa niinkin lähelle kuin 2 metrin päähän talostani ! En nähnyt muuta mahdollisuutta kuin toimia.

Haluaisin vielä mainita kauppasopimuksen kohdan **11. Sopimussakko**. Lainaus: ” Mikäli ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan myyjälle (kaupunki) tästä aiheutuneet vahingot”. Joten kysymykseni kuuluu, mikäli Loviisan kaupunki rikkoo tätä sopimusta jollain tavalla, niin ovatko he myös velvolliset korvaamaan ostajalle [] tästä aiheutuneet vahingot ? Esimerkiksi kompensoida kauppasopimuksen epäkohta ja siitä minulle aiheutuvat kustannukset esim. tämän kaavahankkeen yhteydessä ! Tätä minä olen tavallaan ehdottanutkin kaupungille tämän ko. kaavahankkeen yhteydessä (Olen ehdottanut, että aikaisemmassa kappaleessa mainitut epäkohdat huomioitaisiin uusien teiden ja ko. alueen suunnittelussa). Nythän voi tulla kaiken muun lisäksi esim. ylimääräinen, toinen lohkomismaksu tontille, lainhuuto ja rasiustodistus, kiinteistörekisteriote yms. yhteensä noin 500 euroa, puhumattakaan laajennetun tontinosan ostokustannuksista tai mahdollisesti alentuneesta tontin ja talon myyntihinnan menetyksestä ! Tässäkin kohtaa pätee se sama, että jos olisin nähnyt kauppasopimuksen etukäteen, niin olisin vaatinut ja halunnut lisätä kauppakirjan **kohtaan 11.** että sopimussakkolausekkeen täytyy toimia yhtäläillä toisin päin, myös minun edukseni ja oikeuksien turvaamiseksi. Ei vain yksipuolisesti kaupungin etua turvaamassa. Oikeudenmukaisuuden ja reilun hengen nimissä minusta kauppasopimuksen velvoittavat kohdat pitäisi aina ja automaattisesti toimia molempiin suuntiin. Onhan kauppasopimuksellakin aina vähintään kaksi osapuolta.

Asemakaavan muutosvaatimus

Vaadin muutosta Loviisan kaupungin teknisen lautakunnan hyväksymään asemakaavaan. Ko. pöytäkirja (ote pöytäkirjasta, liite 13) on käsitelty ja laadittu 26.4.2018 ja oikeaksi todistettu toimistosihteerin toimesta 3.5.2018. Tähän kyseessä olevaan, hyväksytyyn kaavaan vaadin muutosta tonttini (434-5-514-6) etupuolelle linjattuun Pitkäsaaren- ja Haravankyläntien ja tonttini etulaidan sekä luoteispäädyn muotoon. Vaadin, että tonttiani laajennetaan 5 metrin kaistaleella Pitkäsaarentien puoleisella etulaidalla ja Haravankyläntiehen kohdistuvassa päädyssä niin, että vanhat kauppasopimuksessa mainitut puretut rakennukset sijoittuvat tontilleni niin kuin kauppasopimuksessa lukee ja kuuluu olla. Kaupungin kaavaehdotuksen (25.1.2018 käsitelty) pohjalle tekemäni piirros (havainnekartta, liite 10) täyttää ko. vaatimuksen. Tällöin Pitkäsaarentie siirtyy vielä 5 metriä kauemmas rakenteilla olevasta talostani. Alkuperäinen toiveeni kauppasopimusta tehtäessä oli, että jos tonttia siirrettäisiin muutamia metrejä taakse päin, niin saataisiin mahdollisimman paljon etäisyyttä edessä kulkevaan Pitkäsaarentiehen. Nythän on sitten käymässä ihan päin vastoin jopa siinäkin tapauksessa, että tiet siirtyisivät vaatimukseni mukaan !

Vaadin myös, että Haravankylän / Vanhan Valkontien tasoristeys siirtyy vähintään 8 metriä pohjoiseen, kaupungin suuntaan. Tällä muutoksella saadaan tarvittava lisätila Pitkäsaarentien uuteen linjaukseen ja tontin (434-5-514-6) aikaisemmin mainitsemaani 5 metrin laajennukseen ja eturajan muodon muutokseen. Tässä vaatimuksessa tasoristeys pysyy 50 prosenttisesti samassa paikassa kaupungin esityksen kanssa ja vain noin 50 prosentin osalta Vanha Valkontien, Haravankyläntien alku ja tasoristeys siirtyisi kaupungin suunnitelman ulkopuolelle. Tämä on mielestäni hyvin kohtuullinen siirtovaatimus, kun maansiirtotöihin pitää joka tapauksessa molemmissa vaihtoehdoissa (sekä minun että kaupungin) ryhtyä. Silloin ehdotuksilla olisi merkittävä ero, jos toisessa vaihtoehdossa ei tarvitsisi maansiirto ja asfalttitoita ollenkaan.

Esille on noussut rahan säästäminen Vanhan Valkontien peltosuoran alkupään (kalliimmat rakennuskustannukset) osalta. Tämä on siis esitetty ko. tasoristeyksen reilumman siirron esteenä.

Kuitenkin ko. alueen tasoristeys, Vanhan valkontien, Haravankyläntien ja Pitkäsaarentien alkupää on juuri 2 vuotta sitten asfaltoitu. Tämä on ristiriidassa minulle esitettyyn rahansäästön perusteeseen. Ensin asfaltoitiin ko. alue, odotetaan muutama vuosi ja poistetaan taas asfaltit. Suunnitellaan ja rakennetaan uudet tielinjat entisten viereen, harjun rinteiden reilu leikkaus tonttini luoteiskulmassa etc. ja taas asfaltoidaan ! Minusta tässä on perusteetonta puhua rahan säästämistä (yht. noin 200-350m tienpätkillä), jos toimitaan näinkin lyhytnäköisesti. **Jos halutaan tosissaan rahaa säästää, niin lisätään tasoristeykseen vain ja ainoastaan automaattiset turvapuomijärjestelmät, eikä tehdä mitään muutoksia ko. alueen teihin ! Perusteena tähän: Ylempänä kaupungissa on Sibeliuksenkadun tasoristeys (Loviisan kaupungin maastokartta, liite 8 ja nettilinkkin, liite 14) , jossa on juuri toimitettu näin. Rataylitykseen lisättiin vain ja ainoastaan automaatti-turvapuomijärjestelmä. Teiden paikkoja tai mitään muutakaan ei muutettu esim. minulle mainitulla suoran kulman 30 – 40 metrin tien rataylityksen säännöllä, vaikka tilaa olisi radan itäpuolella (65m) reilustikin. Siellä mennään edelleen radan yli hyvinkin viistossa tiekulmassa aivan niin kuin tonttini vieressä ko. Haravankyläntien tasoristeyksessäkin tällä hetkellä. Sibeliuksenkadun tasoristeyksestä tuli joka tapauksessa turvallinen, ratahallinnon hyväksymä ja toimiva, pienimmillä mahdollisilla kustannuksilla. Herää kysymys? Miksi ihmeessä Haravankyläntien tasoristeyksessä pitää noudattaa pilkuntarkasti ratahallinnon määräyksiä, kun niitä ei ole noudatettu Sibeliuksenkadun tasoristeyksessäkään ja tämän on ratahallinnon täysin hyväksymä ratkaisu ?! Varsinkin, kun tämän ko. Haravankylän tasoristeysalueen kaavamuutos lähelle siirtyvine teineen huonontaa kaiken lisäksi kiinteistöäni lähes kaikkilla mahdollisilla tavoilla ja vastoin kaupungin kaavoitusperiaatteita (katso vaikutukset tonttiin ja talooni sivu 2)! Vaadin siis kaupungilta johdonmukaista ja tasapuolista sekä reilua kohtelua tämän ko. Haravankylän tasoristeyksen suunnittelun osalta. Rataylityksen turvallisuutta voi myös parantaa muuttamalla teiden paikkojakaan. Kaavahanketta voi suunnitella toimivaksi, selkeyttää reittejä ja tehdä vanhan hiekkamontun ja Bellanmäen (liite 11. tonttini takana kohoava mäki, mukana kaavasuunnittelussa) aluetta viihtyisämmäksi ilman Haravankylän tasoristeyksen, Vanhan Valkontien ja Pitkäsaarentien alkupään muutoksiakin. **Tämä olisi ylivoimaisesti halvin ja yksinkertaisin ratkaisu kyseiselle Haravankylän tasoristeysalueelle.** Luulen että tasoristeyksen automaattipuomijärjestelmän maksaa kaiken lisäksi ratahallinto, kun asia perustellaan ja niiden tarpeellisuus esitetään heille hyvin. Ratalinja on kuitenkin ratahallinnon maalla ja sen turvallisuus luultavimminkin heidän vastuullaan. Tämä lisähuomautuksena kaupungin rahansäästöpuheisiin. Tämä kokonaisuus olisi sekä kaupungin että kuntalaisten verorahojen säästön että etujeni mukainen ratkaisu. Tämä olisi halvin, yksinkertaisin ja yhtä turvallinen sekä täysin toimiva vaihtoehto haravankyläntien tasoristeysalueelle kyseisessä kaavahankkeessa. Tässä ehdotuksessa säästettäisiin mm. kaikki tiensierro-, maansiirro- ja tienrakennus- sekä asfaltointikustannukset ko. tasoristeyksessä / alueella ja samoin minulle kerrotut kalliit tienrakennus- ja perustamiskustannukset Vanhalla Valkontiensuoralla. En vain ole tätä tässä kirjeessä sen virallisemmin vaatinut, koska olen sitä jo aikaisemmin kaupungille esittänyt ja siihen ei olla suostuttu tai siihen esitykseeni ei ole otettu paljoakaan kantaa. **Jätän tämän, mielestäni parhaan, yksinkertaisimman ja kaiken lisäksi kustannustehokkaimman vaihtoehdon Tiedän kunnioitetun Helsingin hallinto-oikeuden harkittavaksi.** Voin tätä ehdotusta myöhemmässä vaiheessa tarkentaa ja havainnollistaa, jos näette tämän vaihtoehdon hyväksi.**

Tapaus kauppasopimuksen purkaminen

Haluan tuoda tässä samassa yhteydessä esille tapauksen vuodelta 2007, joka liittyy myös tähän samaiseen minun ja kaupungin väliseen kauppakirjaan. Tämä kaupunginhallituksen pöytäkirjan sisältämä **perätön uhkavaatimus** kohdistui myös tonttini. Sain silloiselta kaupunginhallitukselta pöytäkirjan (päivätty 19.3.2007), joka käsitteli uuden talon rakentamisvelvoitetta tontillani (434-5-514-6). Tässä pöytäkirjassa (kaupunginhallituksen pöytäkirja, liite 7) Loviisan kaupunki uhkasi minua perusteettomasti **kauppasopimuksen purkamisella kauppaehtojen vastaisesti eli tontin menetyksellä**, jos en aloita rakentamista vuoden 2007 aikana. Siihen mennessä en ollut vielä

ehtinyt aloittaa uuden talon rakentamista. Siinä kaupunki oli ihan oikeassa, että rakentamisvelvoitteen takaraja oli jo mennyt ja uhkavaatimukselle sinänsä oli perusteita. **Mutta kaupan purkamisesta ei oltu kuitenkaan sovittu kauppaehdoissa (kauppakirjassa) yhtään mitään. Koko paikkala ollut kaupunginhallitus oli siis väärin perustein, virheellisesti, vastoin lainsäädäntöä ja kauppakirjaa vaatimassa kauppasopimuksen purkamista ja ilman yhtäkään vastalauseita.** Tällä kertaa minulla oli onneksi aineisto etukäteen tarkasteltavana ja sieltä pystyin toteamaan, että **sopimussakosta (8381 euroa) on sovittu kauppaehdoissa, mutta ei kaupan purkamisesta.** Tein oikaisuvaatimuksen kaupunginhallituksen päätökseen, joka sitten hyväksyttiin. Tästä tuli mieleeni, onko kukaan lukenut huolella ko. kauppakirjaa, kun kaupan purkamisella jo uhkaillaan? Esittelijänä toimi vielä itse kaupunginjohtaja. Omat johtopäätökseni: Yksikään kaupunginhallituksen jäsen ei ollut joko tutustunut / lukenut ko. kauppakirjaa tai ei ollut ymmärtänyt kohdan 11. sopimussakkolauseketta ja sen merkitystä vai oliko niin, että sitä kauppakirjaa ei edes saanut näyttää hallitukselle? Sitä en tiedä. Luultavimminkin kuitenkin niin, ettei kukaan ollut tutustunut käsiteltävän asian papereihin (ko. kauppakirjaan). Koko hallitus nähtävästi vain uskoi sokeasti esittelijän esittelemään niin sanottuun ”faktaan”, mikä oli tärkeältä ja olennaiselta osaltaan väärin. Tästä herää hyvinkin hälyyttävä kysymys, miltä pohjalta Loviisan kaupungin- valtuutetut tekevät päätöksiä ylipäättänsä kaupungin nimissä? Nähtävästi joskus hyvin ”heppoisin”, väärin tietojen ja perusteettomien faktojen pohjalta. Valmistelijan **vastuu ja merkitys** asian esittelyssä on sellaisessa tapauksessa ja muutenkin huomattava. **Tämä on toinen näistä kahdesta tapauksesta, jossa tonttiani uhataan jollain negatiivisella ja vaikutuksiltaan kauaskantoisella tavalla. Molemmissa tapauksissa on mukana kaupungin virkamiehen/-miehien asiakirjojen valmistelussa tekemät sinänsä pienet, mutta vaikutuksiltaan minulle, tontin omistajalle, hyvinkin kauaskantoiset, negatiiviset ja epäoikeudenmukaiset seuraukset.** Ensimmäisessä tapauksessa tontin ostopäätökseen vaikuttaneen tärkeän yksityiskohdan puuttuminen asiakirjoista (kaupungingeodeetin viranhaltijapäätös liite 3) ja osaltaan harhaanjohtava kauppasopimus (liite 1) ja siitä seurauksena nyt sitten hyvin negatiivisia vaikutuksia ja muutoksia tontille ja talolleni valmisteilla olevan ko. asemakaavahankeen muodossa. **Toisessa vuoden 2007 tapauksessa mahdollinen koko tontin menetys väärin perustein (kaupunginhallituksen pöytäkirja, liite 7)!** Valmistelijan vastuu ja merkitys kulloinkin kyseessä olevan asian esittelyssä on siis erittäin tärkeä. Uskon tapauksessani, että tonttikaupan purkaminen olisi myös toteutettu pöytäkirjan mukaisesti, jos en olisi täyttänyt rakentamisvelvoitetta ja jos en olisi tehnyt oikaisuvaatimusta asiasta (kaupunginhallituksen päätös mahdollisesta kaupan purkamisesta) !

Yleinen mielipiteeni on, että valmistelija voi halutessaan tai tahattomasti ohjata jopa harhaanjohtaa hallitusta / valtuutettuja / lautakuntaa haluttuun (minun tapauksessa laittomaan ja kauppasopimuksen vastaiseen menettelyyn) suuntaan ja tekemään milloin minkäkin edun mukaisia päätöksiä joko tietoisesti tai tietämättään. Varsinkin, jos valtuutetut eivät kyseenalaista ja tutki käsiteltävään asiaan liittyviä asiapaareita, faktoja ja taustoja kunnolla. Arvaukseni on, kun asioita esittelee korkea-asemainen, arvostettu virkamies/ asiantuntija ”vakuuttavine perusteluineen”, niin käsiteltävä asia hyväksytään varmasti ja monesti ilman sen kummempia vastalauseita. Minun tapauksessa ei tullut yhtäkään vastalauseita asiaan. Pelottava tilanne tavallisen kansalaisen ja veronmaksajan kannalta!

Haluan tällä nostaa esille kaupungin (hallituksen, valtuutettujen, lautakuntien, virkamiesten) vastuun virallisena tahona tavallisen kuntalaisen yläpuolella. Tuntuu, että asioiden valmistelussa tapahtuu huolimattomuutta ja virheitä. Ainakin näissä minun tapauksissani. Muistutan kunnan virkamiehen virkavastuusta, hyvästä hallintotavasta ja puolueettomasta, riippumattomasta, oikeudenmukaisesta, täsmällisestä menettelystä sekä kaikkien olennaisten faktojen esilletuomista asiakirjojen laadinnassa. **Kaupunki oli siis laittamassa kauppasopimuksen 11. kohtaa jo täytäntöön kauppasopimukseen kuulumattomalla kaupanpurku-uhkauksella, jollen täytä kauppaehdot. Tosin uhkauksen sisältö oli siis kauppasopimuksen vastainen (kaupunginhallituksen pöytäkirja 2007, liite 7).** Kauppasopimuksen ehdot olen kyllä sittemmin

täyttänyt, joten 11. kohta ei ole enään siltä osin relevantti.

Kauppasopimuksen kohta **11. sopimussakko** lainaus: ”Mikäli ostaja (minä) muutoin rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan myyjälle (Loviisan kaupunki) tästä aiheutuneet vahingot” Nyt on niin, että Loviisan kaupunki on siis jo ”muutoin rikkonut” tätä kauppasopimusta ja siitä on odotettavissa enemmän tai vähemmän negatiivisia vaikutuksia tontilleni ja talolleni. Kysynkin oikeudenmukaisuuden ja tasapuolisuuden nimissä uudestaan, mikäli myyjä (Loviisan kaupunki) muutoin rikkoo tätä sopimusta, miten he ovat velvollisia korvaamaan (minulle) ostajalle tästä mahdollisesti aiheutuvat vahingot (katso Vaikutukset tonttiin ja taloon) ? Tässä kaavahankkeen / valitusmenettelyn yhteydessä olisi nyt hyvä ja viimeinen tilaisuus huomioida ja korjata aiemmin esittämiäni epäkohtia ja varsinkin vaikuttaa tuleviin, mahdollisiin, negatiivisiin vaikutuksiin kiinteistölleni ja sen lähiympäristössä.

Loppusanat

Olen yrittänyt rakentavassa ja hyvässä hengessä neuvotella Loviisan kaupungin kanssa tästä ko. asemakaavahankkeesta tonttini ja sen lähiympäristön suunnittelun osalta. Kaupunki tuli jonkin verran vastaan 2018 tammikuun päätöksessään, mutta sen enempää he eivät halua enää joustaa. Niinpä nyt käännyin Teidän, Helsingin hallinto-oikeuden puoleen tässä kaavoitusasiassa. Mielestäni Loviisan kaupungin hyväksymä, viimeinen asemakaava (2018 huhtikuulta, liite 9) ei ole tonttini ja sen edustalla olevien teiden sekä tasoristeyksen osalta oikeudenmukainen ratkaisu ottaen huomioon myös aiemmat (2004) epäkohdat asiapapereissa, kauppasopimuksessa ja sen aikana tapahtuneen prosessin puutteellisessa menettelyssä. Muille kuntalaisille ko. risteysalue on lähinnä vain läpikulkualue, mutta minulle se ja sen välitön läheisyys tulee olemaan koti- ja asuinpaikka ! Eikä vain minulle vaan kaikille sukupolville siitä eteenpäin ketkä kiinteistössä sitten tulevatkaan asumaan. Siksi tämä asia on minulle tärkeä ja hyvinkin merkityksellinen kielteisine ja kauaskantoisine vaikutuksineen. Varsinkin, kun tunnen tulleeni myös jollain tavoin epäoikeudenmukaisesti harhaanjohtetuksi tontin ostoprosessin yhteydessä. Tonttikaupasta on jo monta vuotta, mutta siihen nyt liittyvät tapahtumat (kaupungin kaavahankkeen muodossa) ko. alueella ja sen mukanaan tuomat negatiiviset vaikutukset ovat ”realisoitumassa” takautuvasti kiinteistölleni ja minulle henkilökohtaisesti monen vuoden jälkeen. Sitä faktaa (negatiiviset vaikutukset) ei aika eikä mikään muukan alempi taho poista, mutta teillä arvoisat hallinto-oikeuden viranhaltijat on muutos/ päätösvalta tässä ko. tapauksessa. Toivon, että otatte huomioon päätöksessänne kauppaprosessin menettelyn puutteet, kauppasopimuksen ja kaupungingeodeetin viranhaltijapäätöksen puutteellisuuden sekä harhaanjohtavuuden. Koska ne ovat merkittävässä roolissa siksi, että tonttikauppa ylipäätänsä tuli tehtyä, ja nyt olen sitten ko. tontinomistajana tässä tilanteessa kärsimässä näistä Loviisan kaupungin asemakaavahankkeen moninaisista, negatiivisista vaikutuksista tontillani ja sen välittömässä läheisyydessä.

Toivon Teiltä arvoisat hallinto-oikeuden viranhaltijat oikeudenmukaista, reilua tahtoa, puolueetonta suhtautumista ja harkintaa päättäessänne tästä tekemästänne kunnallisvalituksesta koskien Loviisan kaupunkia. Kuten olen jo aiemmin todennut, kaupungille tällainen pienehkö muutos asemakaavaan ei ole ylitsepääsemätön este, mutta minulle, yksittäiselle kuntalaiselle ja veronmaksajalle tässä on vaakalaudalla koko tähän astisen elämäni työ, säästöt ja tulevaisuus. On tervehdyttävää, että on olemassa riippumaton taho, joka ottaa kantaa minun, yksityisen kansalaisen vaatimukseen kaavoitusasiassa. Toivon Teiltä hallinto-oikeuden viranhaltijat positiivista ratkaisua kannaltani tähän kunnallisvalitukseeni.

Kunnioittavasti



Loviisassa 3.6.2018

Liiteluettelo

- Liite 1 Tontin 434-5-514-6 kauppakirja (2004)
- Liite 2 Loviisan puhelinosuuskunnan (LPOnet Oy Ab) verkkokartta (2008)
- Liite 3 Kaupungeingeodeetin viranhaltijapäätös (28.1.2004)
- Liite 4 Kaava-alueen laajennuskartta (kaupungin asemakaavaehdotus, tammikuu 2018)
- Liite 5 Kaupungin asemakaavaehdotus (2017)
- Liite 6 Kaupungin tonttijakokartta (tontti 434-5-514-6)
- Liite 7 Ote Loviisan kaupunginhallituksen pöytäkirjasta (19.3.2007)
- Liite 8 Ote Loviisan kaupungin maastokartasta (31.5.2018)
- Liite 9 Ote kaupungin hyväksymästä asemakaavasta (26.4.2018)
- Liite 10 Havainnekartta muutosvaatimuksestani (tehty kaupungin kaavaehdotus 25.1.2018 pohjalle)
- Liite 11 Kaupungin koko kaava-alueen kaavaehdotus tammikuulta 2018 ja suurennos Haravankyläntien tasoristeys ja tontin 434-5-514-6 alueelta.
- Liite 12 Nettilinkki (Googlen hakukenttään: Pitkäsaarentie 2, 07920 Loviisa ja siitä klikkaa street view – näkymään)
- Liite 13 Ote kaupungin teknisen lautakunnan kokouspöytäkirjasta (26.4.2018 lautakunta hyväksyy asemakaavan)
- Liite 14 Nettilinkki (Googlen hakukenttään: Sibeliuksenkatu 2, 07900 Loviisa ja sitten klikkaa street view – näkymään)

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ

Loviisan kaupunki, Y-tunnus 0203263-9
(kaupungeodeetti 28.01.2004, 4 §)
Osoite: PL 11, 07901 Loviisa

OSTAJA

KAUPAN KOHDE

Loviisan kaupungin 5. kaupunginosan korttelissa 514 sijaitseva tontti nro 6 (kiinteistötunnus 434-5-514-6). Tontin pinta-ala on 829 m².

Kauppan kohteena on asemakaavan mukainen asuinrakennuksen rakennuspaikka, osoitteessa Pitkäsaarentie 2.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on kaksituhattaseitsemäsataayhdeksänkymmentäkolme euroa ja seitsemänkymmentäkolme senttiä (2 793,73 €).

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistönkaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoittamisella.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus ja hallintaoikeus kiinteistöön siirtyy ostajalle heti.

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kiinteistöön ei ole vahvistettu kiinteistökiinnityksiä.

4. Rasitteet ja rasitukset

Kiinteistö myydään rasitteista ja rasituksista vapaana.

5. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista ympäristö- ym. vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron ja kaupanvahvistusmaksun. Ostaja maksaa myös kaupungille tontin lohkomismaksun 470,90 euroa tonttikaupan yhteydessä.

6. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutorekisteriote
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Kaavakartat ja määräykset

8. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kahden vuoden kuluessa kaupanteosta siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottotarkastuksen. Myyjä voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

Ostaja sitoutuu kustannuksellaan purkamaan tontilla olevat vanhat rakennukset ennen uudisrakennuksen rakentamista.

9. Johtojen ym. sijoittaminen

Kiinteistönomistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kiinteistönomistajalle aiheutuva suorainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

10. Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kiinteistöä rakentamattomana, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 9 mainitun sopimusehdon kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kiinteistö luovutetaan rakentamattomana, kohdan 8 ehto on myös otettava luovutuskirjaan.

11. Sopimussakko

Mikäli ostaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle edellä mainitun määräajan umpeen kuluttua sopimussakkona 8 381 euroa. Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 8 381 euroa kertasuorituksena.

Mikäli ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tämän sopimuksen 27.11.2014
2014/2015 - kauden päätöksillä nro 11 ja 12.

12. Irtaimisto

Tämän kiinteistönkaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Loviisassa 24. helmikuuta 2004

LOVIISAN KAUPUNKI



Hannu Backman
teknisen keskuksen päällikkö
myyjänä



ostajana

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että teknisen keskuksen päällikkö Hannu Backman Loviisan kaupungin puolesta luovuttajana sekä Henri Björklund luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Loviisassa 24. helmikuuta 2004



Kalevi Ansaharju
Loviisan käräjäoikeuden määräämä julkinen kaupanvahvistaja
Tunnus: 735/10

Lun. 77,- €

Lainhuuto myönnetty osaksi tämän kauppakirjan
nojalla Loviisan käräjäoikeudessa 16.4.2004/247
Kiinteistö: 434-5-51/4-6

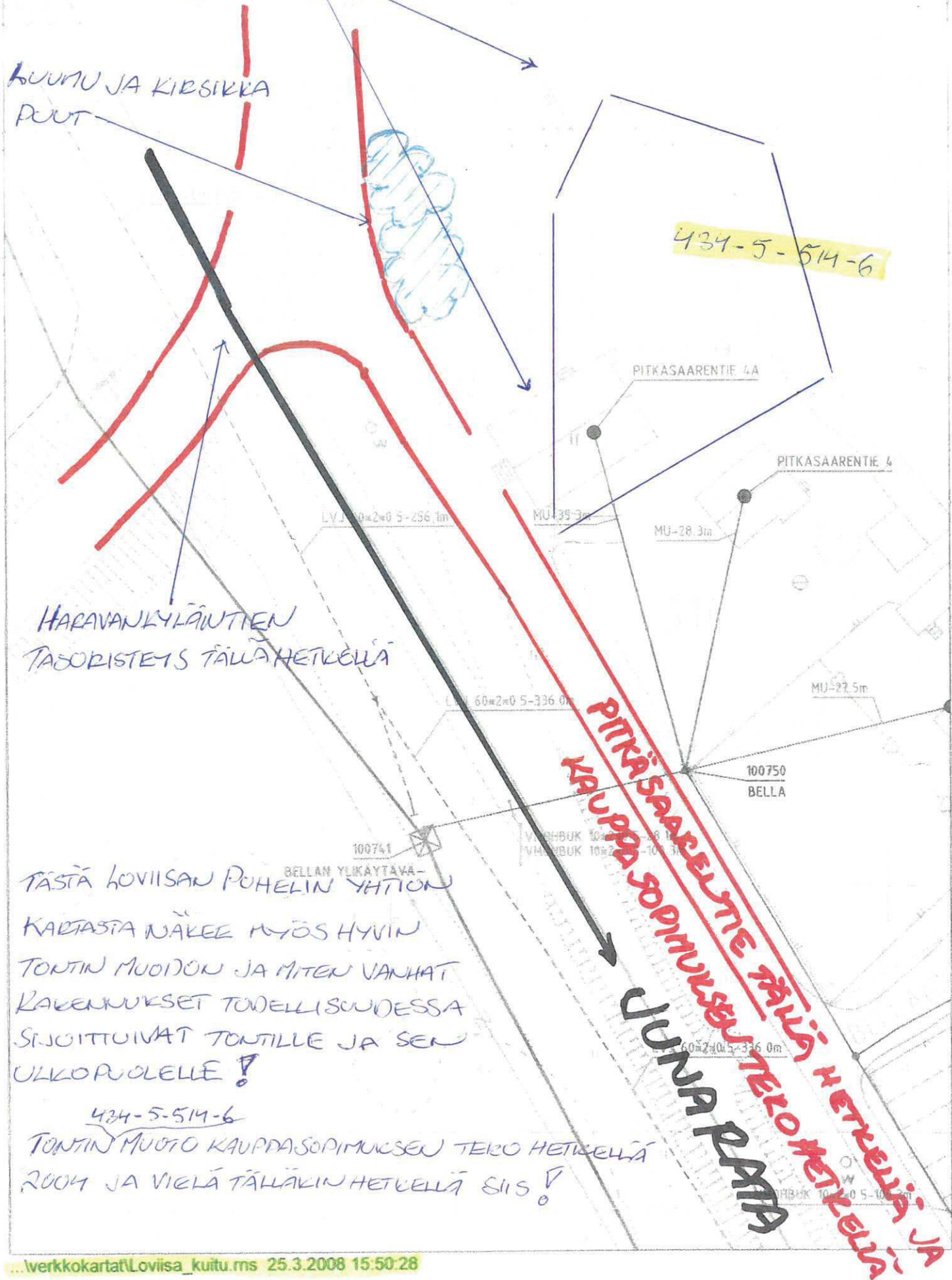


Notaari Miia Halmela

LIITE 2.

KAUPPASOPIMUKSESSA MAINITUT, MINUN
PURKAMAT ALKUPERÄISET RAKENNUKSET TONTILLA
JA TONTIN ULKOPUOLELLA:

KUUNU JA KIRSIKKA
PUUT



HARAVANKYLÄNTIEN
TASORISTEYS TÄLLÄ HETKELLÄ

TÄSTÄ KOVIISAN PUHELIN YHTIÖN
BELLAN YLIKÄYTTÄVÄ YHTIÖN
KARTASTA NÄKEE MYÖS HYVIN
TONTIN MUOTOJA JA MITEN VANHAT
RAKENNUKSET TOVELLISUUDESSA
SIJOITTUIVAT TONTILLE JA SEN
ULKOPUOLELLE !

434-5-514-6

TONTIN MUOTO KAUPPASOPIMUKSEN TERO HETKELLÄ
2004 JA VIELÄ TÄLLÄKIN HETKELLÄ SIIS !

Vireillepanija/Sökande

Asia/Ärende

[REDACTED]
ASUNTOTONTIN 5-514-6 MYYNTI / FÖRSÄLJNING AV
BOSTADSTOMTEN 5-514-6

[REDACTED] on pyytänyt saada ostaa asuntotontin 5-514-6 (Pitkäsaarentie 2). Tontilla sijaitsee vanha liikera-kennus ja talousrakennus, jotka molemmat ovat hyvin huonossa kunnossa. [REDACTED] on tarjoutunut purkamaan rakennukset ja sen jälkeen rakentamaan omakotitalon tontille. Tontti on pinta-alaltaan 829 m² ja yksikköhinta on 3,37 euroa/m², joten myyntihinnaksi tulee 2 793,73 euroa.

[REDACTED] har anhållit om att få köpa bostadstomten 5-514-6 (Långholmsvägen 2). På tomten finns en gammal affärsbyggnad och en ekonomibygnad som båda är i mycket dåligt skick. [REDACTED] har erbjudit sig att riva byggnaderna och därefter bygga ett egnahemshus på tomten. Tomtens areal är 829 m² och enhetspriset 3,37 euro/m² och således blir försäljningspriset 2 793,73 euro.

Perustelut/Motiveringar Ostaja sitoutuu maksamaan lohkomismaksun 470,90 euroa tonttikaupan yhteydessä. Tontilla olevat vanhat rakennukset on purettava. Ostaja sitoutuu myös rakentamaan uudisrakennuksen, mikä voidaan ottaa käyttöön kahden vuoden kuluessa kaupanteosta. Mikäli ostaja laiminlyö velvollisuutensa rakentaa uudisrakennus määräajassa, on hän velvollinen sopimussakkona maksamaan rahasumman, mikä on kolminkertainen tonttihintaan nähden.

Köparen förbinder sig att betala styckningsavgiften 470,90 euro i samband med tomtköpet. De gamla byggnaderna på tomten bör rivas. Köparen förbinder sig också att uppföra en nybyggnad som kan tas i bruk inom två år från köpetillfället. Om köparen försummar sin skyldighet att uppföra en nybyggnad inom utsatt tid är han skyldig att i avtalsvite betala en summa som är tre gånger tomtpriset.

Päätös/Beslut

Loviisan kaupunki myy tontin 434-5-514-6 [REDACTED] le 2 793,73 euron kauppahinnasta. / Lovisa stad säljer tomten 434-5-514-6 åt [REDACTED] till ett pris av 2 793,73 euro.

LOVIISAN KAUPUNKI
LOVISA STAD

VIRANHALTIJAPÄÄTÖS
TJÄNSTEINNEHAVARBESLUT

Kaupungingeodeetti/Stadsgeodeten

28.01.2004

4 §
44/5.541/04

Päiväys ja allekirjoitus Loviisa 28.01.2004
Datum och underskrift Lovisa


Kalevi Ansaharju
Kaupungingeodeetti/Stadsgeodet

JAKELU

kaupunginhallitus/stadsstyrelsen
laskutus/faktureringen
julkisesti nähtävänä/offentligt till påseende 2. - 16.2.2004

HARAVANKÄÄNTIEN
TASORISTEISALUE

BELLAN
MÄKI

PITKÄSAAREN
TIE
LANGHOLMSVÄGEN

514
AO
||
260

35 dB(A)

AO
||

230

514

290

35 dB(A)

BELLANMÄKI

515

35 dB(A)

AO
||
e=

va-alueen laajennus

TONTIN LAAJENNUS 5 METRIN
KAISTAKEELLA PITKÄSAAREN TIEEN
PUOLEISELLA ETUKAIDALLA.
KAUPUNGIN ASEMAKAAVA EHDOTUS
25.1.2018

TÄSTÄ EI TONTIN ULKORAJAT TAI MUOTO
OLE ENÄÄN MUUTTUNUT !

LIIITE 4.

100



LITE 5.

HARAVANKYLÄN
TIE

TALON ETUKULMAN JA
2017 KAANAILLUN TIEN
VÄLINEN ETÄISYYS VAIN
2 METRÄÄ!

VANHA VALKANTIE

PÄIKKISÄÄSEN
TIE

514

Rakenteilla

260

35dB(A)

230

35dB(A)

514

290

35dB(A)

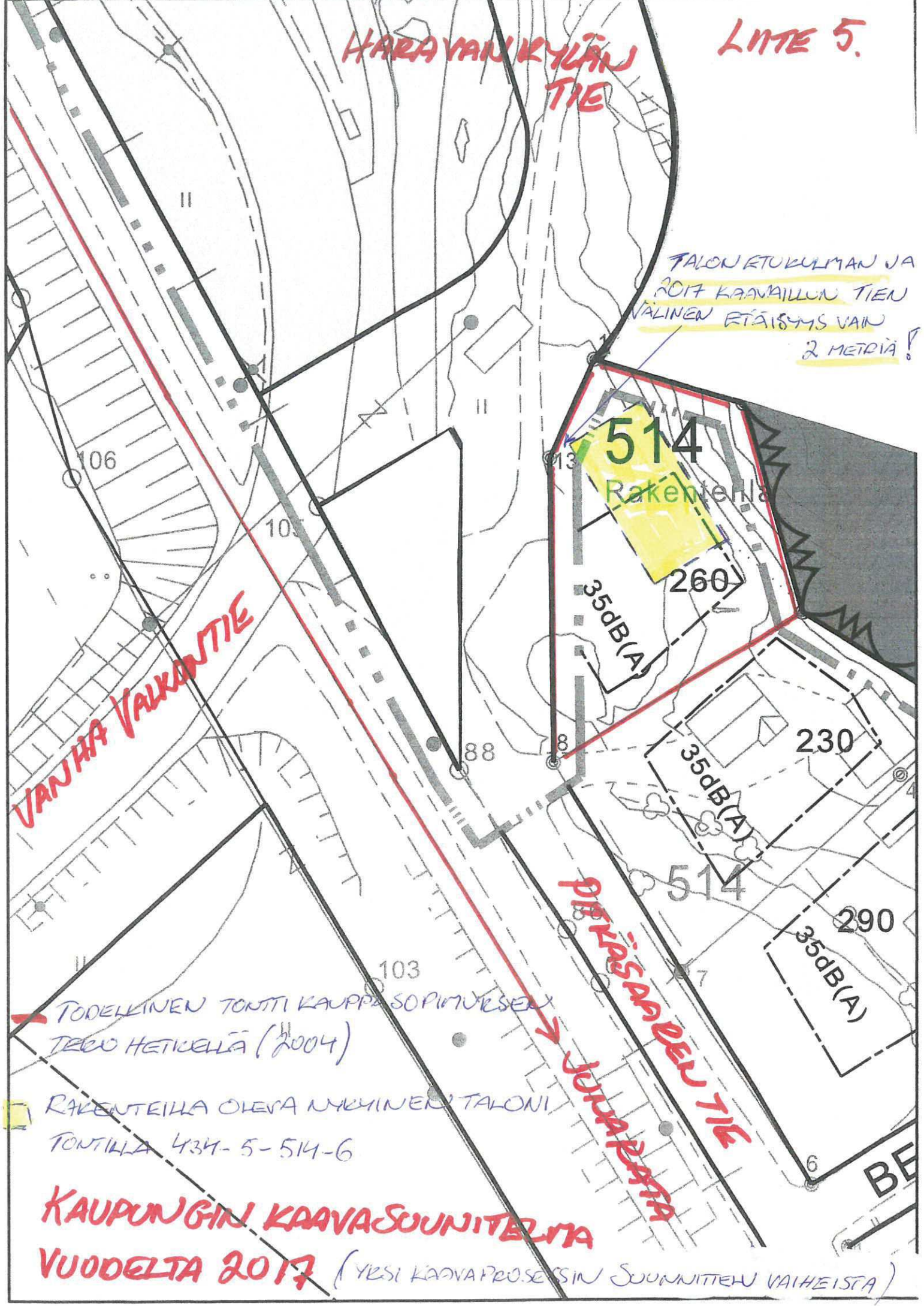
103

TODELLINEN TONTTI KAUPPA SOPIMUKSEN
TEKO HETKELLÄ (2004)


RAKENTEILLA OLEVA NYKINEN TALONI
TONTILLA 434-5-514-6

KAUPUNGIN KAAVA-SUUNITELTA

VUODELTA 2017 (YRYS KAAVA-PROSESSIN SUUNNITTELU VAIHEISTA)



LIIKE 6.

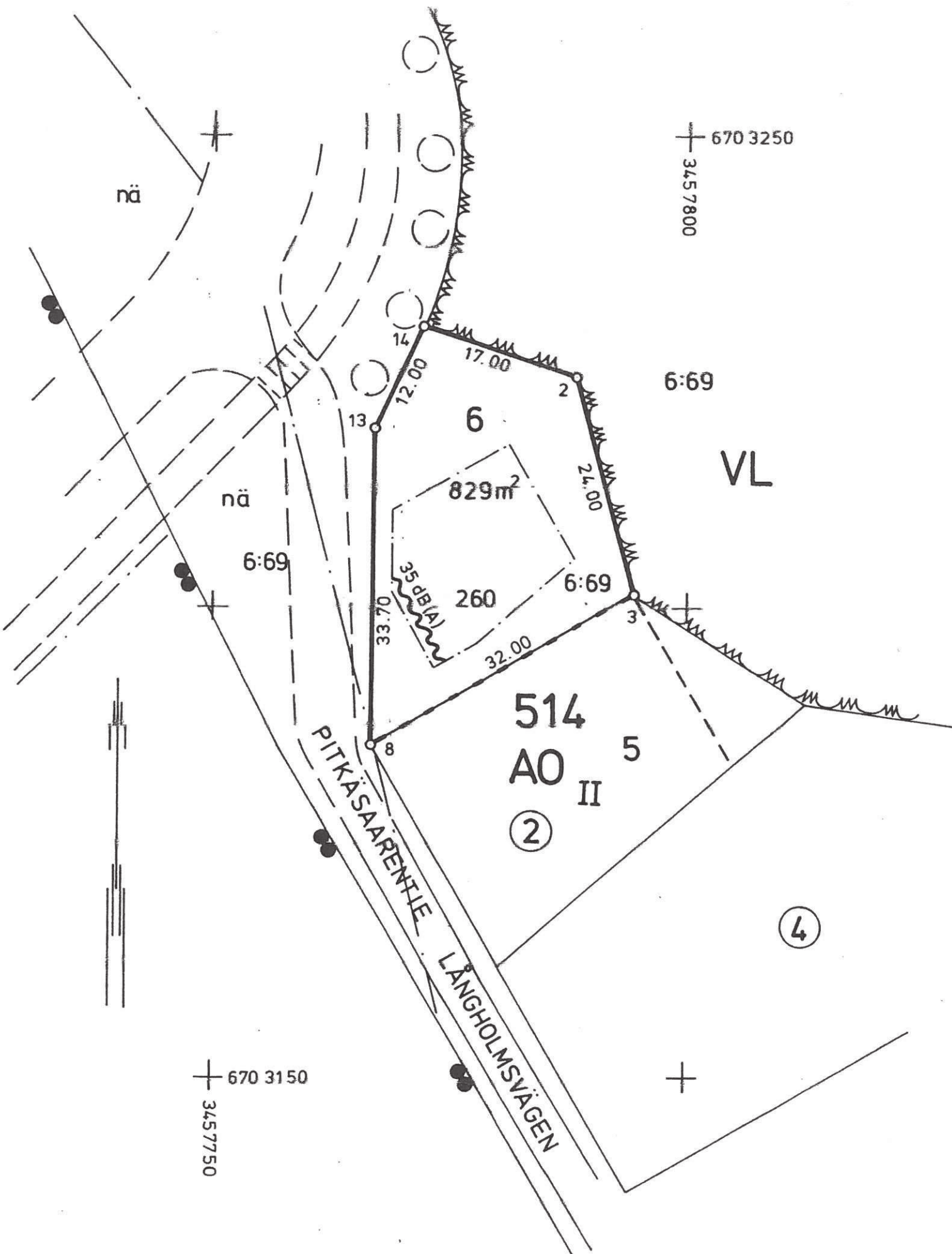
TONTTIJAKO TOMTINDELNING	1:500	LOVIISA LOVISA
Asemakaava vahvistettu Detaljplanen fastställd	15.5.1996	Karttalehti K03567 Cc Kartblad
Pohjakartan hyväksyi ja tonttijaon laati Baskartan godkände och tomtindeln. uppgjorde		Kaup.osa 5 Stadsdel
Kiinteistöinsinööri Fastighetsingenjör	 Kalevi Ansaharju	Kortteli 514 Kvarter
Kaup.geod. hyväksynyt Godkänd av stadsgeod.		Tontit 6 Tomter
Lainvoimaisuuspvm Lagakraftsdatum		Arkistotunnus 51428 Arkivsignum
		Lask. RJN Piirt. KP Räkn. Rit.

TONTINMUODOSTUS TOMTBILDNING

Tontti Tomt	Pinta-ala Areal m ²	Osa pinta-ala Delareal m ²	Kiinteistö Fastighet
5-514-6	829		434-401-6-69

Koordinaattiluettelo - Koordinatförteckning

Nro	x	y
2	6703224.590	3547788.273
3	6703201.389	3457794.417
8	6703185.312	3457766.749
13	6703219.014	3457766.991
14	6703229.866	3457772.112



670 3250
3457800

nä

6:69

VL

nä

6:69

829m²

260

514
AO II

(2)

5

(4)

670 3150
3457750

PITKÄSAARENTIE
LÄNGHOLMSVÄGEN

14
12.00
17.00
2
24.00
3
6:69
32.00
8
33.70

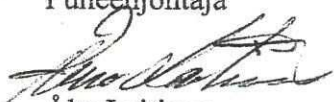

LITE 7.

Kaupunginhallitus

AIKA 19.03.2007 16:30 - 18:10


PAIKKA Kaupunginhallituksen kokoushuone, Raatihuone

LÄSNÄ	Laitinen Åke Gren Olof Kokko Ismo Öhberg Guy Kauppinen Eeva Isotalo Arja Hafren Mikael Visavuori-Terävä Jaana Stenman Sonja	puheenjohtaja 1. varapuheenjohtaja 2. varapuheenjohtaja
MUUT	Alm Agneta Uitto Juhani Suomalainen Ritva Kaleva Olavi Kalliosaari Anu Baggström Ulf	kv:n puh.joht. kv:n 1. varapuh.joht. kv:n 2. varapuh.joht. kaupunginjohtaja kaupunginsihteeri talouspäällikkö


ALLEKIRJOITUKSET	Puheenjohtaja  Åke Laitinen	Sihteeri  Anu Kalliosaari
------------------	--	--

KÄSITELLYT ASIAT 80 - 88

PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS Loviisassa 22. maaliskuuta 2007.


Arja Isotalo
Jaana Visavuori-Terävä

PÖYTÄKIRJA YLEI-SESTI NÄHTÄVILLÄ Loviisassa, kaupunginkansliassa 28. maaliskuuta 2007 klo 9-12.


Anu Kalliosaari, kaupunginsihteeri

Pöytäkirjanotteen oikeaksi todistaa



Loviisa 26.3.07



Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 53
§ 85

19.02.2007
19.03.2007

PIDENNYS RAKENTAMISVELVOLLISUUDEN TÄYTTÄMISAIKAAN, OIKAISUVAA-
TIMUS

83/5/542/2006

KH § 53

Valmistelija: kaupungingeodeetti Yrjö Meltaus

[] on saanut kauppakirjansa 24.2.2004 perusteella jatkoaikaa rakentamisensa toteuttamiseksi 28.2.2007 asti kaupungingeodeetin päätöksellä 2.3.2006 11 §.

[] on purkanut tontilla olleet rakennukset kaupan ehtojen mukaisesti kesällä 2006.

[] och hakenut lisäjatkoaikaa. Lisäjatkoajan myöntäminen on kaupunginhallituksen päätösasia.

Kaupungingeodeetti esittää, että kaupunginhallitus päättää myöntää jatkoaikaa siten, että rakentaminen on aloitettava (aloituskokous) vuoden 2007 aikana, muussa tapauksessa kauppa puretaan kauppaehtojen mukaisesti.

Liite no 7.

Esittelijä: kaupunginjohtaja Olavi Kaleva

Ehdotus: Kaupunginhallitus päättää myöntää [] pidennystä rakentamisvelvollisuuden täyttämisaikaan siten, että rakentaminen on aloitettava (aloituskokous) vuoden 2007 aikana, muussa tapauksessa kauppa puretaan kauppaehtojen mukaisesti.

Päätös: Hyväksyttiin.

KH § 85

Valmistelija: kaupunginsihteeri Anu Kalliosaari

[] on pyytänyt kaupunginhallitusta oikaisemaan päätöstään siltä osin kuin päätöksessä todetaan, että rakentaminen on aloitettava vuoden 2007 aikana, muussa tapauksessa kauppa puretaan kauppaehtojen mukaisesti. [] toteaa, ettei kauppakirjassa ole mainintaa kaupan purkautumisesta vaan sopimuskosta, mikäli rakentamisvelvollisuutta ei täytetä.

Kaupunginhallitus

§ 53

19.02.2007

Kaupunginhallitus

§ 85

19.03.2007

Koska [] on perusteluissaan oikeassa, on syytä hyväksyä [] oikaisuvaatimus ja muuttaa kaupunginhallituksen päätöstä siltä osin.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Olavi Kaleva

Ehdotus: Kaupunginhallitus hyväksyy [] oikaisuvaatimuksen ja muuttaa 19.2.2007 § 53 tekemänsä päätöksen kuulumaan seuraavasti:

Kaupunginhallitus myöntää [] pidennystä rakentamisvelvollisuuden täyttämisaikaan siten, että rakentaminen on aloitettava (aloituskokous) vuoden 2007 aikana uhalla, että [] on velvollinen suorittamaan Loviisan kaupungille sopimussakkona 8 381 euroa kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Päätös: Hyväksyttiin.





Ote Loviisan kaupungin maastokartasta

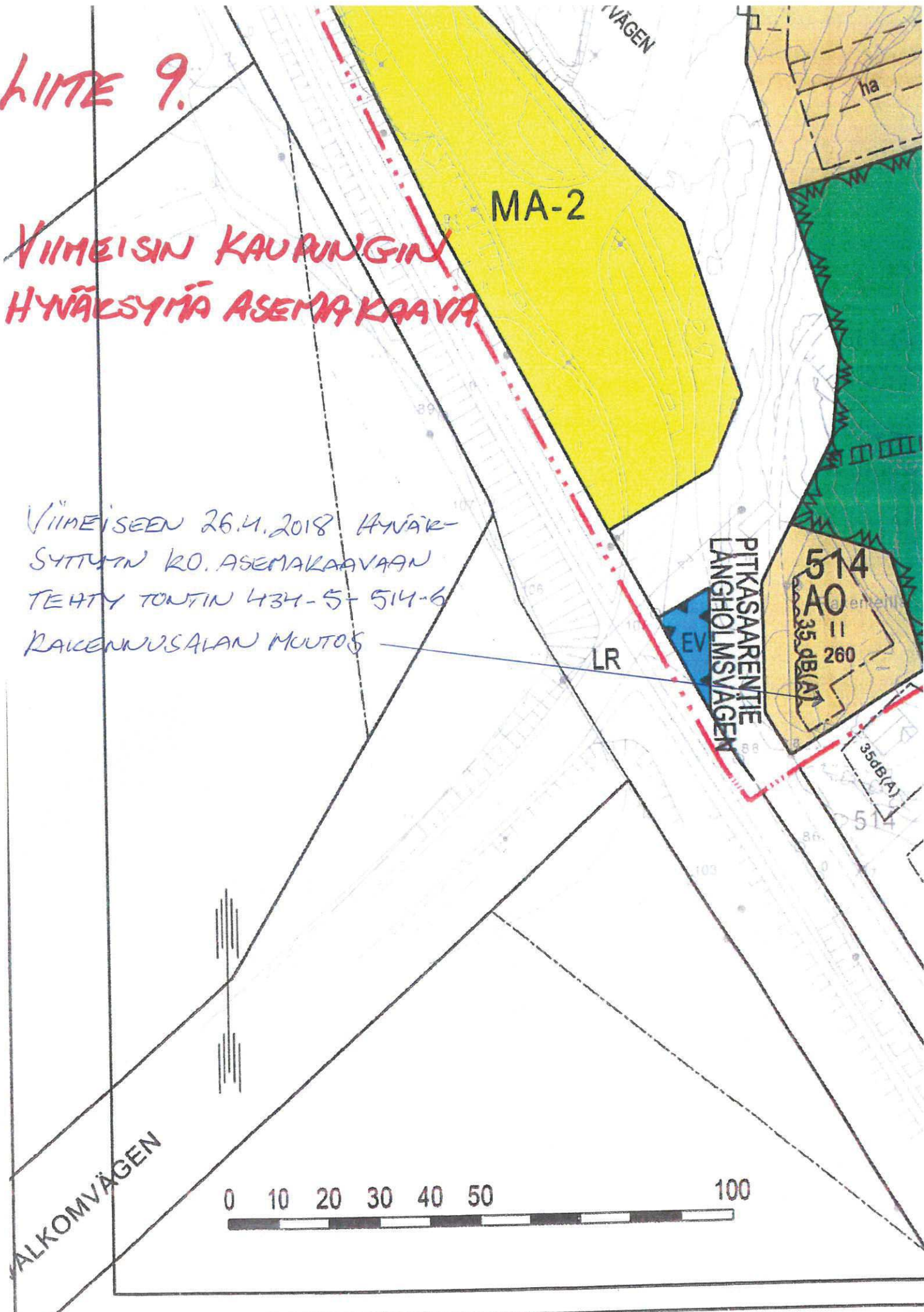


JUNARADAN OIKEALTA (ITÄISELLÄ) PUOLELLA 65 METRIN HIEKKA KENTTÄ, MISSÄ OLISI TILAA MUUTTAA SIBELIUKSEN KATU MENEMÄÄN "SUORASSA" KULMASSA RADAN YLI, MINULLE ESITETYN 30-40 METRIN, RAJAHALLINNON VAATIMUKSEN MUKAISESTI !

LIIITE 9.

VIIMEISIN KAUPUNGIN HYVÄKSYMIÄ ASEMAKAAVIA

VIIMEISEEN 26.4.2018 HYVÄK-
SYTTYIN KO. ASEMAKAAVAAN
TEHTY TONTIN 434-5-514-6
RAKENNUSALAN MUUTOS



Toupin 434-5-514-6
MUUTOSMAITINUS

VAIKAT PUREUT LÄHEYYKSET
TOUITIJA JA SEN UUDISTUKSELLA,

Vanhan laivoitien, Haganan kylän 407
Tien ja Pyyssäppäritien Tieluvan
Muutosmaitus

TIE SARTASSA PALIKASSA LAAPUNKI-
TIELIUVAN KAUKSASSA (50%)
TIELUVIAN SIIDOTVAITINUS
LAAPUNKIIN TIELIUVIAN
UUDISTUKSELA. (50%)

MAKSIKSIKSEN VU 112U

SIIDOTVAITINUS 8 METRIÄ
PÄIKIISEEN.

**HAGANAN KYLÄN-
TIE**

LINTE 10.

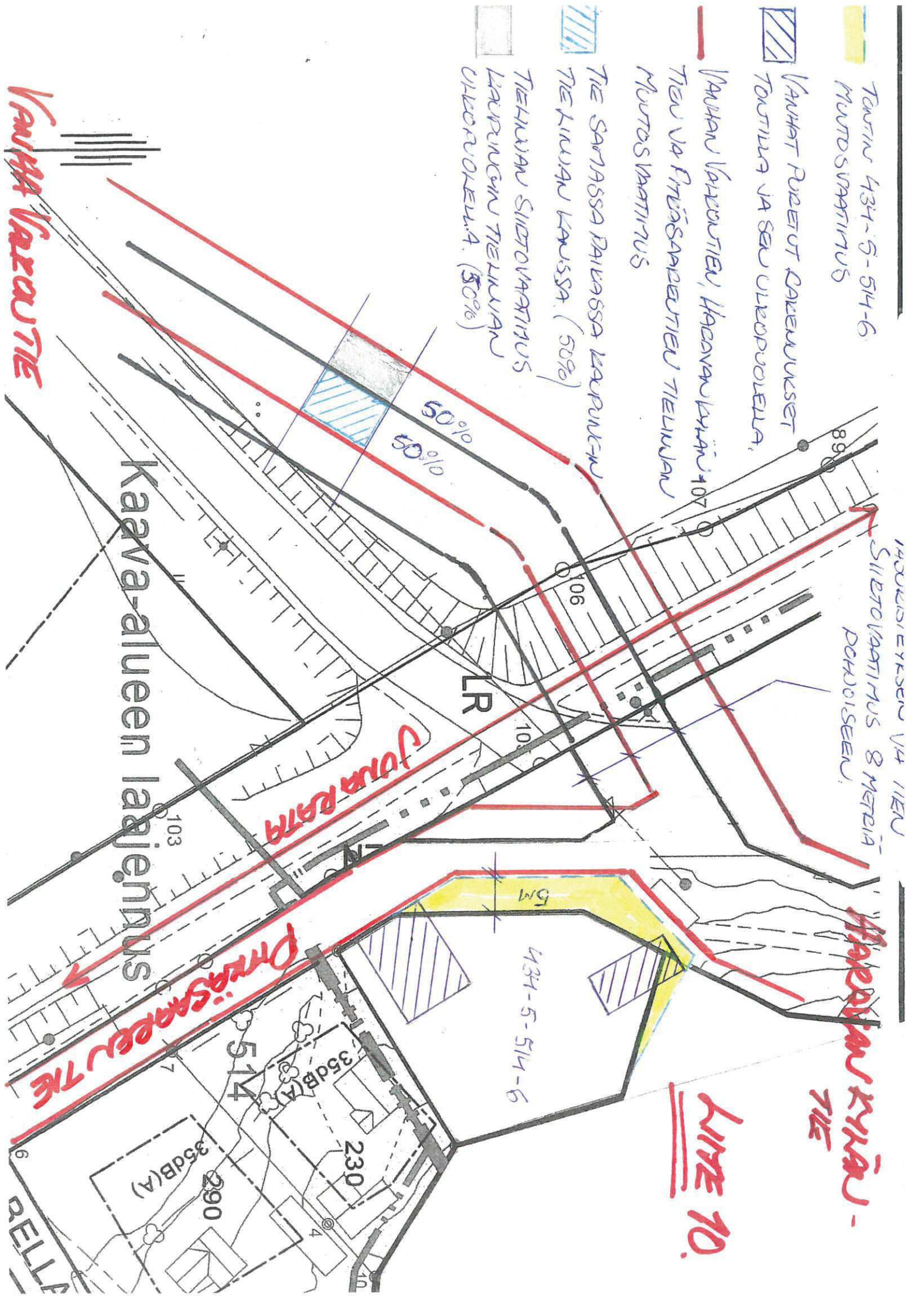
VANHA VÄLKÄTIE

Kaava-alueen laajennus

JONAKATU

PYYSÄPPÄRITIE

RELLA

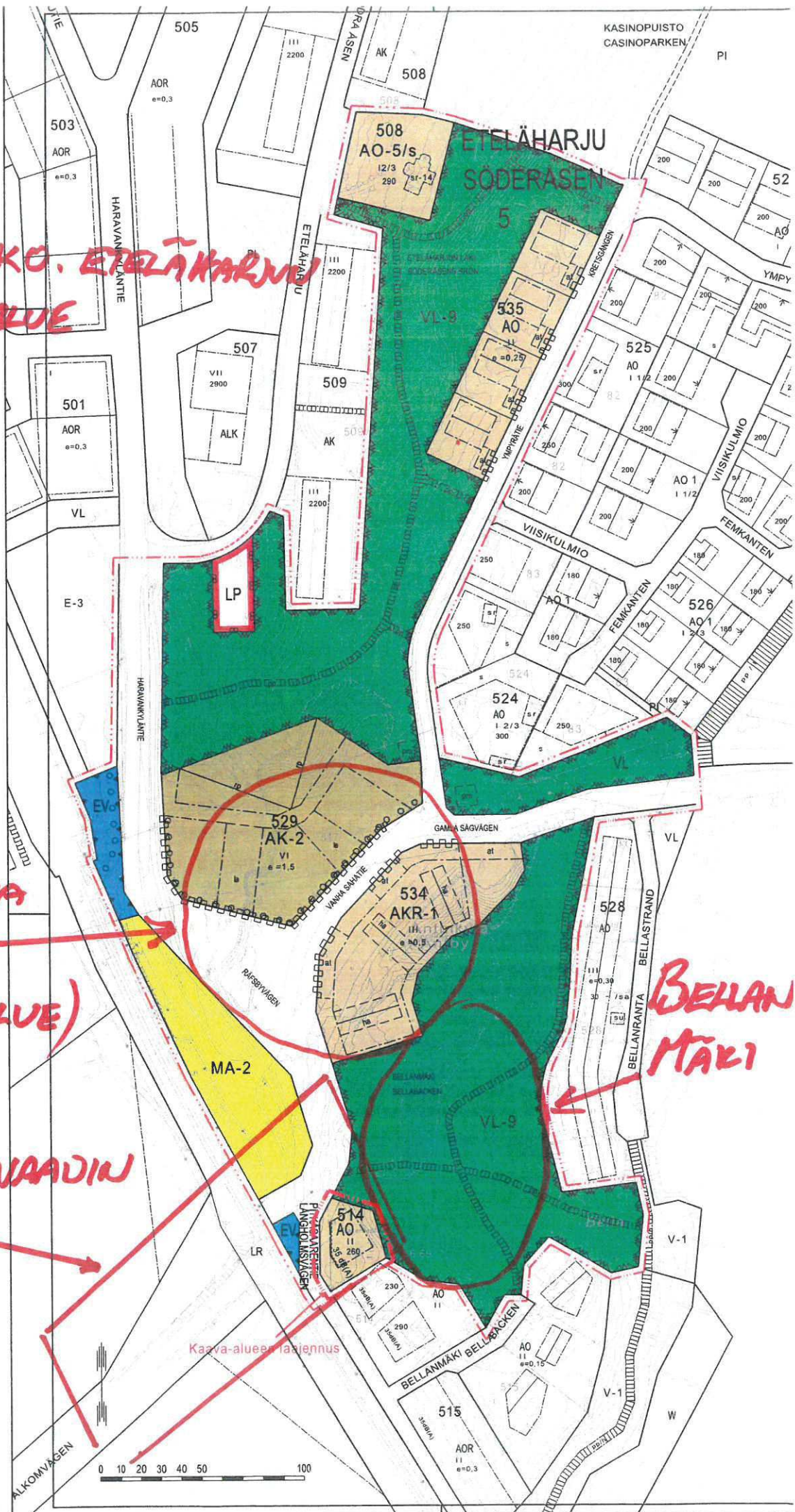


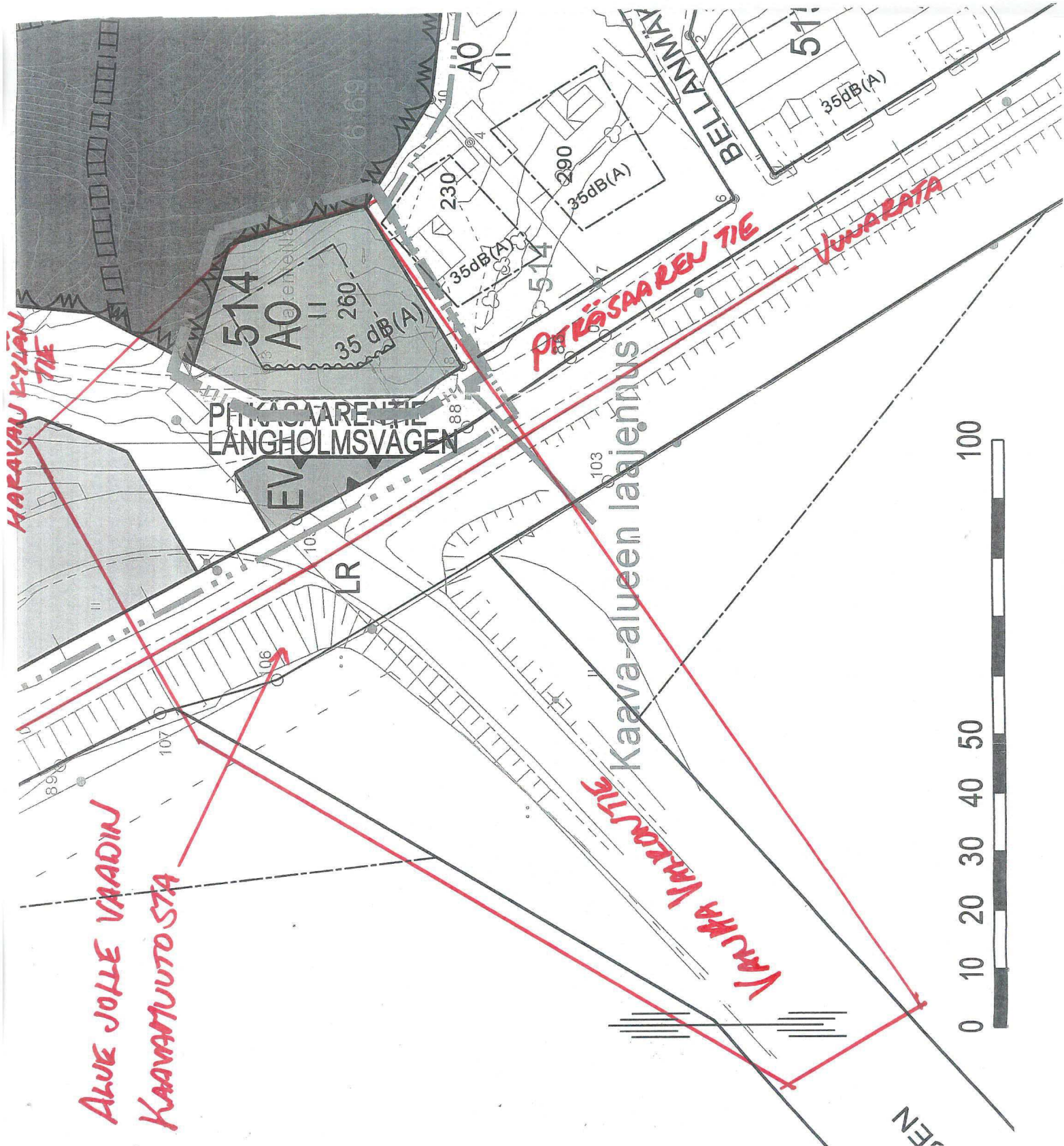
LIIITE 11.

TÄSSÄ NÄKYMÄ K.O. ETELÄHARJU
KOLO KAAVA-ALUE

VANHA HIEKKA
'MONTTU'
'SORANOTTO ALUE)

ALUE JOLLE VAADIN
MUUTOSTA





LIIITE 13.

Tekninen lautakunta

AIKA

26.04.2018 klo 17:30 - 18:35

PAIKKA

Kaupunginhallituksen kokoushuone, Raatihuone, II kerros,
Mannerheiminkatu 4

LÄSNÄ	Sjödahl Ralf Aitokari Mia-Leena Grundström Maria Hagfors Kari Mettinen Veli-Matti Skogster Leif Turpeinen Henna-Kaisa	puheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen	saapui 17:45, § 83
MUUT	Karvonen Juha Martin Lasse Blomberg Ulf Mäntysaari Maaria Ravi Pirjo	kh:n edustaja nuorisovalt. edustaja tekninen johtaja kaup.arkkitehti sihteeri	poistui 18:15, § 87
POISSA	Malmivaara Jouni Hämäläinen Satu Heijnsbroek-Wirén Mia Lindroos Markus Kinnunen Antti Henriksson Eija	varapuheenjoht. jäsen kh:n puheenjoht. yhd.kuntatekn.pääll. tilapäällikkö taloussuunnittelija	

ALLEKIRJOITUKSET

Puheenjohtaja

Sihteeri

Ralf Sjödahl

Pirjo Ravi

KÄSITELLYT ASIAT

79 - 89

PÖYTÄKIRJAN
TARKASTUS

Loviisassa 2.5.2018 sähköisesti.

Kari Hagfors

Maria Grundström

PÖYTÄKIRJA YLEI-
SESTI NÄHTÄVILLÄ

Loviisan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 4.5.-24.5.2018

Pöytäkirjanotteen
oikeaksi todistaaLoviisan kaupungin tekninen lautakunta
Tekniska nämnden i Lovisa stad

Loviisa

3.5.2018

Maria Lindroos
MARIA LINDROOS
TÄMISTÖSIHTEERI

Ptk:n tark.

Tekninen lautakunta	§ 4	26.01.2017
Tekninen lautakunta	§ 90	31.08.2017
Tekninen lautakunta	§ 113	26.10.2017
Tekninen lautakunta	§ 5	25.01.2018
Tekninen lautakunta	§ 83	26.04.2018

Asemakaavan muutos, kaupunginosa 5, Eteläharju, korttelit 529, 534 ja 535 ja osa kortteista 508 ja 514 sekä katu- ja viheralueet (Vanha Sahatie/Haravankyläntie/Ympyrätie)

36/10.02.03/2017

TL § 4

Valmistelija: kaupunginarkkitehti Maaria Mäntysaari, puh. 0440 555 403.

Asemakaavanmuutos on tullut vireille kaavoituskatsauksella 2016.

Asemakaavan muutoksesta on laadittu valmisteluvaiheessa kaksi vaihtoehtoa. Laaditut vaihtoehdot on kuvattu liitteenä olevassa nykytila- ja tavoiteraportin kappaleessa 3. Samassa yhteydessä on tutkittu liikenteen uudelleenjärjestämiseen liittyviä tarpeita. Liikennevirasto on uusimassa kaava-alueeseen rajautuvan rautatien tasoristeyksen laitteineen ja on esittänyt laitteistojen sijoitukseen ja katuverkkoon liittyviä muutostarpeita. Tästä syystä kaavan yhteydessä laaditaan myös tarkempaa katuverkon suunnittelua. Kts. kappale 3. Valmisteluvaiheessa järjestetään etenkin ympäristön asukkaille suunnattu suunnittelutyöpaja.

VE1:ssä asuntorakentamista on tien molemmilla puolilla ja VE2:ssa kaakkoispuoli on osoitettu toiminnalliseksi viheralueeksi. Rakentaminen parantaa maisemaruuhjetta ja muodostaa rakennetun portin Eteläharjun eteläpäähän. Komeat ja hankalasti rakennettavat lakialueet sekä kaunis mäntyrinne Haravakyläntien ja Eteläharjun kulmauksessa on säästetty luonnontilaisena.

Molemmissa vaihtoehdoissa Eteläharjun eteläpäätyyn, joka nykyisellään on käytöstä poistunut soranottoalue, on osoitettu kolme kuusikerroksista pistetaloa. Alueleikkaukset osoittavat, että alue kestää korkeaa rakentamisesta maaston muotojen puolesta. Pohjoispuolella olevat talot, jotka sijoittuvat harjun päälle ovat neljäkerroksisia ja Keskus-Centralenin torniosuus (ns. ”säästötorni”) on jopa seitsemänkerroksinen. Näkymät pistetalojen välistä Eteläharjun lakialueelta merensuuntaan säilyvät. Autopaikat on sijoitettu maisemoitavan rinteeseen juureen siten, että piha-alueet jäävät vapaaksi, eikä niitä tarvitse asfaltoida. Kaksikampainen pysäköintirakennus upotetaan osin rinteeseen ja muu katettava osa on viherkattoa. Tavoitteena on, että kaava-alueelle rakennettavat uudet rakennukset ovat puurakenteisia.

VE1:ssä on osoitettu rivitaloja Bellanmäen länsi- ja luoteisrinteelle. Rakennukset on sijoitettu rinteelle katutasoa ylemmäs. Asuntojen pihat jäävät alarinteeseen puolelle nykyistä maanpintaa korkeammalle terassitasolle.

Tekninen lautakunta	§ 4	26.01.2017
Tekninen lautakunta	§ 90	31.08.2017
Tekninen lautakunta	§ 113	26.10.2017
Tekninen lautakunta	§ 5	25.01.2018
Tekninen lautakunta	§ 83	26.04.2018

tehokkuudella $e=0,5$ muodostuu 3 057 k-m².

Ympyrätien varteen on osoitettu neljä uutta erillispientalonttia (AO). Erillispientalojen korttelialuetta muodostuu yhteensä 6 510 m², johon rakennusoikeutta muodostuu 1 271 k-m². Kaavaehdotuksessa on huomioitu rautatien tasoristeykseen sekä Haravakyläntien ja Vanhan Sahatien liikenneturvallisuuteen liittyvät muutokset.

Liite 66 kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen, kaavaselostus liitteineen, havainnekuvat

Esittelijä: tekninen johtaja Ulf Blomberg

- Ehdotus:** Tekninen lautakunta päättää asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot.
- Käsittely:** Kaupunginarkkitehti Maaria Mäntysaari poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.
- Päätös:** Lautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot.

TL § 5

Valmistelija: tekninen johtaja Ulf Blomberg, puh. 0440 555 405 ja kaavasuunnittelija Sisko Jokinen, puh. 040 555 0455.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 9.11.–8.12.2017, jolloin viranomaisilta pyydettiin lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutuksia. Lausuntoja saatiin yhteensä kuusi, joista yksi oli muistio kaavaneuvottelusta, jossa lausunnon antoivat Loviisan kaupungin rakennusvalvonta, kunnallistekniikka, kiinteistö- ja paikkatietotoimisto sekä Loviisan Vesiliikelaitos. Muistutuksia jätettiin kolme.

Asemakaavan muutosehdotusta on tarkistettu annetun palautteen perusteella. Kooste annetuista lausunnoista ja muistutuksista sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteinä. Kaavakarttaan on palautteen perusteella tehty seuraavat muutokset:

- Korttelin 514 osa (kiinteistö 434-5-514-6) on lisätty kaava-alueeseen AO-alueena ja tonttia on laajennettu luoteeseen.
- Katualuetta on kiinteistön 434-5-514-6 luoteispuolella siirretty viisi metriä luoteeseen.

Tekninen lautakunta	§ 4	26.01.2017
Tekninen lautakunta	§ 90	31.08.2017
Tekninen lautakunta	§ 113	26.10.2017
Tekninen lautakunta	§ 5	25.01.2018
Tekninen lautakunta	§ 83	26.04.2018

- Kaarevat korttelialueen rajat on suoristettu.
- Katualuetta on laajennettu MA-2 -alueelle siten, että Haravakyläntie muodostuu pääväyläksi tai risteykseen voi toteuttaa kiertoliittymän.
- AKR-1 -kortteliin on osoitettu liittymäkielto risteysalueelle.
- AKR-1 -korttelin auton säilytyspaikan rakennusala on tarkistettu väljemmäksi.
- AK-2 -korttelialuetta on laajennettu hieman Ympyrätien puolelta.
- Kaavamääräykseen MA-2 on lisätty, että alueelle voidaan sijoittaa pumppaamo.
- Määräystä sr on täydennetty muotoon: Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen arkkitehtoniset ominaispiirteet säilyvät. Korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä rakennukseen soveltuvin perinteisin materiaalein ja menetelmin.

Koska kaavaehdotusta on laajennettu jätetyn muistutuksen johdosta korttelin 514 osalle, tulee kaavaehdotus asettaa laajennuksen osalta nähtäville. Kaavakarttaan on merkitty alue, jota laajennus koskee. Kaavamuutos on vähäinen korttelin 514 osalle, joten nähtävillöoloajaksi riittää 14 päivää. Muilta osin muutokset kaavakarttaan ovat vähäisiä ja luonteeltaan teknisiä, minkä vuoksi kaavaehdotusta ei ole muutoin tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Liite 1 kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen, kaavaselostus liitteineen

Esittelijä: tekninen johtaja Ulf Blomberg

- Ehdotus:** Tekninen lautakunta hyväksyy laaditut vastineet, päättää laajentaa kaava-alueen korttelin 514 osalle, asettaa kaavaehdotuksen siltä osin virallisesti nähtäville 14 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot. Tekninen lautakunta toteaa muilta osin muutosten olevan luonteeltaan vähäisiä ja teknisiä, minkä vuoksi kaavaa ei ole muilta osin tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.
- Käsittely:** Kaupunginarkkitehti Maaria Mäntysaari esitteli asian. Ennen asian käsittelyä kaupunginarkkitehti ilmoitti olevansa jäävi ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.
- Päätös:** Lautakunnan päätös on esittelijän ehdotuksen mukainen.

Tekninen lautakunta	§ 4	26.01.2017
Tekninen lautakunta	§ 90	31.08.2017
Tekninen lautakunta	§ 113	26.10.2017
Tekninen lautakunta	§ 5	25.01.2018
Tekninen lautakunta	§ 83	26.04.2018

Valmistelija: tekninen johtaja Ulf Blomberg, puh. 0440 555 405 ja kaavasuunnittelija Tiina Hahl, puh. 040 555 0455.

Kaava-aluetta laajennettiin koskemaan korttelin 514 osaa, ja kaavaehdotus oli kaava-alueen laajennuksen osalta nähtävillä 8.2.–21.2.2018.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta kaava-alueen laajennuksen osalta on kuulutettu 8.2.2018, ja kaavan osallisille on ilmoitettu kaavan nähtävilläolosta. Kaavan osallisia olivat kaava-alueen maanomistaja, naapurikiinteistön omistaja sekä Uudenmaan ELY-keskus ja Liikennevirasto. ELY-keskus kommentoi kaavaa. Kaavasta saatiin kaksi muistutusta. Lausuntopyyntöjä korttelin 514 osaa koskien ei lähetetty.

Kaava-alueen laajennuksen naapurikiinteistön omistajaa kuultiin kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa. Naapurille sopi, että kaavamuutosalueella sijaitsevan kiinteistön rakennusala muutetaan kaavaehdotuksesta vastaamaan kiinteistölle myönnettyä rakennuslupaa, jolloin rakennusluvan saanut talousrakennus tai autokatos voidaan sijoittaa kahden metrin etäisyydelle kiinteistöjen välisestä rajasta.

Asemakaavan muutosehdotusta on tarkistettu annetun palautteen perusteella. Kooste palautteesta sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteinä. Kaavakarttaan on tehty seuraavat muutokset:

- Kiinteistön 434-5-514-6 rakennusala on muutettu vastaamaan kiinteistölle myönnettyä rakennuslupaa.
- EV- ja katualueen rajausta on muutettu radanylityskohdan läheisyydessä niin, että kevyen liikenteen väylä mahtuu katualueelle Haravankyläntien eteläpäässä.
- Yleisiä määräyksiä on täydennetty ELY-keskuksen kommenttien perusteella.
- Yleisiin määräyksiin on lisätty kohta kortteleiden AK-2 ja AKR-1 rakennuksien rakenteiden ääneneristävyydestä, jonka tulee olla riittävä.
- Yleisiin määräyksiin on lisätty kohta: Lähivirkistysalueille VL-9 saa rakentaa alueen käyttöön liittyviä rakennuksia ja rakennelmia, ja Bellanmäki-kadun jatkeeksi saa rakentaa kääntöpaikan ja tarvittavat pysäköintipaikat.
- Korttelissa 529 ajoneuvoliittymäkieltoa on jatkettu Ympyrätien puolelle.

Liite 53 kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen, kaavaselostus liitteineen

Esittelijä: tekninen johtaja Ulf Blomberg

Tekninen lautakunta	§ 4	26.01.2017
Tekninen lautakunta	§ 90	31.08.2017
Tekninen lautakunta	§ 113	26.10.2017
Tekninen lautakunta	§ 5	25.01.2018
Tekninen lautakunta	§ 83	26.04.2018

- Ehdotus:** Tekninen lautakunta käsittelee ja hyväksyy kaavaehdotuksesta saatuun lausuntoon ja mielipiteeseen laaditut vastineet sekä toteaa muutosten olevan luonteeltaan vähäisiä ja teknisiä, jonka vuoksi kaavaa ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Tekninen lautakunta hyväksyy kaavakarttaan merkintöihin ja määräyksiin sekä kaavaselostukseen ja liitteisiin tehdyt, luonteeltaan tekniset muutokset. Tekninen lautakunta päättää hyväksyä asemakaavaehdotuksen asemakaavaksi.
- Esittely:** Kaupunginarkkitehti Maaria Mäntysaari esitteli asian. Ennen asian käsittelyä kaupunginarkkitehti ilmoitti olevansa jäävi ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.
- Käsittely:** Keskustelun kuluessa tekninen lautakunta halusi kirjata pöytäkirjaan, että Ratahallinnon vaatimuksesta on otettu huomioon radanylityspaikan rakentaminen esitetyllä tavalla.
- Päätös:** Teknisen lautakunnan päätös on esittelijän ehdotuksen mukainen.
