

Loviisan kaupunki
Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus
Kaupunkisuunnitteluosasto

8.11.2019

Loviisan Satamakiinteistöt Oy
Satamatalonkuja 1
07910 Valko

OSAYLEISKAAVAN KIIREHTIMISPYYNTÖ

Loviisan Satamakiinteistöt Oy on jättänyt Loviisan Kaupunkisuunnitteluosastolle 11.10.2019 päivätyin asemakaavan muutospyyntö. Kaupunkisuunnitteluosaston kanssa jatketuissa keskusteluissa on päädytty muuttamaan pyyntöä Valkon osayleiskaavan kiirehtimiseen, kaavan ollessa vireillä jo useamman vuoden. Tähän muutosehdotukseen päädyttiin ensisijaisesti siksi, että on tarkoituksenmukaista tarkastella aluetta kokonaisuudessaan, ja minkä tuloksen johdosta mahdollisesti asemakaavoja voitaisiin päivittää tarkoituksenmukaiseksi.

Loviisan Satamakiinteistöt Oy on Loviisan kaupungin 100% omistama tytäryhtiö. Yhtiö pyrkii omistajansa asettaman tavoitteen, Talousarvio 2019-2021, edesauttamaan vuokralaistensa, satama-alueen yhtiöiden, toimintaedellytyksiä niin aluesuunnittelun kuin väyläyhteyksien osalta.

Satama-alueen taloudellisia vaikutuksia on tutkittu 2019 keväällä Turun yliopiston Brahea-keskuksen toimesta ja ne on todettu merkittäviksi itäisellä Uudellamaalla. Sataman suora työllisyysvaikutus oli noin 117 htv ja kokonaistyöllisyysvaikutus noin 282 htv sekä satamaan liittyvien yritysten henkilöstön kunnallisverokertymä oli 2017 arvion mukaan noin 1,8 milj. euroa.

Loviisan Satamakiinteistöt Oy hallinnoin kahta kiinteistöä, 434-11-2008-1 ja 434-11-2008-2, joista muodostuu Loviisan satama-alue (pl. Suomen Viljava Oy:n omistama siilotontti 434-11-2008-3). Yhtiön vuokrasopimukset ovat luonteeltaan pitkäaikaisia, merkittävimmän vuokralaisen osalta 1.1.2097 saakka.

Loviisan satama-alue on kehittynyt viime vuosien aikana voimakkaasti:

- Loviisan Satama Oy:n siirtyminen Helsingin Satama Oy:n enemmistöomistajuuteen vahvisti sataman roolia Suomen satamaverkostossa, käytännössä Helsingin irtto- ja breakbulk (kappaletavara irtotavarana) satamanosaksi. Satamatoiminta on ollut kasvussa.
- Valkon Halli Oy:n ja sen vuokralaisen Suomenlahden Telakka Oy:n sijoittuminen satama-alueen pohjoispäähän. Yrityksen toiminta on käynnistynyt vilkkaasti.
- Suomen Viljava Oy on keskittänyt toimintojaan ja investoinut satamaan merkittävästi.
- Satama on lyhyessä ajassa kehittynyt transitosatamaksi.
- Lahti-Loviisa junaradan liikennöinti on vilkastunut.

Loviisan kaupunki on sitoutunut Loviisan Satama Oy:n osakekauppojen yhteydessä siihen, ettei se kaavoita sataman läheisyydessä olevia erikseen määriteltyjä alueita muuta kuin satamatoimintoja mahdollistaviksi, sataman liiketoimintojen kehityksen varmistamiseksi. Osayleiskaavatarkastelussa tulee Loviisan Satamakiinteistöjen näkemyksen mukaan tarkastella alueita laajemmin eli ml. Eestinkolmion eteläosan alue sekä sataman pohjoisosan alueet, jotta saadaan varmistettua, että asunnot, liikenne ja työpaikat muodostavat toimivan ja viihtyisän kokonaisuuden, jossa on hyvä elää ja vastaavasti tuetaan tärkeitä satama-alueiden elinvoiman kehitystä.

Loviisan Satamakiinteistöt Oy:n vuokralaisten liiketoimintojen kehittymisten haasteeksi on muodostunut viereisten alueiden osittain puuttuva kaavoitus sekä valitettavasti suhteellisen tuore asemakaava Eestinkolmion eteläosa-alueesta, missä osoitetut asutusalueet, on koettu sijoittuvan liian lähelle satamatoimintoja.

Loviisan Satamakiinteistöt Oy:n mukaan satamatoiminnan mahdollistaminen ja sen erityispiirteet tulisi ottaa maankäytön suunnittelun lähtökohdaksi, ja pyrkiä yhteensovittamaan sataman ja sitä ympäröivän alueen toiminnot keskenään. Valkon satama on ns. Loviisan ulkosatama, mikä on siirretty Tullisillan ja Sahaniemen alueelta ja aloittanut toiminnan vuonna 1900. Samana vuonna on ratayhteys avattu. Satama- ja telakkatoiminnalla on hyvin pitkä perinne Loviisassa, ensimmäinen kuvaus väylästä Orregrund-Degerby on vuodelta 1751.

Asuinalueilta sekä lähisaaresta on tehty runsaasti valituksia sataman ympäristöluvan valvojalle, ELY-keskukselle, sekä Porvoon Ympäristöterveydenhuoltoyksikölle, joten on perusteltua avata uudestaan kokonaisvaltainen tarkastelu, voivatko asutus ja satamatoiminnot sijaita verrattain lähemmäs, erittäin kapean EV-kaistan erottaessa ne toisistaan.

Tärkeintä on, että varmistetaan, että maakuntakaavassa merkittynä olevat satamatoiminnot voivat kehittyä ja toiminnot laajentua jo asemakaavoitetulle sataman lisäalueelle niin, että satamatoiminnot sekä tukipalvelut on mahdollista järjestää tehokkaiksi, sekä mahdollisesti laajentua, ja että asumiseen osoitetut alueet todella täyttävät asumisviihtyisyyden Maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 1 § edellyttämällä tavalla ”Lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä.”

Eestinkolmion asemakaava

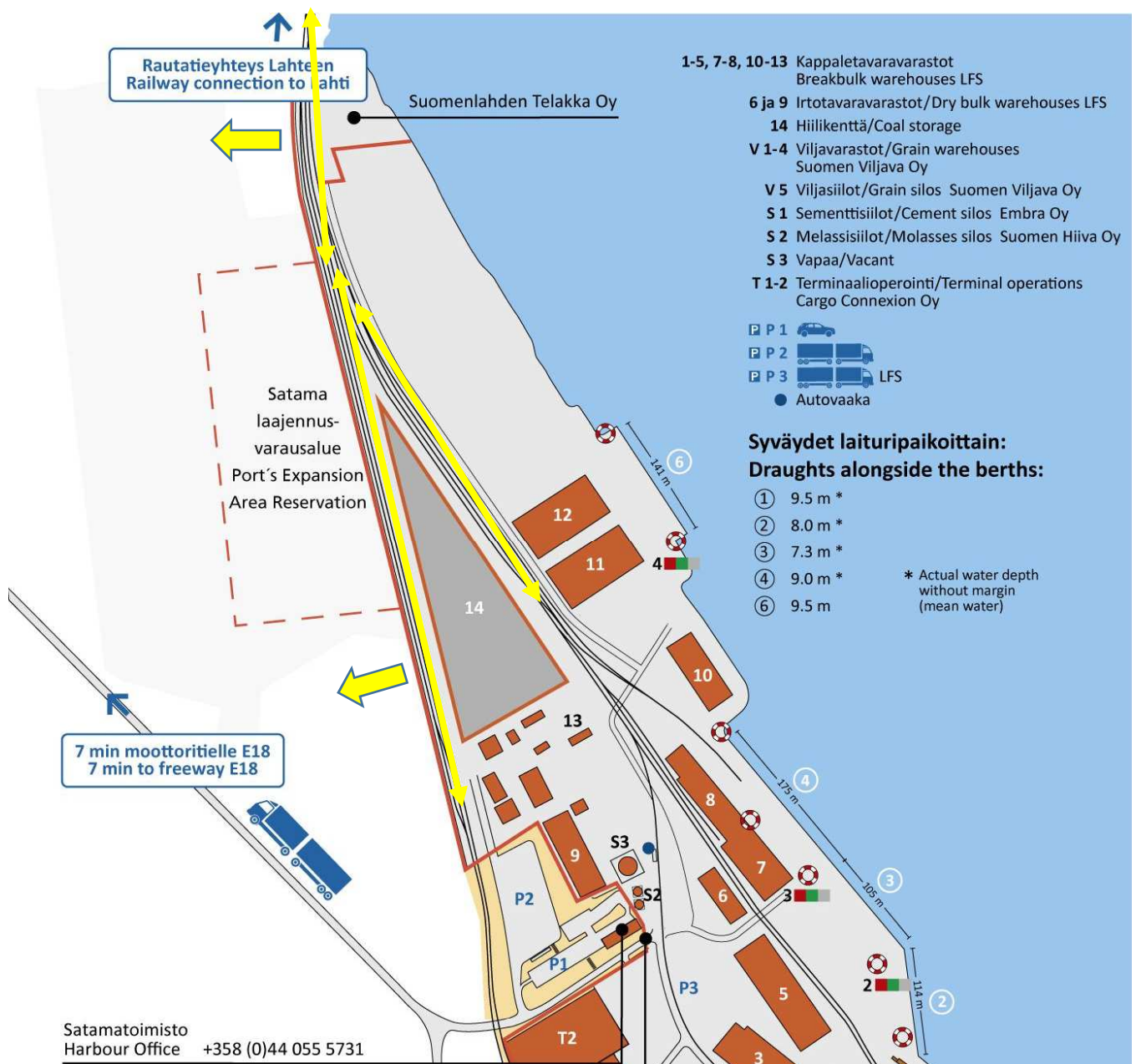
Loviisan Satamakiinteistöt Oy on huomionnut, että asemakaavoituksessa tehdyssä meluselvityksessä, Valkon kolmio, meluselvitys Sito JK/27.10.2008 on virheolettamusta, millä valitettavasti on olennainen merkitys Eestinkolmion alueen viihtyisyyteen.

1) Junaliikenteen melu

Junaliikenteen melu on mallinnettu osittain virheellisesti väärälle raiteelle sekä vaihtotyö jätetty huomioimatta.

Junien saapumisraide satamaan on oikea, mutta lähtöraiteena on toiminut asutusta lähinnä oleva raiteisto. Käytännössä vaihtotyötä tehdään niin, että jokainen juna kokonaisuudessaan siirretään asutusta lähimmälle raiteelle ennen pois lähtöä. Näin ollen mallinnuksesta on jäänyt lähtevien junien mallinnus kokonaan pois eli mallinnukseen tulee lisätä vastaava melupäästö kuin haarautuvan raiteen 012 osalla myös raiteelle 002. Tämän lisäksi vaihtotyötä tulee ottaa huomioon myös mallinnuksessa runkoradalle, sillä veturit joutuvat vaihtamaan pitkälle sataman pohjoisosaan vaihtaessaan vaunuja lähtöraiteelle (Varvintien tasoristeykseen saakka). Tämä tarkoittaa useampaa ohiajoa sataman pohjoispuolen naapureille kuin vain saapuva ja lähtevä juna. Lisäksi junaliikennettä ja vaihtotyötä tehdään useammalla veturilla.

Kun mallinnusta korjataan nykytilannetta kuvaavaksi, tulee mallintaa kolme dieselveturia / juna, mikä vastaa nykytilannetta. Nykypäivänä keskimääräinen tilanne on yksi juna per päivä, mikä operatiivisista syistä voi kulkea myös yöaikaan klo 22 – 07. Lisäksi kaavan tulee mahdollistaa rautatieliikenteen kasvu, mikä tukee ilmastotavoitteita junaliikenteen ollessa ympäristöystävällisempi kuljetusmuoto kuin rekkaliikenne.



2) Satamatoimintojen meluvaikutus

Satamatoimintojen meluvaikutuksen arviointiin on kaavatarkastelussa käytetty pohjatietoina melumallinnusta vuodelta 2003 sekä mittaustuloksia vuodelta 2008 niin, että liikenteiden on oletettu kaksinkertaistuvan. Melumallinnuksessa on satamatoiminnot koostuneet: sahatavarankuormauksesta pitkälaiturissa (nro 4), hiilenpurusta pohjoislaiturissa (nro 6) sekä keskimääräisestä liikenteestä. Mallinnuksessa ei siis ole huomioitu sataman sisällä tapahtuvia satama- tai tukitoimintoja esim. vaunun- tai autonpurkua, tavaransiirtoa tai palveluntarjontaa. Lisäksi pohjoislaituriin mallinnettu hiilenpurku on tapahtunut pyöräkuormaajalla, joten mallinnettuna on ollut mobiilinosturi vain pitkälaiturissa. Logististen toimintojen kehittyessä olisi tullut tulevaisuuden skenaarioissa ottaa huomioon mobiilinosturien käytön lisääntyminen, proomukuljetusten (pyöräkone purkaus) jäädessä käytännössä laivakuljetusten tieltä pois.

Lisäksi kaavan valmistelun aikana on jo tunnistettu kehitys perussatamatoiminnoista tukipalvelutoimintoihin, sillä sataman ympäristölupaan on haettu sahatavaran

sinistymisenestokäsittelyä, sekä jätemaa-aineksien prosessointia kierrätysmassaksi. Kehitys palvelutoimintoihin on kiihtynyt ja satamassa onkin jo aloitettu mm. jätemateriaalien prosessointia kuljetusta varten. Tukipalvelutoimintojen sijoittumisella satamatoimintojen alueelle pystytään vähentämään turhia maakuljetuksia erillisiin prosessointipaikkoihin, mikä osaltaan vähentää liikenteen päästöjä sekä parantaa liikenneturvallisuutta poistamalla turhaa liikennöintiä maanteiltä.

3) Vapautuneen alueen satamatoiminnot

Eestinkolmion kaavassa on suunniteltu siirrettävän kivihiilitoimintoja sataman ns. hiilikolmiosta laajennusalueelle, mutta vapautuneelle kolmioalueelle ei ole osoitettu satamatoimintoja, minkä meluvaikutusta olisi tarkasteltu kaavassa. Alue on kuitenkin keskeisellä sijainnilla satamaa, joten sen tehokas käyttö satamatoiminnoille on maankäytön ja satamatoimintojen tehokkuuden osalta oleellista. Tämä tarkoittaa raidealueen hyödyntämistä tavarantoimituksissa eli purku- tai lastaustoimintoja, tavarantoimitusta laituri- ja satamatoimintoihin sekä kumipyöräliikennettä. Lisäksi alueella saattaa olla tarvetta palveluille. Nämä toiminnot tulee tarkastelussa huomioida, kun alueen läheistä maankäyttöä pohditaan.

4) Asemakaavoitetun laajennusalueen meluvaikutuksen arviointi

On jo selvää, että sataman laajennusvara-alueelle tulee sijoittumaan vastaavia palveluita vaativien tuotteiden tukitoimintoja, erilaista prosessointia, varsinaisen satama- ja terminaalitoiminnon lisäksi, mahdollisesti esimerkiksi bio- tai kiertotalousterminaali. Näistä voi syntyä melupäästöä tai vähäistä pölypäästöä. Maaperään vaikutusta ei synny, sillä alueen rakenteissa tulee ottaa huomioon pohjavesialue. Vaikutuksia hallitaan satamatoiminnan ympäristöluvalla.

Laajennusalueen toiminnoista syntyy myös liikennettä, jota on suunniteltu ohjattavan, satamaan tai ulos, kaavoitettua Läntistä Satamatietä pitkin. Eestinkolmion asemakaavoituksen yhteydessä ei ole tarkasteltu riittävästi laajennusalueen käytöstä syntyvää liikenteen meluvaikutusta. Liikennettä syntyy myös sataman sisäisesti laituri- ja laajennusalueen välillä. Koska alue sijaitsee raidealueen suorassa läheisyydessä, on myös junavaunupurku enemmän kuin odotettavaa satamatoimintona alueella. Koska siirrettävät massat ovat suuria, on purkukoneiden sekä siirtoajoneuvojen melupäästöt otettava myös huomioon viereisten alueiden maankäyttöä suunniteltaessa.

Satamatalon mäki

Osayleiskaavaa laadittaessa on katse suunnattava tulevaisuuteen. Tästä johtuen on tarpeen tarkastella myös Satamatalon mäki-alueen ottamista satamatoimintokäyttöön. Satamatalo on vuonna 1980 valmistunut rakennus, missä on jo nykyisellään hukkatilaa. Alue on keskeisellä paikalla satama-alueella, lähellä laitureita.

Lisäluomahdollisuus

Lisäksi maankäytön tehokkuuden perusteella, tulisi kaavoituksessa tarkastella, onko satamalla mahdollisuuksia laajentaa toimintojaan asemakaavoitetusta laajennusalueesta ulospäin siten, että mahdolliset lisäalueet olisivat samassa tasossa satamatoimintojen kanssa. Jos näin ei ole, olisi ainoa vaihtoehto varsinaiselle satamatoiminnan laajenukselle merialueille päin, missä vaihtoehdossa kustannustehokkuus saattaisi heikentää satamatoiminnan kehittymismahdollisuuksia.

Satama-alueen pohjoispää

Satama-alueen pohjoispäätä on viime vuosina otettu käyttöön aktiivisesti. Alueelle on sijoittunut mm. Valkon alueen meriklusteria vahvistava moderni, telakkatoimintoyritys. Alueen vieressä ei ole kaavoitettua aluetta, mutta alueelle on sijoittunut niin vakituista kuin loma-asuntona käytettävää kiinteistöä. Lisäksi alueen aivan läheisyydessä on saarella loma-asumista.

On selvää, että alueen maankäyttö tulee ratkaista ja toiminnot sijoitettava niin, että ei altisteta asutusta häiriöille tai rajoiteta satama-alueen yritysten toimintaedellytyksiä. Loviisan Satamakiinteistöt Oy on jo omatoimisesti hankkinut yhden lomataroituksessa olleen kiinteistön omistukseensa, sillä kyseisellä kiinteistöllä, ei ollut enää kyseisessä paikassa virkistysmahdollisuutta, näkymien ollessa aktiivisessa toiminnassa olevalle telakkatoiminnalle sekä alueilta kantautuvien toimintojen äänimaailman vuoksi, joita on: satama-, telakka- ja junan kulku- ja vaihtotyöäänet, kuva pihalta alla.



Loviisan Satamakiinteistöt Oy toivoo, että osayleiskaavoituksella alueen teollisuustoimintoja voitaisiin yhdistää niin, ettei väliin jäisi vastaavia kiinteistöjä kuten yllä mainittu, ko. alue merkittynä keltaisella seuraavalla sivulla olevassa kartassa. Nämä alueet olisi maankäytöllisesti luonnollinen laajenemissuunta mm. telakka- tai satamatoiminnolle sisältäen erilaiset palvelutoimet. Satama-alueen kanssa samaan tasoon rakennettava alue, tulee kaavatarkastelussa tarkentaa, sillä alueen käyttö on tehokkainta, kun siitä on suora yhteys laiturialueille. Suurin hyöty alueen liiketoimintojen laajenemiseen, on mahdollisimman laaja yhtenäinen yhdessä tasossa oleva alue.

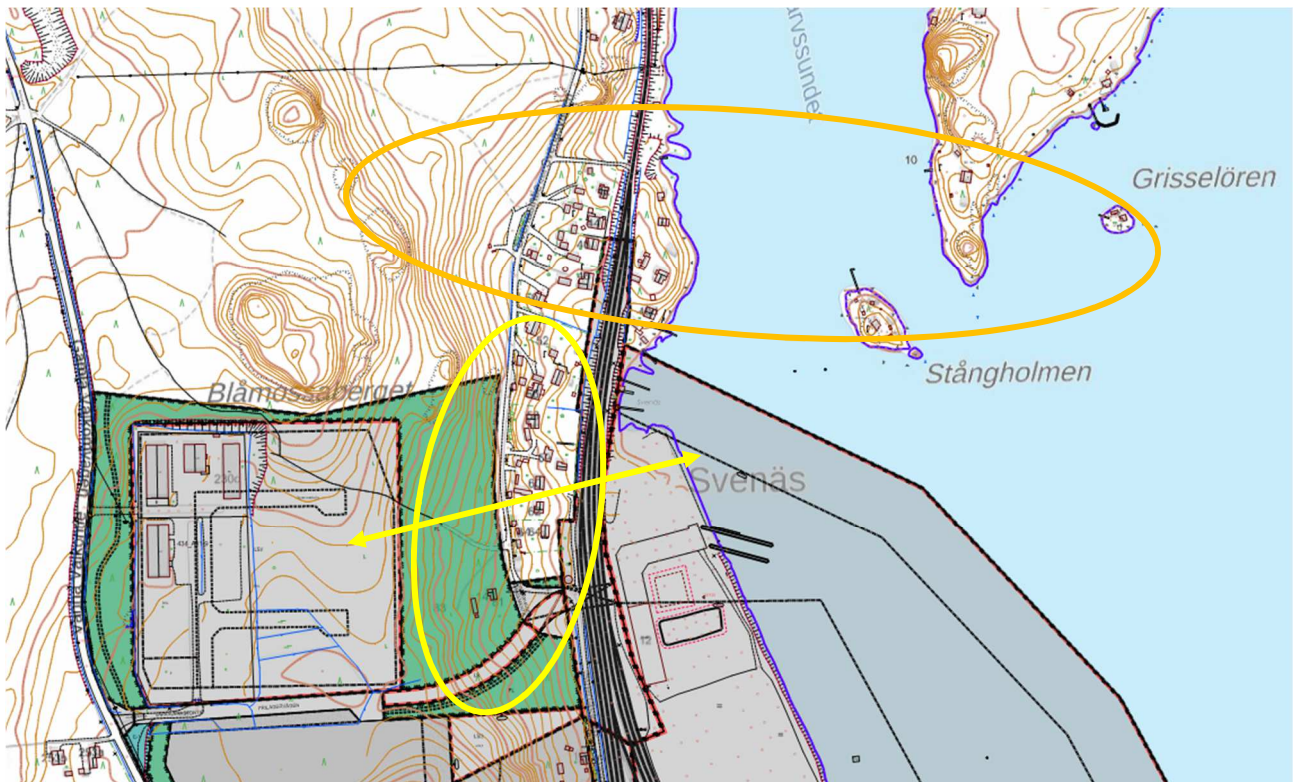
Sataman pohjoispään alueille kulku tulee mahdollistaa eri tarpeita vastaaviksi: radan yli satama-alueelle ja sataman pääportin kautta kulkeväksi, mutta myös pitää mahdollisuutena ohjata liikennettä Läntisen Satamatien kautta sekä tarkastella mahdollisuuksia pohjoisalueen liikenteen ohjaamiseksi Vanhalle Valkontielle, esimerkiksi Vapaavarastontien kautta.

Suojavyöhykkeet

Tulevan osayleiskaavan tulisi siis mahdollistaa toimintojen laajenemisen tuleviin tarpeisiin. Samalla kaavatarkastelussa tulee tarkastella alueen teollisista toimista, palveluista, raideyhteydestä ja

liikenteestä aiheutuvia vaikutuksia kokonaisuutena niin, että asetetaan tarpeelliset ja riittävät suojavyöhykkeet, kuten pohjoisen osalta oranssilla värillä kuvattuna seuraavassa kartassa, varmistamaan toimijoiden tehokkaat toiminnot ja vastaavasti varmistetaan asumisviihtyisyys. Jo nykyisten toimintojen vaikutuksia on koettu asumisviihtyisyyttä heikentävinä, vaikka toiminnot ovat ympäristölupien määräysten mukaista. Toimijoiden ympäristöluvilla hallitaan haittavaikutuksia erilaisilla määräyksillä, mutta alueelle sijoittuvien toimijoiden toimintamahdollisuuksia tulee tukea eikä rajoittaa, jotta yritykset pystyisivät menestyksekkäästi toimimaan ja luomaan tärkeitä työpaikkoja alueelle.

Loviisan kaupungin strategian 2017 – 2022 mukaan kaupunki panostaa mm. yrityspalveluiden joustavuuteen, aktiiviseen kaavapolitiikkaan ja nopeaan elinkeinoelämään huomioivaan päätöksentekoon sekä työskentelee toimivien yritysten kanssa yhdessä toimintaedellytysten parantamiseksi ja kasvun tukemiseksi.



Yhteenveto

Loviisan Satamakiinteistöt Oy pyytää Loviisan kaupunkia kiirehtimään osayleiskaavan valmistumista, mahdollistaakseen satamatoimintaa ja siihen liittyvää teollisuus-, varasto- ja logistiikkatoimintaa.

Loviisan Satamakiinteistöt Oy:n tehtävänä on edistää alueen toimijoiden toimintamahdollisuuksia ja sitä kautta tukea Loviisan kaupungin strategiaa elinvoiman kehittymisen osalta. Maankäytön tulisi olla mahdollistavaa ja pitkälle tulevaisuuteen tähtävä. Alueen toimijoilla tulee olla mahdollisuus kehittää ja laajentaa palveluntarjontaansa. Alueen yritysten elinvoimaisuus vaikuttaa suoraan työpaikkojen määrään, kiinteistövero-, kunnallisvero- sekä yhteisöverokertymiin, tukien Loviisan kaupungin elinvoimaisuutta.

Loviisassa 8.11.2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Tiina Vepsäläinen', written over a horizontal line.

Loviisan Satamakiinteistöt Oy

Tiina Vepsäläinen, prokuristi