

Loviisan kaupunki  
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta

Helsingin hallinto-oikeudelle

Valitus, 06528/19/4103

### Lausunto asemakaavavalituksen johdosta

Kiinteistön 434-4-78-904 omistaja on jättänyt 25.10.2019 valituksen koskien Loviisan elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan 26.9.2019 tekemää päätöstä § 135, joka koskee asemakaavan muutosta, 4. kaupunginosa Alakaupunki, korttelin 418 osa ja siihen liittyvä vesialue (Everstinlinnan tontti). Valittaja kokee, että asemakaavan muutos on maakäyttö- ja rakennuslain vastainen, ja vaatii siksi Helsingin hallinto-oikeutta kumoamaan kaupungin päätöksen. Alla olevassa taulukossa on esitetty osa-alueittain valituksen perustelut sekä kaupungin vastaus niihin.

Valituksen perustelu	Kaupungin vastine
<p>Tontin historialliset piirteet koostuvat paitsi asuinrakennuksesta, myös sen puisto- ja puutarhaosasta, tontin suhteesta Loviisanlahden ranta-alueeseen laitureineen sekä rakennuksen puiston huomattavaan henkilöhistorialliseen ja maamme poliittiseen historiaan liittyvään merkitykseen. Asemakaava ei edesauta Everstinlinnan tontin kokonaisuuden säilymistä.</p>	<p>Kaavanmuutoksessa on huomioitu Everstinlinnan ja sen välittömän ympäristön historiallinen arvo siten, että rakennuksen ja meren välinen alue on säilytetty puistomaisena. Käyttötarkoituksimerkintä A-1:n merkinnässä on määrätty, että ”korttelin rakentamatta jäävät piha-alueet tulee säilyttää puistomaisena alueena. Rakennusalojen ulkopuolelle saa rakentaa kevytrakenteisia paviljonki- tms. rakennelmia sekä kuisteja, terasseja ja parvekkeita.” Ohjeellisella tontilla 10 on osoitettu sr-rakennusalanana itse Everstinlinna sekä talousrakennusta varten 1-kerroksinen rakennusala. Talousrakennusten rakennusala sijoittuu tontin sekundäärisemmalle osalle Everstinlinnan mantereeseen puolella. Everstinlinnan ja meren väliin on osoitettu vain ohjeellinen rakennusala, joka on tarkoitettu ohjaamaan mahdollisen paviljongin tai terrassin sijoittumista.</p> <p>Everstinlinnan välittömään ympäristöön on osoitettu lisärakentamista vain sen sekundäärisemmalle puolelle rakennuksen ja aidan väliin sijoittuvalle alueelle 1-kerroksista talousrakennusta, kuten autojen säilytyspaikkaa varten. Puistomaista ympäristöä rakennuksen ja meren välissä ei ole osoitettu rakennusalanana.</p> <p>Everstinlinnan eteläpuoleiselle alueelle, joka nykyisellään on puistomaista aluetta, on rakennusalanana osoitettu osa-alue, jolle on jo</p>

	<p>vuonna 2016 myönnetty rakennuslupa, joka on saavuttanut lainvoiman.</p>
<p>Nelikerroksinen asuintalo on mittakaavaltaan kategorisesti liian suuri tontille.</p>	<p>Kaavanmuutosalueen eteläosaan on myönnetty rakennuslupa, joka on lainvoimainen. Kaavanmuutoksessa on huomioitu tämä rakennuslupa.</p> <p>Voimassa olevassa asemakaavassa (vahvistettu sisäasiainministeriössä 15.10.1965) tähän korttelin osaan on osoitettu merkittävästi rakennusoikeutta, yhteensä 3600 k-m<sup>2</sup> kerrosluvulla III. Paikalle on myönnetty (rakennus- ja ympäristölautakunta, 2.6.2016, § 47) rakennuslupa toimistorakennukselle, jossa on maanpäällinen kellarikerros ja kolme pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosta. Voimassa oleva asemakaava on hyväksytty rakennuslain aikana, joten alueelle on voitu myöntää lupa rakennukselle, jossa on maanpäällinen kellarikerros kaavassa sallitun kolmen kerroksen lisäksi. Nyt laadittavassa kaavassa rakennusluvan mukainen rakennus on tulkittava 4-kerroksisena, ja rakennusoikeus on tarpeen osoittaa kaikki rakennuksen kerrosten alat sisältävänä (MRL 115 §). Koska rakennuslupa on voitu myöntää ja se on saavuttanut lainvoiman, kaupunki katsoo, että sen mukainen ratkaisu voidaan tuoda myös asemakaavaan.</p>
<p>Everstinlinnan henkilöhistoria liittyy rakennuttajaansa Ragnar Gustaf Enos Nordströmiin (1894–1982). Hän oli suomalainen upseeri ja laivanvarustaja, jääkärieverstiluutnantti ja poliittinen taustavaikuttaja, ulko- ja sisäpoliittisten kantojensa takia osin kiisteltykin hahmo. Vuonna 1924 Nordström perusti Loviisaan laivanvarustamon Ab R. Nordström &amp; Co Oy. Konsernissa oli enimmillään 1700 työntekijää ja yhteensä 60 alusta. Nordström harjoitti 1930-luvulla Petsamossa kalastus- ja kalanjalostustoimintaa. Talvisodan sytyttyä Ragnar Nordström hankki kenttäarmeijalle aseistusta. Sodan jälkeen Nordström tuki siirtokarjalaisten asuttamista ja rakennutti asevelitaloista kaupunginosan Loviisaan. Sodan jälkeen hän oli merkittävä sijoittava Suomen yritys-elämässä. Nordströmin ystäviin kuuluivat mm. presidentit Svinhufvud ja Mannerheim. Presidentti Kekkonen on vierailut Everstinlinnassa.</p>	<p>Henkilöhistoriallinen merkitys on ollut tiedossa asemakaavaa laadittaessa.</p>

<p>Kaavanmuutoksen alue on osa valtakunnallisesti merkittävää Loviisan alakaupungin aluetta (RKY 2009). Sitä koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät alueen kulttuurishistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämistä ja muutosten sopeuttamista sen kulttuurihistoriallisiin arvoihin. ”Loviisan alakaupunki on yksi maamme yhtenäisimmistä 1700-luvun kaupunkialueista, jonka asemakaava, kaupunkirakenne sekä rakennuskanta ovat säilyneet hyvin. Pitkille ja suorille katunäkymille antavat leimansa 1700-luvun lopulla ja 1800-luvun alkupuolella rakennetut pienikokoiset rakennukset. Sen eheä pienimittakaavainen rakenne kapeine katutiloineen ulottuu Puutarhakatua ja Köydenpunojan katua pitkin etelään aina Antinkyläntien yli uimarannalle eli Plagenille saakka. Alakaupungilla on läheinen yhteys Loviisanlahteen. Maankohoamisen ja maantäytön myötä entisestä rannasta on tullut katu (Rantatie) ja rantaan on muodostunut yhtenäinen kävelyreitistö. Suolatorilta on yhteys rannassa sijaitsevaan Laivasiltaan, jossa on entisiä suolamakasiineja. Alue, joka nykyään palvelee pääosin matkailua, toimii myös pienvenesatamana.” (RKY 2009 – kohdekuvauksesta)</p>	<p>Kaavanmuutosalue kuuluu Loviisan alakaupungin RKY-alueeseen. Loviisan Keskustan ja Alakaupungin osayleiskaavassa Everstinlinnan rakennus on osoitettu sr-merkinnällä. Voimassa olevassa asemakaavassa Everstinlinnaa ei ole suojeltu.</p> <p>Kaavanmuutosalueen sijainti valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä on huomioitu kaavassa rakennussuojelumääräyksissä, säilytettävän kivrakennelman määräyksessä sekä erityismääräyksissä § 1–6 ja 8. Tavoitteena on luoda edellytykset Everstinlinnan rakennuksen säilymiselle. Alueen arvokkaat rakennukset on osoitettu tarpeellisilla merkinnöillä, jotta säilyminen toteutuisi. Säilytettävän kiviaidan, tukimuurin tai kivrakennelman osoittava merkintä säilyttää kaavamuuotosalueella sijaitsevat säilytettävät rakenteet. Suunnittelualueelle rakennettaessa ympäristön laadullisiin ominaisuuksiin, kuten turvallisuuteen, terveellisyyteen, viihtyisyyteen sekä kaupunkikuvallisiin ja maisemallisiin ominaisuuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakentaminen tulee suunnitella siten, että se edesauttaa viihtyisän ja ehyen ympäristön muodostumista.</p>
<p>Porvoon museo on lausunnossaan 30.1.2019 todennut, että kaava ja sen mukainen rakennushanke ovat ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön kanssa. Sitä ei ole sopeutettu alueen väljään ja matalaan rakentamiseen perustuvaan asemakaavaan, itse Everstinlinnaa eikä puistomaiseen ympäristöön. Museo on todennut kaavan vaikutusten arvioinnin puutteelliseksi. Kaavassa on sivuutettu myös tontin kokonaisuuden huomattava henkilöhistoriallinen merkitys. Museo esitti rakentamisen tehokkuutta tarkasteltavaksi uudestaan. Myös Uudenmaan ELY-keskus on samoin perustein suhtautunut kriittisesti nelikerroksisen rakennuksen mahdollistavaan asemakaavaan.</p>	<p>Kaavamuuotos vaikuttaa olemassa olevaan ympäristöön ja sen säilymiseen positiivisesti, koska Everstinlinna ja siihen historiallisesti liittyvä sauna- ja talousrakennus on osoitettu suojelumerkinnällä, toisin kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Everstinlinnan ja meren välinen alue on säilytetty puistomaisena. Everstinlinnan välittömään ympäristöön ei ole osoitettu lisärakentamista. Uudisrakennuksen rakennusoikeuden sijoittaminen kiinteistön eteläosaan säilyttää Everstinlinnan ja meren välisen puistomaisen luonteen. Henkilöhistoriallinen merkitys on ollut tiedossa asemakaavaa laadittaessa.</p>
<p>Maankäyttö- ja rakennuslain 24 § 2. mom. mukaan ”Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta”</p>	<p>Loviisan kaupunki katsoo, että asemakaavan muutoksessa on huomioitu esitetyt asiat.</p>

<p>Valtioneuvoston päätöksessä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (30.11.2000, tarkastettu 13.11.2008) todetaan, että ”Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten vaatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.” Uudessa päätöksessä 14.12.2017 todetaan, että alueidenkäytössä ”huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta”.</p> <p>Päätös on edellä todettuun viitaten lain vastainen.</p>	
<p>Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § 2. mom. mukaan ”asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, ... Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.”</p> <p>Päätös on edellä todettuun viitaten lain vastainen.</p>	<p>Loviisan kaupunki katsoo, että asemakaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset.</p>

Loviisan kaupunki katsoo, että asemakaavan muutoksessa on huomioitu alueen sijainti valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä, että asemakaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset, ja että asemakaavalla on kyetty yhteensovittamaan maankäytölliset tarpeet. Loviisan kaupunki toteaa, että valitus on kaikilta osiltaan aiheeton. Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta pyytää, että Helsingin hallinto-oikeus hylkää kaikilta osin valituksen koskien asemakaavan muutosta, 4. kaupunginosa Alakaupunki, korttelin 418 osa ja siihen liittyvä vesialue (Everstinlinnan tontti).

Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta