

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta

 AIKA 30.01.2020 klo 18:02 - 21:25

 PAIKKA Kaupunginhallituksen kokoushuone, Raatihuone,
Mannerheiminkatu 4, II kerros

LÄSNÄ	Sjödahl Ralf Hyvönen Petri Hagfors Kari Hämäläinen Satu Mettinen Veli-Matti Skogster Leif Turpeinen Henna-Kaisa Staffans Sten	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen	
MUUT	Heijnsbroek-Wirén Mia Karvonen Juha Tuomala Kalle-Oskar Holmström Joakim Lindroos Markus Mäntysaari Maaria Kinnunen Antti Paljakka Sari Leikas Timo Huhtiniemi Perttu Okkonen Niina Ravi Pirjo	kh:n puheenjohtaja kh:n edustaja nuorisovalt. edustaja elinkeino- ja infra- struktuurikesk. johtaja infrastruktuuripääll. kaupunginarkkitehti tilapäällikkö elinkeinopääll. kaavasuunnittelija kaavasuunnittelija projektipäällikkö sihteeri	poistui 21:20, § 8 saapui 19:30, § 6 poistui 20:35, § 7 poistui 20:40, § 7 poistui 20:35, § 7
POISSA	Bruce Marina Grundström Maria Hinttaniemi Jonna Blomberg Ulf Henriksson Eija	jäsen jäsen varajäsen projektinjohtopääll. taloussuunnittelija	

 ALLEKIRJOITUKSET Puheenjohtaja Sihteeri

 Ralf Sjödahl Pirjo Ravi

 KÄSITELLYT ASIAT 1 - 9

 PÖYTÄKIRJAN Loviisassa 4.2.2020 sähköisesti.

 TARKASTUS

 Kari Hagfors Sten Staffans

 PÖYTÄKIRJA YLEI- Loviisan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 7.-27.2.2020
SESTI NÄHTÄVILLÄ

 Pöytäkirjanotteen
oikeaksi todistaa
Loviisa

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

§		Sivu
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
2	Pöytäkirjantarkastajat	4
3	Esityslistan hyväksyminen	5
4	Ranta-asemakaava, Solgläntan, Sarvisalo	6
5	LOTES-osayleiskaavan muutos (Kuningattarenranta)	9
6	Asemakaavan muutos ja ensimmäinen asemakaava, kaupunginosa 10, Määrilahti, korttelit 1051–1062 ja näihin rajautuvat katu-, liikenne-, viher- ja vesialueet	16
7	Määräraha-anomus elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen uusien tilojen kunnostamista varten	26
8	Suorahankintamenettely, Harjurinteen koulun vanhan puolen saneerauksen purkutyöt	28
9	Muut esille tulevat asiat	31

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 1

30.01.2020

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

EKIL § 1

Ehdotus: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta toteaa kokouksen laillisesti kokoon kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta totesi kokouksen laillisesti kokoon kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 2

30.01.2020

Pöytäkirjantarkastajat

EKIL § 2

Ehdotus: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta valitsee pöytäkirjantarkastajiksi jäsenet Kari Hagfors ja Maria Grundström.

Pöytäkirjantarkastus 4.2.2020 sähköisesti.

Päätös: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta valitsi pöytäkirjantarkastajiksi jäsenet Kari Hagfors ja Sten Staffans.

Pöytäkirjantarkastus 4.2.2020 sähköisesti.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 3

30.01.2020

Esityslistan hyväksyminen

EKIL § 3

Ehdotus: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy kokouskutsun mukana jaetun asialistan kokouksen esityslistaksi.

Päätös: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi kokouskutsun mukana jaetun asialistan kokouksen esityslistaksi muutoksella, että asia 11 käsitellään asiana 7 ja asia 15 käsitellään asiana 8.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 57	25.04.2019
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 4	30.01.2020

Ranta-asemakaava, Solgläntan, Sarvisalo

314/10.02.04/2019

EKIL § 57

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Tero Taivassalo, puh.
040 182 8549.

Maanomistaja on tehnyt aloitteen ranta-asemakaavan laatimiseksi Solgläntanin kiinteistöllä 434-443-1-2, Sarvisalossa, Pernajan kaupunginosassa.

Kiinteistöllä on rakennettuna kaksi loma-asuntorakennusta, vierasmaja, sauna, venevaja ja muita talousrakennuksia. Toinen loma-asunto on rakennettu 1980-luvun alussa 10.1.1980 hyväksytyyn rakennusluvan perusteella. Toinen loma-asunto on rakennettu 1950-luvulla. Solgläntanin kiinteistö on rekisteröity 6.7.1953. Tila on ollut jaettuna kirjatulla vuokrasopimuksella vuodesta 1984.

Vaikka kiinteistöllä on kaksi eri loma-asuntoa, se on yleiskaavassa osoitettu yhdellä rakennusoikeudella (RA1). Yleiskaavan suunnitteluperiaatteiden mukaan kunkin itsenäisellä rakennuspaikalla olevan loma-asunnon tulkittiin edustavan yhtä rakennusoikeutta. Koska kaavan laatimisaikana Pernajan kunnan rakennusrekisteri ei ollut saatavana numeerisena on käynyt ilmi, että yleiskaavan manuaalinen tarkastus suhteessa olemassa oleviin loma-asuntoihin on jäänyt puutteelliseksi. Sellaisissa tapauksissa on ollut riski, että yleiskaavan rakennusoikeuksia on tullut väärin kirjattua. Näin on käynyt Solgläntanin osalta, jolla siis 1980-luvun alusta lähtien yleiskaavaperiaatteiden mukaan on ollut kaksi rakennusoikeutta.

Ranta-asemakaavan tarkoituksena on korjata tätä virheellisyyttä. Ranta-asemakaavan sisällön osalta (kerrosala, muut määräykset) on tarkoitus noudattaa yleiskaavan määräyksiä.

Maanomistaja vastaa kaavan laatimisesta aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki perii kaavan käsittelystä aiheutuvat kustannukset maanomistajalta sopimuksen mukaisesti.

Liite 29 sijaintikartta

Esittelijä: elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Joakim Holmström

Ehdotus: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää, että ranta-asemakaava Pernajan kaupunginosan Sarvisalossa tulee vireille.

Päätös: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätös on esittelijän ehdotuksen mukainen.

EKIL § 4

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Tero Taivassalo, puh. 040 182 8549.

Ranta-asemakaava on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 25.4.2019. OAS pidettiin nähtävillä 31.5.–1.7.2019. Vireilletulosta kuulutettiin OAS:n nähtävilläolon yhteydessä.

Ranta-asemakaavan tarkoituksena on osoittaa kaksi rakennusoikeutta kiinteistölle 434-443-1-2 Solgläntan vallitsevan tilanteen mukaisesti. Kiinteistölle on voimassa olevassa yleiskaavassa virheellisesti osoitettu vain yksi rakennusoikeus. Yleiskaavan suunnitteluperiaatteiden mukaan kunkin itsenäisellä rakennuspaikalla olevan loma-asunnon tulkittiin edustavan yhtä rakennusoikeutta. Koska kaavan laatimisaikana Pernajan kunnan rakennusrekisteri ei ollut saatavana numeerisena on käynyt ilmi, että yleiskaavan manuaalinen tarkastus suhteessa olemassa oleviin loma-asuntoihin on jäänyt puutteelliseksi.

Rakennuspaikalle 1. saa rakentaa yhden loma-asuntorakennuksen (kerrosala enintään 100 k-m²), erillisen saunarakennuksen (kerrosala enintään 25 k-m²) ja kylmiä varastotiloja (kerrosala yhteensä enintään 35 k-m²). Rakennuspaikalle 2. saa rakentaa yhden loma-asuntorakennuksen (kerrosala enintään 100 k-m²), yhden vierasmajan (kerrosala enintään 30 k-m²), erillisen saunarakennuksen (kerrosala enintään 25 k-m²), yhden venevajan (kerrosala enintään 30 k-m²) ja muita talousrakennuksia (kerrosala yhteensä enintään 70 k-m²). Rakennusten väriytyksen tulee olla hillitty ja soveltua maisemaan. Lisäksi alueen rakentaminen on suoritettava siten, ettei mahdollisesti esiintyvä radonkaasu aiheuta vaaraa terveydelle.

Liite 1 ranta-asemakaavaehdotus
kaavaselostus

Esittelijä: elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Joakim Holmström

Ehdotus: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asettaa ranta-asemakaavaehdotuksen asiakirjat, kaupunginosa 30 Pernaja, Solgläntan, Sarvisalo, virallisesti nähtäville ja pyytää siitä lausunnot.

Päätös: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätös on esittelijän ehdotuksen mukainen.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 37	14.03.2019
Kaupunginhallitus	§ 81	25.03.2019
Kaupunginvaltuusto	§ 43	17.04.2019
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 86	19.06.2019
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 5	30.01.2020

LOTES-osayleiskaavan muutos (Kuningattarenranta)

204/10.02.02/2019

EKIL § 37

Valmistelijat: kaupunginarkkitehti Maaria Mäntysaari, puh. 0440 555 403 ja kaavasuunnittelija Timo Leikas, puh. 0440 555 344.

Loviisan kaupungin ja Ruotsinpyhtään kunnan muodostama yleiskaavatoimikunta hyväksyi 29.5.2008, § 7, kuntien yhteisen Loviisan pohjoisosien ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaavan (LOTES). Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 16.2.2010 lukuun ottamatta kaava-alueen länsiosaan, Loviisan läntisen sisääntulotien ympäristöön osoitettuja laajoja kaupallisten palvelujen alueita.

Kaava-alueelle sijoittuvan Kuningattarenrannan alueelle ollaan laatimassa asemakaavaa. Kaavoitustyössä on huomattu osayleiskaavan muutostarpeita: Kuningattarenrannan pohjoisosaan osoitettu KM-merkintä (kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä) on vanhentunut, Loviisanlahden rantaan sijoittuvaa LV-merkintää (venesatama/venevalkama) tulee arvioida uudelleen ja VL/s-merkintä (lähivirkistysalue, jolla on suojeluarvoja) on rajattu laajemmalle alueelle kuin mitä suojeluarvojen turvaamiseksi on tarpeen. Lisäksi Saaristotien linjaukseen on suunniteltu suurempia muutoksia kuin osayleiskaavassa, minkä johdosta Saaristotiehen kohdistuvaa seututien/pääkadun merkintää on syytä muuttaa. Kaavanmuutoksiin ollaan laatimassa kaupallisiin palveluihin liittyvää selvitystä. VL/s-alueeseen liittyen on tehty tarkentavia luontoselvityksiä.

Kaavan muutosalueiden koko on yhteensä hieman yli 7 ha.

Osayleiskaavan muutoksen tavoitteena on:

- tutkia Saaristotien pohjoispäähän kohdistuvia muutostarpeita liittyen tien linjaukseen ja KM-merkinnän muuttamiseen
- tutkia LV-alueen käyttötarkoituksen laajentamista koskemaan pienvenesataman lisäksi kelluvia asuntoja ja virkistyspalveluita, kuten yleistä saunaa

– tutkia kiilamaisen, Saaristotiehen rajautuvan VL/s-alueen osan muuttamista asuinkäyttöön.

Liite 20 rajauskartta

Esittelijä: elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Joakim Holmström

Ehdotus: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi edelleen kaupunginvaltuustolle, että LOTES-osayleiskaavan muutos (Kuningattarenranta) tulisi vireille edellä esitettyjen tavoitteiden mukaisesti, ja että kaupunginvaltuusto valtuuttaisi elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päättämään kaavaan liittyvästä valmisteluvaiheen kuulemisesta sekä kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Käsittely: Jäsen Hagfors esitti:

VL/s-ALUE

VL/s (lähivirkistysalue, jolla on suojeluarvoja) merkinnällä osoitettu alue on säilytettävä kokonaisuudessaan nykyisessä laajuudessaan ja voimassa olevan LOTES-osayleiskaava mukaisessa käytössä. Lehtometsä on myös maisemallisesti ja asukkaiden viihtyvyyden kannalta arvokas.

KM-ALUE

KM-merkinnällä osoitettu kaupallinen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kaupungin itäisten alueiden ja Määrilahden kasvaessa tarvitaan myös siellä riittävät kaupalliset palvelut. Siten voimassa olevan LOTES-kaavan KM-merkintä on säilytettävä.

Esitystä ei kannatettu.

Päätös: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätös on esittelijän ehdotuksen mukainen.

KH § 81

Liite nro 5.

Esittelijä: kaupunginjohtaja Jan D. Oker-Blom

Ehdotus: Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että LOTES-osayleiskaavan muutos (Kuningattarenranta) tulisi vireille edellä esitettyjen tavoitteiden mukaisesti, ja että kaupunginvaltuusto valtuuttaisi elinkeino- ja

infrastruktuurilautakunnan päättämään kaavaan liittyvästä valmisteluvaiheen kuulemisesta sekä kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Päätös: Ehdotuksen mukainen.

KV § 43

Liite nro 3.

Ehdotus: Kaupunginvaltuusto päättää, että LOTES-osayleiskaavan muutos (Kuningattarenranta) tulee vireille edellä esitettyjen tavoitteiden mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto valtuuttaa elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päättämään kaavaan liittyvästä valmisteluvaiheen kuulemisesta sekä kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Päätös: Ehdotuksen mukainen.

EKIL § 86

Valmistelijat: kaupunginarkkitehti Maaria Mäntysaari, puh. 0440 555 403 ja kaavasuunnittelija Timo Leikas, puh. 0440 555 344.

Osayleiskaavamuutoksen alue koostuu kolmesta erillisestä aluevarauksesta. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 7 hehtaaria. Osayleiskaavan luonnoksessa on osoitettu palvelujen ja hallinnon alue (P-2), venesatama/venevalkama (LV/A) ja pientalovaltainen alue (AP) sekä tielinja.

Eteläisin alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi AP. Venesatama/venevalkama (LV/A) alueelle sallitaan satamaa palvelevien rakenteiden kuten laitureiden lisäksi kelluvia asuntoja sekä palveluita. Palvelut voivat olla kaupallisia tai virkistyspalveluita. Alueen käyttöä ohjataan tarkemmin asemakaavalla.

Jos alueella tehdään merenpohjaa muuttavia rakennustöitä, on pyydettävä museoviraston lausunto.

Pohjoisosan Palvelujen ja hallinnon alueelle (P-2) voidaan

asemakaavassa osoittaa palveluita, joihin kuuluvat liikunta-, hotelli- tai kylpyläpalvelut, asumista sekä julkisia ja yksityisiä opetus-, sivistys- ja tutkimustoimintaan sekä sosiaali- ja terveydenhuoltoon kuuluvia laitoksia.

Alue rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, joten rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen sopeutuu historialliseen ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennuskantaan. Aluetta koskevista kaavoista ja hankkeista on pyydettävä museoviraston lausunto.

Yhdystie/kokoojakatu merkinnällä on osoitettu Saaristotien uusi linjaus.

Liite 49

- osayleiskaavaluonnos,
- kaavaselostus,
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma,
- Saaristotien liikenneselvitys,
- Saaristotien meluselvitys,
- päivittäistavarakaupan palveluiden selvitys.

Esittelijä: elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Joakim Holmström

Ehdotus: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asettaa LOTES-osayleiskaavan muutoksen (Kuningattarenranta) luonnoksen julkisesti nähtäville ja pyytää siitä lausunnot.

Käsittely: Jäsen Hagfors ja jäsen Hämäläinen jättivät asiaan omat esityksensä (liitteinä).

Jäsen Hagfors esitti (liite 49-03), että voimassa olevassa LOTES-osayleiskaavassa oleva VL/S alue on säilytettävä, eikä sitä pidä muuttaa AP-alueeksi.

Voimassa olevassa LOTES-osayleiskaavassa oleva KM-merkintä on säilytettävä.

Jäsen Hämäläinen esitti: liite ja kartta (49-04).

Päätös: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätös on esittelijän ehdotuksen mukainen.

EKIL § 5

Ptk:n tark.

Valmistelijat: kaupunginarkkitehti Maaria Mäntysaari, puh. 0440 555 403 ja kaavasuunnittelija Timo Leikas, puh. 0440 555 344

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 4.7.–16.8.2019 Lovin fon ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla. Osallisilla oli mahdollisuus esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin 10 lausuntoa ja 3 mielipidettä. Lausunnoissa tuotiin esille muun muassa rakentamiskorkeussuositukset, vähittäiskaupan kaavamerkintä, kaavan vaikutukset pintavesiin ja luontoarvot. Kooste valmisteluvaiheessa saapuneesta palautteesta ja sen huomioiminen on esitetty erillisessä liitteessä.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella laadittiin kaavaehdotus. Kaavaehdotusvaiheessa kaavanrajausta tarkennettiin. LV/A-alueita laajennettiin ja kaavaan lisättiin Loviisanlahden yli kevyen liikenteen yhteystarve. Yhdystien/kokoojakadun (Saaristotie) linjausta muutettiin lännemmäksi siten, että se mahdollistaa olemassa olevan päiväkodin säilyttämisen nykyisellä paikallaan.

Osayleiskaavamuutoksen alue koostuu kolmesta erillisestä aluevarauksesta. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 8,5 hehtaaria. Osayleiskaavassa on osoitettu palvelujen ja hallinnon alue (P-2), venesatama/venevalkama (LV-A), pientalovaltainen alue (AP), tielinja, vesialue (W) ja kevyen liikenteen yhteystarvemerkinä Loviisanlahden yli. Lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu kevyen liikenteen reitti, pääviemäri- ja päävesijohtolinja.

Liite 2 osayleiskaavaehdotus,
kaavaselostus,
osallistumis- ja arviointisuunnitelma,
Saaristotien liikenneselvitys,
Saaristotien meluselvitys,
päivittäistavarakaupan palveluiden selvitys,
kooste valmisteluvaiheessa saapuneesta palautteesta ja sen huomioiminen,
osayleiskaavojen yhdistelmäkartta.

Esittelijä: elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Joakim Holmström

Ehdotus: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asettaa LOTES-osayleiskaavan muutoksen (Kuningattarenranta) kaavehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytää siitä lausunnot.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Käsittely: Jäsen Hagfors jätti asiaan muutosesityksen.
Jäsen Hagforsin muutosesitys: (liite 02-03)
Uudistan elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan kokouksessa 14.3.2019 § 37:ssä tekemäni LOTES-osayleiskaavaa koskevat esitykseni, jotka tulee säilyttää myös kaavaa uudistettaessa.

VL/s-ALUE

VL/s merkinnällä osoitettu alue on säilytettävä kokonaisuudessaan nykyisessä laajuudessaan ja voimassa olevan LOTES-osayleiskaavan mukaisessa käytössä. Lehtometsä on myös maisemallisesti ja asukkaiden viihtyvyyden kannalta arvokas.

KM-ALUE

KM-merkinnällä osoitettu kaupallinen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kaupungin itäisten alueiden ja Määrlahden kasvaessa tarvitaan myös siellä riittävät kaupalliset läheiset palvelut. Siten voimassa olevan LOTES-kaavan KM-merkintä on säilytettävä.

Esitystä ei kannatettu. Jäsen Hagfors jätti asiaan eriävän mielipiteensä.

Jäsen Hämäläinen jätti asiaan muutosesityksen.
Jäsen Hämäläisen (SDP ryhmän) esitys: (liite 02-04)

Osayleiskaavan muutoksen tavoitteena on kaava, jossa alueen kulttuurihistoriallisen ja maisemakuvallisen arvokas luonne säilyy. Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n sisältövaatimusten mukaan alueelle luodaan mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien ja elinkeinotoimintojen kannalta tasapainoiseen elinympäristöön sekä rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimiseen. Loviisan rakennusjärjestyksen 3. luku edellyttää samaa.

Osayleiskaavan muutokseen liittyvät muutosesitykset:
– Linnoitusrakenteet toimivat maisemallisena kohokohtana Loviisanlahden päätteellä. Loviisanlahden pohjukassa on kevyen liikenteen reitti Mannerheiminkadun yhteydessä. Tästä noin 450 metrin päähän sijoittuva silta sulkee merelliset näkymät linnoitukselta, puistolta ja Mannerheiminkadulta merelle ja päinvastoin. Kaavaan lisätty Loviisanlahden yli menevä kevyen liikenteen yhteystarve poistetaan tarpeettomana.

Jäsen Turpeinen kannatti esitystä.

Äänestys: Pohjaesitys JAA sai 4 ääntä (Hyvönen, Mettinen, Skogster ja Sjödahl) ja Hämäläisen esitys EI sai 4 ääntä (Hagfors, Staffans, Turpeinen ja Hämäläinen). Puheenjohtajan äänen ratkaistessa pohjaesitys jäi voimaan. Jäsen Hämäläinen jätti asiaan eriävän mielipiteensä.

Päätös: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätös on esittelijän ehdotuksen mukainen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 87	19.06.2019
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 6	30.01.2020

Asemakaavan muutos ja ensimmäinen asemakaava, kaupunginosa 10, Määrilahti, korttelit 1051–1062 ja näihin rajautuvat katu-, liikenne-, viher- ja vesialueet

469/10.02.03/2019

EKIL § 87

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

Asemakaava on tullut vireille vuonna 2007 (dnro 221/5.511/2007). Osa vuonna 2007 vireille tulleesta kaavasta on edennyt valmiiksi kaavaksi ja saanut lainvoiman vuonna 2008. Kaava-alue on laajennettu kaavoituskatsauksella 2014. Vuonna 2015 kaupunginhallitus päätti kohdentaa Loviisanlahden itäisen rannan kehittämisen toimenpiteet Mannerheiminkadun ja LOTES-osayleiskaavan Ap-alueen väliselle alueelle sekä rakentamattomalle kerros- ja rivitaloalueelle Saaristotien eteläpuolelle (dnro 811/10.00.00.00/2014). Kaava-alueen rajausta täsmennettiin kaavoituskatsauksella 2016. Kaava-alueen rajausta täsmennetty suunnittelun edetessä. Rajausta täsmennetään kaavaehdotusvaiheeseen valittavan kaavarajausvaihtoehdon mukaan.

Aloitustaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 16.4.2015. Viranomaisneuvotteluun osallistuivat Loviisan kaupungin edustajien lisäksi Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Porvoon museo, Museovirasto sekä kaavaa laatinut konsultti.

- Viranomaisneuvotteluissa todettiin muun muassa, että arkeologisen kulttuuriperinnön osalta alueella ei ole selvitystarpeita.
- Kaava-alueella sijaitsee muinaisjäännös, vedenalainen hylky, jota ei tarvitse tutkia, jos se säilyy vahingoittumana.
- Jos kaavassa osoitetaan uutta vesialueen käyttöä, tulee muutosalueella teettää etukäteen arkeologinen vedenalaisinventointi.
- Rakennuskannan inventointi tulee liittää selvityksiin ja mahdolliset kulttuurihistorialliset arvot huomioida kaavassa.
- LOTES-osayleiskaavassa Atomitielle on osoitettu uusi linjaus ja sen toteuttamisen myötä Saaristotietä kehitetään kokoojakatuna.
- Alueelle on tehtävä luonto- ja lepakkoselvitys, liito-oravaselvitystä ei ole tarpeen teettää.

Alueelle on teetetty luonto- ja maaperäselvityksiä vuosina 2016–2018. Paikkatietokysely ideasuunnitelmista on tehty vuonna 2017 ja suunnittelua on jatkettu saadun palautteen pohjalta.

Vuonna 2018 Loviisan kaupunki haki asuntomessuja järjestettäväksi kyseiselle kaava-alueelle Kuningattarenrannaksi nimetyllä alueella, ja messut myönnettiin Loviisan kaupungille lokakuussa 2018. Osuuskunta Suomen Asuntomessut ja Loviisan kaupunki allekirjoittivat huhtikuussa 2019 puitesopimuksen asuntomessujen järjestämisestä. Asemakaavoitus tehdään kumppanuuskaavoituksena Osuuskunta Suomen Asuntomessujen kanssa.

Kaava-alue on noin 41,6 hehtaarin suuruinen. Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta. Alueella sijaitsee kolme pientalotonttia sekä kaava-alueen pohjoisosassa toimivat päiväkotii, ravintolarakennus, tyhjillään oleva entinen Valintatalon rakennus, jätehuollon piste sekä kylmäasema. Alueesta asemakaavoitettua aluetta on 17,3 hehtaaria. Asemakaavoitettua aluetta muodostuu 24,3 ha. Kaava-alueesta vesialuetta on noin 18,2 ha. Alueelle on teetetty rakennettavuusselvitys, ekologinen ja kaavataloudellinen vertailu sekä luonnon kokoomaraportti, jotka ovat kaavaselostuksen liitteinä. Kelluvaa asuinrakentamista ja pienvenesatamaa koskeva vesialueselvitys on vireillä. Saaristotien liikenne- ja meluselvitys sekä päivittäistavarakaupan palveluiden selvitys on teetetty vireillä olevan osayleiskaavan muutoksen yhteydessä vuonna 2019.

Alueelle on laadittu kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa. Kaavalla osoitetaan Saaristotien ja Ramsayntien alkupään uudet sijainnit ja kaavatyön yhteydessä tutkitaan kiertoliittymän rakentamista Mannerheiminkadulle Saaristotien tai Ungernintien risteysalueelle. Ramsayntien linjaa muutetaan siten, että katu liittyy suorassa kulmassa Saaristotiehen. Saaristotien linjaus on lainvoimaisessa LOTES-osayleiskaavassa muutettu nykyistä sijaintia idemmäksi. Tämä mahdollistaa suuren palvelurakentamisen korttelialueen sijoittumisen Saaristotien ja Loviisanlahden rannan väliselle alueelle. Palvelurakennusten korttelialueella sallitaan osayleiskaavan mukainen laaja käyttötarkoitus. Luonnosvaihtoehdoissa korttelialueella sallitaan liikunta-, kirjasto-, hotelli- ja kylpyläpalvelut, julkiset ja yksityiset opetus-, sivistys- ja tutkimustoimintaan sekä sosiaali- ja terveydenhuoltoon kuuluvat laitokset sekä liiketilat ja elintarvikekauppaa ja ravintolatoimintaa palvelevat tilat. Palvelurakennusten korttelialue rajautuu lännessä lähivirkistysalueeseen, joka jatkuu etelässä nykyiseen pienvenesatamana toimivaan niemenkärkeen saakka. Lähivirkistysalue liittyy Loviisanlahden pohjoisosassa Loviisanlahden länsirannan virkistysalueisiin. Loviisanlahden pohjukkaan sijoittuu ruovikkomosaiikki, ja kaavalla osoitetaan

ruovikkoalueen suojeltavat osat. Tulvapenger voi sijaita palvelurakennusten korttelialueella tai lähivirkistysalueella.

Kaavaluonnosvaihtoehtoihin on osoitettu vaihtoehtoiset sijaintipaikat Loviisanlahden ylittävälle sillalle. Pienvenesatamana toimivan niemenkärjen alueelle on osoitettu palvelurakennusten korttelialue, jolle sallitaan satamatoimintojen, ravintolan sekä julkisten ja yksityisten kylpyläpalveluiden mukaan lukien maauimalan sijoittaminen. VE1:ssä osoitettu kelluvien rakennusten korttelialue mahdollistaa kolmen kelluvan asuinrakennuksen sijoittamisen paikalle. VE2:ssa kelluvia rakennuksia voidaan sijoittaa kahdelle korttelialueelle yhteensä kahdeksan. Kelluvien rakennusten autopaikoitukselle ja huoltorakennuksille on osoitettu rakennuspaikat mantereelta. Rannan satama-alueella osoitetaan yleisen pysäköinnin alueet, maalla sijaitseva pienveneille, kuten soutuveneille, tarkoitettu alueen osa, veneenlaskuluiska ja istutettava alueen osa. Satama-alueeseen liittyvällä vesialueella sallitaan pienvenesataman laitureiden toteuttamien.

Satama-alueen pohjoispuolelle osoitetaan asuinkortteleita seuraavasti: Molemmissa luonnosvaihtoehdoissa osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueet, jotka mahdollistavat kolmen asuinkerrostalon rakentamisen. Näistä Saaristotiehen rajautuvilla kerrostaloilla suurin sallittu kerros-luku on V ja rannanpuoleisen kerrostalon suurin sallittu kerros-luku IV. Pohjoisimpaan kerrostaloista saa toteuttaa elintarvikekaupan katutasen kerrokseen ja kaikissa kerrostaloissa sallitaan liike- ja toimistotilat katutasen kerroksessa. Vaihtoehdossa 1 kerrostalojen eteläpuolella sijaitsee Saaristotiehen rajautuva asuinrakennusten korttelialue, jolle voi toteuttaa kaksi rivitaloa tai townhouse-tyyppistä rakennusta. Suurin sallittu kerros-luku on III. Asuinkäytön lisäksi korttelialueella sallitaan vähäinen, alueen asuinkäytölle häiriöitä aiheuttamattoman yritystoiminnan sijoittaminen, kuten majoitus-, toimistotilat sekä yritystoimintaan liittyvät myymälätilat. Kerrosalasta asuinkäyttöön tulee osoittaa vähintään 2/3. Lähivirkistysalueeseen rajautuvalle korttelialueelle mahdollistetaan kuuden erillispientalon rakentaminen. Tiiviillä pientalojen korttelialueella edellytetään yhtenäistä rakentamistapaa ja yhteensopivaa väritystä, rakennukset tulee toteuttaa puurakenteisina ja asuinrakennuksen runkosyvyyden tulee olla 7–9 metriä. Asuinkäytön lisäksi korttelialueella sallitaan vähäinen, alueen asuinkäytölle häiriöitä aiheuttamattoman yritystoiminnan sijoittaminen. VE2:ssa pohjoisosan kerrostalot sijaitsevat erillisillä korttelialueilla, ja asukaspysäköinti toteutetaan yhteisellä autopaikkojen korttelialueella. Saaristotiehen rajautuva asuinkortteli kerrostalojen eteläpuolella on rakennusoikeudeltaan ja kerroskorkeudeltaan vaihtoehtoa 1 vastaava. Lähivirkistysalueeseen rajautuu asuinkerrostalojen korttelialue,

jolla sijaitsee kolme asuinpienkerrostalon tonttia ja suurin sallittu kerrosluku on II. Asuinkäytön lisäksi katutason kerroksessa sallitaan liike- ja toimistotilat. Korttelialueita rajaa lännessä tulvapenger. Kaikki korttelialueet ovat paalutettavia. Satama-alueella sekä sen pohjoispuolisilla korttelialueilla rannan puolella tai asuinkortteleita rajaavalla lähivirkistysalueella tulee toteuttaa tulvapenger.

Eteläosassa kaava-alueita maaperä on pääosin kalliota ja moreenia. Rakentaminen ei sijoitu tulvakorkeuteen, eikä aluetta ole tarpeen paaluttaa, lukuun ottamatta pohjoisimman osan nykyistä rakennettua kiinteistöä sekä kaupungin aiemmin vuokraamaa kiinteistöä, jolla sijaitsevat rakennukset puretaan. Alueelle on osoitettu asuinpienkerrostalojen korttelialueita, rannan lähivirkistysalue, kortteleiden yhteisen jätehuoltopisteen sijoituspaikka ja sitä asuinkorttelista erottava vihersuoja-alue. Asuinkäytön lisäksi sallitaan vähäinen, ympäristölle ja alueen asuinkäytölle häiriöitä aiheuttamattoman yritystoiminnan sijoittaminen, kuten majoitus-, toimisto- ja myymälätilat sekä käsityö- tai vastaavat pienverstaatilat. VE2:ssa osoitetaan yhden tontin suuruinen asuin- ja liikerakentamisen korttelialue, jolla sallitaan asuinkäytön lisäksi yritystoiminnan, kuten ravintola- ja majoitustilojen sijoittaminen. VE1:ssä eteläosan pienkerrostaloalueella tontteja on, nykyiset kolme pienkerrostalotonttia pois lukien, yhteensä 17 tonttia, joista kahdeksan on omarantaisia. Samalle alueelle VE2:ssa uusia tontteja muodostuu 18, joista viisi on omarantaisia.

Eteläisimmässä osassa kaava-alueita sijaitsee Gröna Uddenin istutettu tammimetsikkö, jolla on luonnon kokoomaselvityksen mukaan luonnonsuojelullisia arvoja. Eteläosaan kaava-alueita osoitetaan VE1:ssä perustettava luonnonsuojelualue. VE2:ssa alueelle osoitetaan luonnonsuojeluarvoja omaavan lähivirkistysalueen kaavamerkintä.

Liite 50

- kaavaluonnosten VE1 ja VE2 kaavakartat merkintöineen ja määräyksineen,
- kaavaluonnosten VE1 ja VE2 toimintojen kuvaus,
- kaavaselostus liitteineen.

Esittelijä: elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Joakim Holmström

- Ehdotus:** Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy laaditut luonnosvaihtoehdot ja päättää asettaa luonnosvaihtoehdot VE1 ja VE2 merkintöineen ja määräyksineen, kaavaluonnosten VE1 ja VE2 kuvaukset sekä kaavaselostuksen liitteineen nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytää niistä alustavat lausunnot. Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta antaa kaupunkisuunnitteluosastolle mahdollisuuden täydentää kaavaselostusta ja sen liiteaineistoa ennen luonnosvaihtoehtojen nähtäville asettamista.
- Käsittely:** Varajäsen Staffans jätti liikennesuunnitteluun muutosesityksen (liite 50-07) ja jäsen Hagfors jätti esityksen kaavan toteuttamisen kustannuksista ja rahoituksesta (liite 50-08).
- Päätös:** Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätös on esittelijän ehdotuksen mukainen.

EKIL § 6

Valmistelija: kaupunginarkkitehti Maaria Mäntysaari, puh. 0440 555 403

Kaavaluonnokset olivat nähtävillä 4.7.–16.8.2019. Lausuntopyyntöt lähetettiin yhteensä 26 viranomaiselle, yhdistykselle, yritykselle ja yhteisölle. Kaavaluonnoksista lausuntoja saatiin 11 ja mielipiteitä 55 kappaletta. Seuraavat viranomaistahot jättivät lausuntonsa: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Museovirasto, Porvoon museo, Porvoon kaupungin Ympäristöterveydenhuolto, Uudenmaan liitto sekä Loviisan kaupungin hyvinvointilautakunta, kasvatus- ja sivistyslautakunta sekä rakennus- ja ympäristölautakunta. Liikenne- ja viestintävirasto Traficom:lla sekä Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksista.

Työneuvottelut on järjestetty ELY-keskuksen kanssa 10.9.2019, patoturvallisuusasioissa toimivaltaisen viranomaisen Kainuun ELY-keskuksen kanssa 23.9.2019, Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen kanssa 16.9.2019 ja jätehuollon palvelutehtävistä vastaavan Rosk'n Rollin kanssa 16.9. sekä 4.11.2019. Lisäksi useampia työneuvotteluita on järjestetty Loviisan Vesiliikelaitoksen ja Loviisan kaupungin Infrastruktuuriosaston. Kaavaehdotuksen laadintavaiheessa vuoropuhelua on käyty tiiviisti myös Loviisan kaupungin ympäristönsuojelun ja rakennusvalvonnan sekä ELY-keskuksen eri tahojen kanssa mm. tulvasuojeluun, hulevesiin, ekologiseen rantapuistoon ja rakentamishajukseen liittyvistä suunnitteluratkaisuista.

Suunnittelualueen pohjoisosan lähipalvelurakennusten korttelialueen toivotuista palveluista on järjestetty erillinen webpohjainen kysely touko-kesäkuussa 2019. Kyselyyn saatiin kaikkiaan 665 vastausta, mikä on poikkeuksellisen korkea vastausmäärä verrattuna kaikkiin kaupunkisuunnittelun aiemmin teettämiin kyselyihin verrattuna. Vastauksissa korostui etenkin kaksi teemaa: uinnin mahdollisuuksien lisääminen (uimahalli, maa-uimala tai kelluva uimala) ja monipuoliset liikunta- ja kulttuuripalvelut. Mielipiteiden jättämistä varten avattiin verkkokysely kaavaluonnosvaihtoehtojen nähtävillä olon ajaksi. Kaavaluonnoksia koskevaan verkkokyselyyn saatiin 40 vastausta. Vastauksissa korostuivat etenkin toiveet kevyenliikenteen ponttonisillasta, omarantaisista tonteista ja pienestä lähikaupasta. Valmisteluvaiheessa on lisäksi järjestetty suunnittelualueella kaksi kaavoittajan vastaanottoiltaa, info- ja työpajatilaisuudet EKI-keskuksen osastoille sekä kaksi yrittäjien aamubrunssia.

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen kaava-alueen rajausta on ollut tarpeen tarkistaa, jotta kelluvan rakentamisen korttelialue sekä Loviisanlahden ylitse osoitettu kevyenliikenteen silta on saatu sijoitettua kaava-alueelle.

Kaavasta on laadittu kaavaehdotus, jossa on pyritty yhteensovittamaan kaavanlaadinnalle asetetut ja prosessin aikana täsmentyneet tavoitteet selvityksistä saadun tiedon, viranomaisten ohjauspalautteen ja osallisten toiveiden kanssa. Kaavaratkaisussa on huomioitu käyttötarkoitukseltaan monipuolisen ja kookkaan P-korttelin toteuttamismahdollisuus, osoitettu uinti- ja virkistysmahdollisuuksia lisäävä kelluvan uimalan ala sekä osoitettu erittäin monipuolisesti erilaista asumiseen liittyvää rakennusoikeutta sekä maa- että vesialueella. Kaavassa on ratkaistu tulvasuojeluun liittyvät asiat, huomioitu arvokkaiden luontoarvojen säilyminen sekä luotu ekologinen viheraluekokonaisuus joka liittyy luontevasti Lahden pohjukan ruovikkosaiikkiin. Kaava tulee luontevan ja sujuvan virkistys- ja kevyeliikenteenreitistön syntymistä sekä olemassa olevan kaupunkirakenteen kehitystä ja julkisen liikenteen verkoston käyttöä.

Asuinrakentaminen mahdollistetaan tehokkaimpana kaava-alueen pohjoisosassa kerrostalojen korttelialueilla, mistä siirrytään etelään matalamman, mutta edelleen tehokkaan rakentamisen korttelialueille A-1 ja A-2. Rakentamisen tehokkuus väljenee edelleen etelään mentäessä, missä Kuningattarenranta-kadun varrella sallitaan asuinpientalojen rakentaminen rivitaloina, kytkettyinä pientaloina tai kaksiasuntoisina erillispientaloina. Eteläosassa kaava-alueita sijaitsee erillispientalojen korttelialueet, joiden yhteyteen sijoittuu myös ensisijaisesti yhteisöllistä asumista

palveleva pientalojen korttelialue sekä korttelialue asuin-, liike- ja toimistorakentamista varten.

Palvelutoiminnot keskittyvät kaava-alueen pohjoisosaan, mihin osoitetaan laaja palvelurakentamisen korttelialue P-3 sekä korttelialue P Määrilahden päiväkodin sijaintipaikalle, sekä kaavalla osoitettavan Kuningattarenranta-kadun päätteenä olevalle niemen kärjelle, jossa korttelialueet P-4 ja W-ui mahdollistavat yritystoimintaa ja palvelutoimintoja merellisessä ympäristössä. Niemenkärjen toriaukiolle saa sijoittaa vähäisiä rakennuksia, jotka palvelevat alueen käyttöä sekä vähäistä yritystoimintaa, ja venevalkaman korttelialueella sallitaan korttelialueen P-4 käyttöön liittyvät terassit ja katokset.

Virkistyskäyttöä palvelevat laajat lähivirkistysalueet lahdenpohjukassa ja kaava-alueen eteläosassa, missä Gröna Uddenin alue (noin 2,8 ha) osoitetaan erityisiä suojeluarvoja omaavana lähivirkistysalueena. Lahdenpohjukan lähivirkistysaluetta, Kruununrantaa (noin 4 ha), kehitetään ekologisena virkistysalueena. Alueelle sijoittuu osa-alueita, joilla ekologiset arvot korostuvat ja tärkeitä elinympäristöjä säilytetään tai kehitetään. Niihin liittyvillä, virkistyskäyttöä palvelevina tai istutettavina alueina kehitettävillä osa-alueilla maatäyttöjä voidaan toteuttaa esim. läjittämällä ruoppausmassoja alueelle. Korkeimmilla alueilla voidaan toteuttaa puuistutuksia, ja olevaa tervalepikkoa säilytetään virkistysalueen keskiosissa. Tervalepikko kasvaa nykyisen ojan ja kosteikon läheisyydessä. Aluetta kehitetään hulevesien viivytystä palvelevana lampena. Lähivirkistysalueella saa toteuttaa virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita ja vähäisiä rakennuksia ja P-3-korttelialueen toimintoihin liittyviä pelikenttiä ja piha-alueita. Leikkipuisto voidaan sijoittaa esim. viheralueen eteläosaan toriaukion läheisyyteen, missä virkistysalue liittyy niemenkärjen toimintoihin. Kaava mahdollistaa lahden ylittävän sillan toteuttamisen, mikä sitoo niemenkärjen ja lahdenpohjukan virkistysalueen toimintoja vastarannalla sijaitseviin toimintoihin, joihin kuuluu mm. Laivasillan ravintola- ja yritystoiminnot sekä rannan virkistysalueet, muodostaen alueita yhteen sitovaa, virkistyskäyttöä palvelevaa verkostoa. Kaava-alueelle osoitetaan lisäksi päiväkodin kiinteistöön rajautuva lähivirkistysalue Ulriikanmäki (noin 0,7 ha) sekä pienemmät lähivirkistysalueet venevalkaman ja pientaloalueen yhteyteen.

Vesialue W-2 (noin 6,9 ha) osoitetaan alueena, jolla tulee huomioida alueen merkitys linnustolle ja muu huomionarvoinen lajisto. Alue voidaan toteuttaa ruovikkomosaiikkina, ja alueen toteutuksessa tulee huomioida alueen ekologisten arvojen säilyminen. Ekologisia arvoja luovat ruoho- ja saraluhtaa kasvavat osa-alueet, jotka osoitetaan kaavassa luo-merkinnöillä, sekä linnuston kannalta suotuisat elinympäristöt: suuren osan vuodesta vedenpinnan yläpuolella pysyvät kasvipeitteiset saarekkeet, kasvijätteistä koostuvat kelluvat pinnat, alueen laajat ilmaversoiskasvustot sekä alueella kasvavat pajukot. Muu vesialue osoitetaan vesialueena W (noin 20,2 ha) sekä vesialueella sijaitsevana kelluvien asuinrakennusten korttelialueena ja kelluvan uimalan, ravintolarakennuksen ja saunarakennuksen korttelialueena. Vesialueelle osoitetaan osa-alueet, joilla saa toteuttaa venelaitureita.

Kaavalla osoitetaan korttelialueet asuinrakennuksille (A-1 ja A-2), asuinkerrostaloille (AK-2 ja AK-4), asuinpientaloille (AP-5, AP-6, AP-7 ja AP-8), erillispientaloille (AO ja AO-5), asuin-, liike- ja toimistorakennuksille (AL-5), palvelurakennuksille (P, P-3 ja P-4) ja vesialueelle sijoittuville kelluville asuinrakennuksille (W/a) sekä kelluvalle uimalalle, ravintolarakennukselle ja saunarakennukselle (W-ui). Kaikilla asuinkäytön sallivilla korttelialueilla sallitaan pääkäyttötarkoituksen vähäinen, alueen asuinkäytölle häiriötä aiheuttamattoman yritystoiminnan sijoittaminen. Yritystoimintana ja alueella toteutettavina palveluina sallitaan myös elintarvikekauppaa (AK-2 ja P-3), ravintolatoimintaa (AK-2, AL-5, P-3, P-4 ja W-ui), liikunta- ja virkistyspalveluita (P-3 ja P-4), kirjasto (P-3), majoitustilat (AK-2, AO-5, AL-5 ja W/a), hotelli- ja kylpyläpalvelut (P-3), uimista palvelevat toiminnot (P-3 ja W-ui), saunomista palvelevat toiminnot (P-4, W/a ja W-ui), taidenäyttelytilat (P-4) sekä opetus-, sivistys- ja tutkimustoimintaan sekä sosiaali- ja terveydenhuoltoon kuuluvat laitokset (P-3).

Lisäksi osoitetaan asumista palvelevia korttelialueita (AH) korttelialueiden A-1 ja W/a käyttöön, venesatama/venevalkama (LV), autopaikkojen korttelialue (LPA) korttelialueen P-3 käyttöön, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alueet (ET ja ET-1) pumppaamon ja jätteiden aluekeräyspisteen käyttöön ja suojaviheralueet (EV-4). Kaavassa osoitetaan lisäksi lähivirkistysalueet (VL ja VL/s) ja vesialueet (W ja W-2).

Liite 3 Asemakaavan laajennusalue
Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen sekä
kaavaselostus liitteineen
Asemakaavaa koskevan sitovan tonttijaon kartat

Esittelijä: elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Joakim Holmström

Ehdotus: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää laajentaa kaavoitettavaa aluetta liitekartan mukaisesti. Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asettaa asemakaavakartan merkintöineen ja määräyksineen sekä niihin liittyvän sitovan tonttijaon ja kaavaselostuksen liitteineen kaavaehdotuksena nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytää niistä lausunnot. Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta antaa kaupunkisuunnitteluosastolle mahdollisuuden täydentää kaavaselostusta ja sen liiteaineistoa ennen ehdotuksen nähtäville asettamista.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Käsittely: Jäsen Hämäläinen jätti asiaan muutosehdotuksen.
Jäsen Hämäläisen (SDP ryhmän) esitys:
(liite 03-04)
Maankäyttö- ja rakennuslain 54. §:n sisältövaatimusten mukaan kaavoissa on luotava edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Kaupungin rakennusjärjestyksen 3. luvun mukaan valtakunnallisesti merkittävillä kulttuuriympäristö- tai maisema-alueilla kiinnitetään huomiota maiseman kokonaiskuvaan, häiriintymättömyyteen, yhteneväisyyteen ja sijaintihierarkioiden säilymiseen. Rakentamisen tulee sopeutua luontevasti historialliseen kaupunkiympäristöön, pienen kaupungin ominaispiirteisiin ja rakennuskantaan. Monipuoliselle rakentamiselle on kullekin tilansa kaupungissa.

Asemakaavan muutokseen ja ensimmäiseen asemakaavaan esitettävät muutosesitykset:

- Pohjoisosan kaava-alue rajoittuu maalinnoituksen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueiden P-3 kerroslukuun 3 (III), AK-2- ja AK-4-tonttien kerroslukuun 5 (V) on siten suhtauduttava kriittisesti niin MRL 54. §:n, rakennusjärjestyksen 3. luvun kuin rakennettavuusselvityksen pohjalta. Saaristotien ja Mannerheiminkadun risteyksessä kaistojen määrien ja leveyksien on mahdollistettava sujuva liikenne kaikista ilmansuunnista. **Kaupungin pääväylään rajoittuvan P-3-alueen kohdalla muutetaan kerrosluku kahteen (II). Kaavaan liitetään havainnekuvat maalinnoituksen ja**

- olemassa olevan asutuksen suhteesta P-3-, AK-2- sekä AK-4-tonttien rakennusmassoihin eri ilmansuunnista.**
- Mannerheiminkadulta, Ungernin puistosta ja maalinnoitukselta näkymää merelle ja mereltä Loviisanlahden poukamaan ei tule sulkea. Linnoitusrakenteet toimivat maisemallisena kohokohtana Loviisanlahden päätteellä. Satama-alueen yhteyteen on osoitettu lautakunnan käsittelyn (19.6.2019 § 87) jälkeen kevyen liikenteen yhteystarve Loviisanlahden yli. Kevyen liikenteen yhteys on suunniteltu toteutettavan rakentamalla kelluva silta. **Kaavaan lisätty Loviisanlahden yli menevä kevyen liikenteen yhteystarve poistetaan tarpeettomana huomioiden olemassa oleva Mannerheiminkadun kevyen liikenteen reitti noin 450 metrin päässä.**
 - Pientalovaltaisella alueella (AP) sitoudutaan kaupunkistrategian mukaiseen turvalliseen ympäristöön. **Viihtyisälle merenranta-asumiselle ja positiiviselle väestökehitykselle luodaan parhaimmat edellytykset poistamalla majoitus- ja ravintolapalvelut mahdollistava kaavamerkintä keskeltä omakotitaloaluetta** sijoittamalla elinkeino- ja yritystoiminnan kehittäminen sille parhaiten sopiville alueille, kuten kaavaehdotuksen pohjoisosan P-3-alueelle (palvelurakennusten korttelialue) ja AK-2-alueelle (asuinkerrostalojen korttelialue) sekä keskiosan P-4 + W-UI -alueelle (kelluvan uimalan korttelialue), joissa merkintä jo on.

Jäsen Turpeinen kannatti ehdotusta.

Äänestys: Pohjaesitys JAA sai 5 ääntä (Hyvönen, Hagfors, Mettinen, Skogster ja Sjäodahl) jäsen Hämäläisen ehdotus EI sai kaksi ääntä (Turpeinen ja Hämäläinen) ja yksi tyhjä.

Päätös: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätös on esittelijän ehdotuksen mukainen.

Lisäksi lautakunta toteaa, että kaava on mahdollistava; itse toteutus kaikilta osin riippuu täysin kohteiden kustannuksista.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 7

30.01.2020

Määräraha-anomus elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen uusien tilojen kunnostamista varten

78/02.02/2020

EKIL § 7

Valmistelija: tilapäällikkö Antti Kinnunen, puh. 0440 555 412 ja projektinjohtopäällikkö Ulf Blomberg, puh. 0440 555 405

On tarkoitus, että elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen toimisto muuttaa Kuningattarenkadun vuokratiloista kaupungin omistamiin tiloihin Degerbynkatu 21:ssä ja Itäinen Tullikatu 17:ssä. Tiloja on käytetty koulujen väistötiloina, jolloin niihin on tehty muutoksia. Jotta tilat soveltuisivat uuteen käyttöön, olisi niihin tehtävä toimintaa tukevia muutoksia. Degerbykatu 21:n 1. kerros on viimeksi toiminut eläinlääkäriin vastaanottotilana ja nämä tilat olisi kokonaan muutettava ja korjattava, jotta ne soveltuisivat toimistokäyttöön. Näitä töitä varten vuoden 2020 talousarvioon ei ole varattu rahaa, koska syksyn 2019 aikana kartoitettiin myös vuokratiloja ja vaihtoehtoisia ratkaisuja elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen toimitiloiksi.

Degerbykatu 21:n 1. kerroksen, johon keskuksen hallinto-, talous- ja toimistopalvelut muuttaisivat, kunnostuskustannukset ovat noin 116 000 euroa. 2. kerroksen, johon rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu, tilapalvelu sekä projektinjohto muuttaisivat, kustannukset ovat noin 49 900 euroa, lisäksi rakennuksen vesikate on uusittava, kustannus noin 67 000 euroa. Itäisen tullikadun tilojen, joihin keskuksen johto, elinkeinopalvelut ja kehittäminen, infrastruktuuri sekä kaupunginsuunnitteluosasto muuttaisivat, kunnostuskustannukset ovat noin 121 000 euroa. Näiden korjausten arvioidut kokonaiskustannukset ovat näin ollen siis 353 900 euroa. Lisäksi tarvitaan noin 25 000 euroa, jotta osa kalusteista saadaan korvattu uusilla toimivilla kalusteilla.

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen nykyiset tilat ovat kooltaan noin 680 hym² (hyötyala) ja uudet tilat noin 730 hym². Muutto koskee koko keskuksen toimistohenkilöstöä, jonka määrä on 37 henkilöä. Tilojen mitoitus noudattaa tehokasta mitoitusta: kun huomioidaan vain toimistotilat, niin tilaa on keskimäärin 9,5 m²/henkilö. Keskuksen yksiköt ovat hyväksyneet uudet tilaratkaisut.

Alustava aikataulu:

- rakennuslupa helmikuun aikana
- urakkakilpailu helmi-maaliskuussa
- muutostyöt huhti-toukokuussa
- muutto viimeistään kesäkuussa 2020.

Muuttoaikataulu täsmentyy myöhemmin ja siinä huomioidaan mahdollisuuksien mukaan yksiköiden tarpeet.

Esittelijä: elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Joakim Holmström

Ehdotus: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää ehdottaa kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle 380 000 euron määrärahan myöntämistä elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen uusien tilojen kunnostamista varten.

Päätös: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätös on esittelijän ehdotuksen mukainen.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 8

30.01.2020

Suorahankintamenettely, Harjurinteen koulun vanhan puolen saneerauksen purkutyöt

419/10.03.02/2019

EKIL § 8

Valmistelija: tilapäällikkö Antti Kinnunen, puh. 0440 555 412

Loviisan kaupungilla on ollut sopimus ADA Investment Oy:n kanssa Harjurinteen koulun vanhan puolen saneerauksen purkutyöstä. Kyseinen urakka on kilpailutettu kansallisen kynnysarvon ylittävänä hankintana avoimella menettelyllä ja tarjouskilpailun voitti ADA Investment Oy, joka valittiin urakan toteuttajaksi.

Hankintasopimuksen mukaan purkutyön ensimmäisen vaiheen piti osittain olla valmiina syyskuun 2019 aikana ja kokonaisuudessaan suoritettu loppuun lokakuun 2019 loppuun mennessä. Yritys ei kuitenkaan kyennyt tuottamaan tarjouspyynnössä kuvattua ja hankintasopimuksen mukaista palvelua eikä pysynyt siten aikataulussa. Lisäaikaa urakan toteuttamiseksi annettiin työmaakokouksessa 5.11.2019. Molemmille purkutyön vaiheille annettiin lisäaikaa marraskuun loppuun. Tästä huolimatta yritys ei kyennyt tuottamaan kaupungille sovittua palvelua. Tästä syystä urakkasopimus on irtisanottu 7.1.2020 alkaen.

Koulun saneeraukseen liittyvän purkutyön oli tarkoitus olla suoritettu lokakuun loppuun mennessä siitä syystä, että toisen valitun toimijan kanssa olisi päästy rakentamaan kiinteistön uudisosaa. Tämä rakentamisvaihe oli tarkoitus aloittaa sisätöiden osalta 1.10.2019. Urakoitsijat on jo aiemmin valittu tämän rakentamisvaiheen toteuttajaksi.

Rakennusten valmistumiseen saakka koulun oppilaat joutuvat olemaan väistötiloissa, joiden kustannus kaupungille on noin 35 000 euroa kuukaudessa. Kokonaistyö on nyt jo viivästynyt yli kaksi kuukautta ja purkutyön loppuun saattamisella on äärimmäinen kiire, jotta uudisosan rakentamisvaiheeseen päästään. Kaupungilla ei ollut mahdollisuutta ennakoida ADA Investment Oy:n ongelmia ja kyvyttömyyttä tuottaa palvelua aikataulun mukaisesti. Kaupungille tilanne tuli yllättäen, eikä siihen voitu ennalta varautua. Tilanne oli ennalta arvaamaton.

Sopimuksen purkaminen johtui kaupungista johtumattomista syistä ja näin ollen urakan loppuun saattamiseen tarvitaan mahdollisimman nopeasti uusi toimija. Näin ollen Loviisan kaupunki hankkii palvelun hankintalain § 40:n kohdan 4) mukaisella suoraankinnalla, koska kyseessä on kaupungista johtumaton äärimmäinen kiire. Tästä syystä kilpailutusta ei ehditä suorittaa. Hankintalain mukainen kansallisen kynnysarvon ylittävä kilpailutus tarkoittaisi vähintään valmistelutöineen 2–3 kuukauden lisäviivettä kokonaisurakkaan. Tämä aiheuttaisi kaupungille kyseisten lisäkuukausien ajalta väistötilojen lisäkustannukset sekä muita toiminnallisia lisämenoja, sekä mahdollisia lisämaksuja rakentamisvaiheen urakoitsijalle aloitusaikataulun muuttumisen vuoksi. Myös muita kuluja voi syntyä. Näin ollen äärimmäisestä kiireestä ja kaupungista johtumattomista syistä kaupunki tekee asiassa suoraankintapäätöksen.

Edellä mainittua perustelua tukee erityisesti se, että väistötilojen kohtuuttoman pitkäaikainen käyttö johtaa kaupungille kestäättömiin kustannuksiin sekä oppilasturvallisuuden ja opetuksen laadun heikkenemiseen. Perusopetuksen järjestäminen on kunnan perustehtävä ja tämän tehtävän täyttämiseksi urakkavaihe on saatava nopeasti suoritetuksi. Tästä perustellusta syystä kaupunki hankkii urakoitsijat suoraankintana purkutyön loppuun saattamiseksi. Jäljellä olevan urakan arvo on noin 280 000 euroa.

Esittelijä: elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Joakim Holmström

- Ehdotus:** Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää, että Harjurinteen koulun vanhan puolen saneerauksen purkutöiden lopputyöt tilataan suoraankintamenettelyllä seuraavilta yrityksiltä:
- Rakennustoimisto Insinöörilinja Oy Kotka
 - Oy LVI O. Vuokkovaara Ab
 - Pernajan Sähkö Oy
 - Loviisan Viemäripalvelu Ky.

Tämä pykälä tarkastetaan välittömästi.

- Päätös:** Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätös on esittelijän ehdotuksen mukainen.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

Tiedoksi: Kouluhankkeen seurantaryhmä

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 9

30.01.2020

Muut esille tulevat asiat

EKIL § 9

Ehdotus: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta merkitsee tiedoksi:**Päätös:** Puheenjohtaja keskeytti kokouksen klo 21.25 ja elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta jatkaa asioiden 9–18 käsittelyä 6.2.2020 klo 17.30.**Asiat:**

9. Poikkeamislupa, 434-481-1-417
10. Suunnittelutarveratkaisu, 434-463-2-32
11. Käyttötaloussuunnitelma vuodelle 2020
12. Investoinnit alle 100 000 € vuodelle 2020
13. Rakentamisohjelma 2020
14. Pernajan Saariston Vesiosuuskunnan toiminta-alue
15. Taajamametsätoimenpiteet 2020–2022
16. Talouskatsaus 1–12/2019
17. Viranhaltijapäätökset
18. Muut esille tulevat asiat
