

## Rakennus- ja ympäristölautakunta

---

 AIKA 05.03.2020 klo 17:30 - 17:59
 

---

 PAIKKA Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus, Kuningattarenkatu 15 B, 3 krs
 

---

LÄSNÄ	Kokko Ismo Ajomaa Pertti Bruce Marina Äijö Raili Lindén Ralf Hällfors Per Wallén Sebastian Laitinen Henry Illman Alf	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen varajäsen	
MUUT	Heijnsbroek-Wirén Mia Karlsson Mikael Peräkylä Jere Lyytikäinen Heidi Kanervalala Anne	kaup.hall.puh.joht. kaup.hall.edust. nuorisovaltuutettu ymp.suoj.siht/esitt. vt.joht.rak.tark./esitt.	Saapui 17:31 § 12
POISSA	Meriheinä Thérèse Viklund Raija Laiho Pasi Penninkangas Anne Östman Maud Lehtomäki Maija	jäsen jäsen jäsen jäsen ymp.suoj.tark. ymp.suoj.tark.	

---

 ALLEKIRJOITUKSET Puheenjohtaja Sihteeri
 

---

 Ismo Kokko Heidi Lyytikäinen
 

---

 KÄSITELLYT ASIAT 12 - 20
 

---

 PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS Loviisassa 11.3.2020 sähköisesti
 

---

 Ralf Lindén Per Hällfors
 

---

 PÖYTÄKIRJA YLEI-SESTI NÄHTÄVILLÄ Loviisan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 14.3. - 3.4.2020.
 

---

 Pöytäkirjanotteen oikeaksi todistaa
 

---

 Loviisa
 

---

Ptk:n tark.

---

Rakennus- ja ympäristölautakunta

---

## LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

§		Sivu
12	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	25
13	Pöytäkirjantarkastajat	26
14	Esityslistan hyväksyminen	27
15	Lausunto YIT Teollisuus Oy:n Loviisan Malmgårdin kiviainesalueen laajentamista koskevasta ympäristövaikutusten arviointiselostuksen täydennyksestä	28
16	Oikaisuvaatimukset rakennusluvasta 2018-262	31
17	Lausunto Kuningattarenrannan asuntomessualueen asemakaavaluonnoksesta	36
18	Viranhaltijapäätöksiä	43
19	Tiedoksi	44
20	Muut esille tulevat asiat	45

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 12

05.03.2020

---

### **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

RAYML § 12

**Ehdotus:** Kokous todetaan laillisesti kokoonkutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Päätös:** Kokouskutsu on lähetetty sähköisesti 28.2.2020. Todettiin läsnäolijat: puheenjohtaja, varapuheenjohtaja, 5 jäsentä, 2 varajäsentä ja nuorisojäsen.

Kokous todettiin laillisesti kokoonkutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

---

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 13

05.03.2020

---

**Pöytäkirjantarkastajat**

RAYML § 13

**Ehdotus:** Valitaan kokouksen sihteeri.

Thérèse Meriheinä ja Pasi Laiho valitaan pöytäkirjantarkistajiksi.  
Pöytäkirjantarkistus on keskiviikkona 11.3.2020 sähköisesti.

**Päätös:** Kokouksen sihteeriksi valittiin Heidi Lyytikäinen.

Ralf Lindén ja Per Hällfors valittiin pöytäkirjantarkistajiksi. Pöytäkirjantarkistus on keskiviikkona 11.3.2020 sähköisesti.

---

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 14

05.03.2020

---

### **Esityslistan hyväksyminen**

RAYML § 14

**Ehdotus:** Kokouskutsun mukana jaettu asialista hyväksytään kokouksen esityslistaksi.

**Päätös:** Kokouskutsun mukana jaettu asialista hyväksyttiin kokouksen esityslistaksi.

---

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 15

05.03.2020

**Lausunto YIT Teollisuus Oy:n Loviisan Malmgårdin kiviainesalueen laajentamista koskevasta ympäristövaikutusten arviointiselostuksen täydennyksestä**

845/11.01.00/2018

RAYML § 15

Valmistelijat: ympäristönsuojelutarkastaja Maija Lehtomäki, puh. 040 777 3460, ja ympäristönsuojelusihteeri Heidi Lyytikäinen, puh. 0440 555 373

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus pyytää rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa YIT Teollisuus Oy:n Loviisan Malmgårdin kiviainesalueen ympäristövaikutusten arviointiselostuksen täydennyksestä.

Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta on antanut lausunnon arviointiselostuksesta 25.6.2019 (§ 56). Yhteysviranomaisen Uudenmaan ELY- keskus on pyytänyt YIT Teollisuus Oy:ta täydentämään arviointiselostusta 11.9.2019 (UUDE-LY/Y4320/2018). Täydennys on päivätty 10.12.2019.

Täydennykset selostukseen ovat seuraavat:

- Poikkeustilanteita ja niiden seurauksia on täydennetty, mutta edelleenkin pintavesi- ja pohjavesivaikutuksia ei ole riittävästi arvioitu
- Alueen maisemointi on kuvattu, mutta hyvin ylimalkaisesti.
- Lyhyt kuvaus hulevesien hallinnasta. Täydennyksessä on keskitytty enemmän pintavesien nykytilan selvittämiseen. Asiakohdassa on mainittu, että viivytyrakenteen suunnittelu ja mitoitus esitetään lupaa haettaessa.
- Maisemavaikutuksia on kuvattu tarkemmin vaihtoehdon VE 2 kohdalla. Merkillepantavaa on, että maisemavaikutuksissa ei ole tarkkoja määrittelyjä suoja-alueiden suuruudelle, eikä myöskään karttakuvia, joissa suoja-alueet näkyisivät.
- Poikkeustilanteita ja niiden seurauksia on täydennetty, mutta edelleenkin pintavesi- ja pohjavesivaikutuksia ei ole riittävästi arvioitu.
- Luonnonvarojen hyödyntämiskohdassa mainitaan, että alueen kaivannaisjätteet, kivituhka ja pesuliete käytetään kokonaan maisemoinnissa, vaikka alueen maisemoinnissa niitä ei mainita. Selostuksesta ei ilmene, mikäli kaikki kivituhka pystytään käyttämään maisemointiin. Kivituhkaa syntyy tuotantoon suhteutettuna melko paljon.

Esittelijä: ympäristönsuojelusihteri Heidi Lyytikäinen

**Ehdotus:** Rakennus- ja ympäristölautakunta antaa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle seuraavan lausunnon YIT Teollisuus Oy:n Loviisan Malmgårdin kiviainesalueen täydennetystä ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta (UUDE-LY/4320/2018):

Kuten edellä on esitetty täydennykset ovat suppeita. Täydennyksissä lähinnä toistetaan jo aiemmin arviointiselostukseen sisältyneitä asioita eikä niillä siksi ole merkittävää lisäarvoa. Rakennus- ja ympäristölautakunnan edellisessä lausunnossa esitetty kritiikki on edelleen ajankohtaista.

Tällaisenaan hyväksyttävä ympäristövaikutusten arviointiselostus jättää paljon selvitystarpeita lupavaiheeseen. Selvitykset on laadittava lupahakemuksia varten. Toimijan on syytä neuvotella selvitystarpeista viranomaisten kanssa jo ennen lupahakemusten jättämistä.

Rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa, että on aivan selvää, että 40–60 vuoden päästä tapahtuvien ympäristövaikutusten arviointi on haasteellista. Koko ympäristövaikutusten arviointimenettely menettää kuitenkin merkityksensä, mikäli vaikutuksia ei edes yritetä perustellusti arvioida.

Pykälä tarkastetaan kokouksessa.

**Päätös:** Rakennus- ja ympäristölautakunta antaa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle seuraavan lausunnon YIT Teollisuus Oy:n Loviisan Malmgårdin kiviainesalueen täydennetystä ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta (UUDE-LY/4320/2018):

Kuten edellä on esitetty täydennykset ovat suppeita. Täydennyksissä lähinnä toistetaan jo aiemmin arviointiselostukseen sisältyneitä asioita eikä niillä siksi ole merkittävää lisäarvoa. Rakennus- ja ympäristölautakunnan edellisessä lausunnossa esitetty kritiikki on edelleen ajankohtaista.

Tällaisenaan hyväksyttävä ympäristövaikutusten arviointiselostus jättää paljon selvitystarpeita lupavaiheeseen. Selvitykset on laadittava lupahakemuksia varten. Toimijan on syytä neuvotella selvitystarpeista viranomaisten kanssa jo ennen lupahakemusten jättämistä.

Rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa, että on aivan selvää, että 40–60 vuoden päästä tapahtuvien ympäristövaikutusten arviointi

on haasteellista. Koko ympäristövaikutusten arviointimenettely menettää kuitenkin merkityksensä, mikäli vaikutuksia ei edes yritä perustellusti arvioida.

Pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Jakelu: Uudenmaan ELY-keskus (sähköisesti)

---



Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 97	17.12.2019
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 16	05.03.2020

---

## Oikaisuvaatimukset rakennusluvasta 2018-262

838/10.03.00/2019

RAYML § 97

Valmistelija ja esittelijä: johtava rakennustarkastaja Miia Hento,  
puh. 040 641 2401

Rakennus- ja ympäristölautakunnalle on jätetty kaksi oikaisuvaatimusta koskien rakennuslupaa 2018-262, jolla myönnettiin lupa loma-asunnolle kiinteistöllä 434-475-1-108.

Gunvor Eriksson vaatii ensisijaisesti, että rakennuslupa kumotaan, koska lupaa on haettu myöhässä. Oikaisuvaatimuksen jättänyt Gunvor Eriksson esittää, että rakennuslupahakemus on jätetty myöhässä, koska hakemuksen allekirjoittaneen henkilön valtakirja toimia hankkeen asiamiehenä on allekirjoitettu myöhemmin.

**Rakennuslupa** on myönnetty perustuen poikkeamispäätökseen, joka sai lainvoiman valituksen jälkeen hallinto-oikeuden päätöksellä 12.10.2016. Poikkeamispäätökseen perustuvaa rakennuslupaa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen antopäivämäärästä.

Rakennuslupahakemus on tullut vireille 12.10.2018, vaikkakin puutteellisella selvityksellä. Hallintolaki 20 §:n mukaan hallintoasia tulee vireille, kun asian vireille panemiseksi tarkoitettu asiakirja on saapunut toimivaltaiseen viranomaiseen tai kun asia on sille suullisen vireillepanon yhteydessä esitetty ja käsittelyn aloittamiseksi tarvittavat tiedot on kirjattu.

Asia on tullut vireille ajoissa, vaikka hakemusta on myöhemmin täydennetty kirjallisella valtakirjalla. Onhan suunnittelijalla ollut jokin toimeksianto, jonka pohjalta hän on osannut asian laittaa vireille.

Toiseksi Gunvor Eriksson vaatii, että ennen rakennusluvan myöntämistä olisi oleskelu ja nukkumatilat purettava olemassa olevista talousrakennuksista jo ennen rakennusluvan myöntämistä. Lisäksi rakennukset tulisi tarkastus mitata.

**Luvassa** on määritelty, että rakennukset tullaan tarkastusmittamaan ja tarkastamaan, että rakennukset on muutettu kylmiksi, eristämättömiksi ja tulisijattomiksi talousrakennuksiksi, ennen käyttöönottokatselmusta.

Rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus tehdä tarkastus kiinteistölle valvoakseen rakennettua ympäristöä. Rakennusvalvonta

viranomaisen on myös ryhdyttävä toimenpiteisiin, mikäli kiinteistöllä havaitaan luvattomia muutoksia. Vaikka rakennushankkeeseen ryhtyvä ei pyytäisi viranomaiselta katselmuksia rakentamisen aikana on rakennusvalvontaviranomaisella mahdollisuus valvoa rakentamista.

Fastighets Ab Pernå Solstrand Oy vaatii oikaisuvaatimuksessaan, että loma-asunnon sijainnista päätettäisiin rakennusvalvonnan suorittamassa katselmuksessa.

**Viranhaltijana** rakennustarkastaja ei voi myöntää rakennuslupaa rakentaa 40 metriä lähemmäs rantaviivaa. Johtuen siitä, että kaavassa ei ole määritelty etäisyyksiä, rakennus on sijoitettava rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennustarkastaja ei voi myöskään poiketa etäisyydestä edes vähäisesti, koska siihen ei ole erityistä syytä ja rakentamiselle on jo haettu poikkeamispäätös. Rakennuspaikalla on mahdollista rakentaa rakennusjärjestyksen mukaiselle etäisyydelle.

Toiseksi Fastighets Ab Pernå Solstrand Oy vaatii oikaisuvaatimuksessaan, että talousrakennukset saavat jäädä eristetyiksi siten, kun ne ovat hyväksytyt rakennusluvan ja lopputarkastuksen mukaisesti. Edelleen vaaditaan, että talousrakennuksia ei tarkastus mitata.

**Poikkeamispäätöksessä** edellytetään, että talousrakennukset, joita on käytetty asumiseen, on muutettava talousrakennuksiksi. Jotta rakennuksia ei voi käyttää väärin on talousrakennukset muutettava kaavan mukaisiksi kylmiksi talousrakennuksiksi. Mitä tulee tarkastusmittaamiseen, on maankäyttäjien yhdenvertaisen kohtelun ja yleisen edun (kaavan toteutuminen) vuoksi erittäin tärkeää, että rakennukset ovat oikean kokoisia ja sijaitsevat oikealla paikalla. Rakennukset on tarkastus mitattava.

Rakennusluvan 585-2005-121 loppukatselmuksessa rakennustarkastaja on hyväksynyt muutoksia, jotka olisivat edellyttäneet uutta lupakäsittelyä ja naapurin kuulemista. Muutokset ovat vaikuttaneet naapurin oikeusturvaan ja kaavan toteutumiseen. Vallitsevan oikeuskäytännön mukaan muutokset, joita hyväksytään rakentamisen aikana, eivät voi olla sellaisia, jotka vaikuttavat naapurin oikeusturvaan. Näin ollen **muutoksilla** ei ole lainvoimaista rakennuslupaa ja loppukatselmus ei niiden osalta ole lainvoimainen.

Kolmanneksi Fastighets Ab Pernå Solstrand Oy vaatii, että loma-asunnon parvet saa toteuttaa.

**Parville** ei myönnetty rakennuslupaa, koska niistä ei ollut esitetty pohjapiirrosta ja toteutettavissa olevaa poistumistietä. Parvien osalta myös muut suunnitelmat olivat puutteelliset. Parvet voidaan toteuttaa, mutta molemmista parvista on esitettävä

pohjapiirros, leikkauspiirros ja hätäpoistumistie, kulku parviin on esitettävä myös loma-asunnon pohjapiirroksessa. Hätäpoistumistiet tulee myös päivittää loma-asunnon julkisivuihin. Asiantunteva pääsuunnittelija olisi merkinnyt kaikki nämä jo pääpiirustuksiin hakuvaiheessa.

Neljänneksi Fastighets Ab Pernå Solstrand Oy vaatii, että asemapiiirroksessa purettavaksi esitetty pumppuhuone-puuliiteri rakennus muutetaan enintään 5 m<sup>2</sup> suuruiseksi kuivakäymälä rakennukseksi ja puuliiteri puretaan.

**Pernajan** rannikon ja saariston osayleiskaavan erityismääräyksissä määrätään, että kuivakäymälät on sijoitettava 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja vesikaivoista. Kuivakäymälä ja porakaivo eivät näin ollen voi olla samassa rakennuksessa, joten asemapiiirroksessa purettavaksi merkitty rakennus on purettava.

Liite 46 Oikaisuvaatimus Gunvor Eriksson  
Oikaisuvaatimus Fastighets Ab Pernå Solstrand Oy  
Rakennuslupapäätös 434-2018-262  
Ote Pernaja rannikon ja saariston osayleiskaavasta

**Ehdotus:** Rakennus- ja ympäristölautakunta hylkää Gunvor Erikssonin oikaisuvaatimuksen edellä esittelytekstissä mainituin perustein. Rakennus- ja ympäristölautakunta niin ikään hylkää Fastighets Ab Pernå Solstrand Oy:n oikaisuvaatimuksen kaikilta muilta osin paitsi koskien rakennettavia parvia (vaatimus kolme) esittelytekstissä mainituin perustein. Parvet saa rakentaa ja toteuttaa, mutta tarvittavat suunnitelmat on esitettävä ennen rakennushankkeen aloituskokousta.

Liite 46 Oikaisuvaatimus Gunvor Eriksson  
Oikaisuvaatimus Fastighets Ab Pernå Solstrand Oy  
Rakennuslupapäätös 434-2018-262  
Ote Pernaja rannikon ja saariston osayleiskaavasta

**Päätös:** Rakennus- ja ympäristölautakunta hylkää Gunvor Erikssonin oikaisuvaatimuksen edellä esittelytekstissä mainituin perustein. Rakennus- ja ympäristölautakunta niin ikään hylkää Fastighets Ab Pernå Solstrand Oy:n oikaisuvaatimuksen kaikilta muilta osin paitsi koskien rakennettavia parvia (vaatimus kolme) esittelytekstissä mainituin perustein. Parvet saa rakentaa ja toteuttaa, mutta tarvittavat suunnitelmat on esitettävä ennen rakennushankkeen aloituskokousta.

Liite 46 Oikaisuvaatimus Gunvor Eriksson  
Oikaisuvaatimus Fastighets Ab Pernå Solstrand Oy

Rakennuslupapäätös 434-2018-262  
Ote Pernaja rannikon ja saariston osayleiskaavasta

Jakelu: Fastighets Ab Pernå Solstrand Oy  
Gunvor Eriksson

---

RAYML § 16

Valmistelija ja esittelijä: vt. johtava rakennustarkastaja Anne Kanervala, puh. 040 766 2556

Rakennus- ja ympäristölautakunnalle on tullut kaksi lausuntopyyntöä koskien rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä 17.12.2019 § 97 tehtyjä valituksia. Päätöksellään rakennus- ja ympäristölautakunta hylkäsi kaksi oikaisuvaatimusta, jotka koskivat loma-asunnolle myönnettyä rakennuslupaa.

Lautakunnan päätöksessä on erheellisesti viitattu väärään rakennuslupatunnukseen. Oikea rakennuslupatunnus, johon olisi tullut viitata, on 585-2005-122 (eikä 585-2005-121). Erheellinen viittaus on tapahtunut inhimillisen erehdyksen kautta, koska piirustukset viittaavat molempiin lupiin. Tämä ei kuitenkaan muuta sisältöä vaan asia on muutoin siten, kun lautakunnassa on käsitelty. Tämän johdosta myös Gunvor Eriksson viittaa valituksessaan väärään rakennuslupanumeroon.

Fastighets Ab Pernå Solstrand Oy on perustellut valituksessaan hallinto-oikeudelle lisää oikeutta jättää talousrakennus eristetyksi. Perustelujen mukaisesti voidaan hyväksyä, että rakennukseen voidaan jättää eristeet. On totta, että eristeet yksinään eivät tee rakennuksesta lämmintä. Kaikki lämmityslaitteet ja -varusteet on kuitenkin poistettava.

Fastighets Ab Pernå Solstrand Oy on valituksessaan hallinto-oikeudelle esittänyt, että purettavaksi esitetty varasto-/pumppuhuonerakennus muutetaan enintään 5 m<sup>2</sup> suuruiseksi pumppuhuonerakennukseksi. Rakennusjärjestyksessä tämä neliömäärä on mainittu vain kuivakäymälälle, mutta hakijan luopuessa käymälärakennus-oikeudesta voidaan tämä käyttää pumppuhuoneelle. Näin ollen pumppuhuonerakennusta ei tarvitse madaltaa, vain muuttaa rakennus 5 m<sup>2</sup> suuruiseksi.

Gunvor Eriksson on valituksessaan hallinto-oikeudelle esittänyt paljon huomioita, jotka liittyvät rakennuslupaa edeltävään valmisteluun, koskien poikkeamispäätöstä ja aikaisempia rakennuslupia. Rakennus- ja ympäristölautakunta ei lausu näistä asioista muuta

kuin toimittaa kaikki asiaan liittyvät päätökset ja materiaalit hallinto-oikeudelle, sekä pyydetyn kartan, jossa näkyy rakennuspaikka sekä valittajan kiinteistö.

Liite 8 Lausuntopyyntö, Gunvor Erikssonin valitus  
Lausuntopyyntö, Fastighets Ab Pernå Solstrand Oy:n valitus  
Kartta

**Ehdotus:** Rakennus- ja ympäristölautakunta antaa lausunnon, että rakennus- ja ympäristölautakunnan 17.12.2019 kokouksen 97. §:n päätöksen ja esitettyjen perusteluiden lisäksi tulee huomioida edellä esittelytekstissä esitetyt asiat.

Liite 8 Lausuntopyyntö, Gunvor Erikssonin valitus  
Lausuntopyyntö, Fastighets Ab Pernå Solstrand Oy:n valitus  
Kartta

**Päätös:** Rakennus- ja ympäristölautakunta antaa lausunnon, että rakennus- ja ympäristölautakunnan 17.12.2019 kokouksen 97. §:n päätöksen ja esitettyjen perusteluiden lisäksi tulee huomioida edellä esittelytekstissä esitetyt asiat.

Liite 8 Lausuntopyyntö, Gunvor Erikssonin valitus  
Lausuntopyyntö, Fastighets Ab Pernå Solstrand Oy:n valitus  
Kartta

Jakelu: Helsingin hallinto-oikeus

---

**Lausunto Kuningattarenrannan asuntomessualueen asemakaavaluonnoksesta**

469/10.02.03/2019

RAYML § 17

Valmistelijat ja esittelijät: vt. johtava rakennustarkastaja Anne Kvernervala, puh. 040 776 2556 ja ympäristönsuojelusihteri Heidi Lyytikäinen, puh. 0440 555 373

Kaupunkisuunnitteluosasto pyytää rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa Kuningattarenrannan asemakaavaehdotuksesta (asemakaavan muutos, ensimmäinen asemakaava ja sitova tonttijako, kaupunginosa 10, Ulriika-Määrlahti, korttelit 1051–1063 sekä näihin rajautuvat katu-, viher- ja vesialueet.

**Ehdotus:** Rakennus- ja ympäristölautakunta antaa kaupunkisuunnitteluosastolle seuraavan lausunnon Kuningattarenrannan asemakaavaehdotuksesta:

**Rakennusvalvonta**

Rakennusvalvonnan osalta rakennus- ja ympäristölautakunta esittää kaavaan seuraavia lisäyksiä, täsmennyksiä ja muutoksia:

Ehdotetaan asemakaavamääräyksiin maininta, että LPA-alueen ja korttelialueiden autopaikka- ja pysäköintipaikka-alueet on varustettava osoite- ja opastekyltein, jotka on sijoitettava näkyvään paikkaan. Osoite- ja opastekyltit opastavat hälytys- ja huoltoajoa sekä muuta liikennöimistä kiinteistölle.

Korttelin 1054 talousrakennusten rakennusala on määrätty asemakaavassa t100. Rakennustapaohjeessa on osoitettu talousrakennusten rakennusoikeutta 80 k-m<sup>2</sup>. Ristiriita tulee korjata.

Korttelin 1059 AO-alueen rakennusala on määrätty kaavassa. Kaavamääräyksissä on kuitenkin mahdollistettu asuinrakennuksen osittainen ulottuminen alueelle f 1-kerroksisena. Mikäli rakennusala ei ole määräävä, suositellaan rakennusala poistettavaksi kaavakartasta.

Korttelin 1059 AO-alue: ”Tontinosilla f saa toteuttaa vähäisiä rakennelmia ja alle 20 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksia sekä katoksia, terasseja, altaita ja paljuja”. Rakennusten määrää on perusteltua rajoittaa.

Korttelin 1061 AO-alueen talousrakennusten rakennusalalle on il-

meisesti haluttu mahdollistaa kerrosalaltaan 25 m<sup>2</sup> rantasaunan rakentaminen. Tämän mahdollisuuden toteutuminen Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan on syytä tarkistaa tai asema-kaavamääräyksiin on täydennettävä sallittu etäisyys keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta niin että rantasauna on mahdollista toteuttaa ilman rantarakentamisen poikkeamislupaa.

Korttelin 1061 rakennustapaohjeessa on maininta, että talousrakennuksen rakennusalalle ”saa toteuttaa rannan laiturirakenteita”. Kortteleilla 1062 ja 1063 laitureita ei mainita ollenkaan. Korttelin 1058 ohje ”Rantaan saa rakentaa korkeintaan viisi metriä pitkän laiturin ja rantautumispaikka soutuveneelle sallitaan” olisi hyvä ohjeistaa myös kortteleilla 1061, 1062 ja 1063.

## **Ympäristönsuojelu**

### Hulevedet

Hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen ja johtamiseen on asemakaava-alueella varattu useita alueita, mikä on Loviisanlahden vedenlaadun kannalta hyvä asia. Asemakaavassa tulisi mahdollistaa myös Trollbergetinojaa kautta tulevien vesien johtaminen hulevesilammen (hule-3) kautta. Trollbergetinojan vesi sisältää hieman kohonneita ravinnepitoisuuksia, mutta ei haitta-aineita (lähde: Essonmäen suljettu kaatopaikka, riskinarviointi. Ramboll 9.1.2018). Tämän vuoksi myös Trollbergetinojan vesiä olisi tärkeä viivyttää hulevesilammessa sen sijaan, että ne johdetaan putkessa suoraan Loviisanlahteen.

### Vesirakentaminen yksityisten kiinteistöjen edustalla

Kaavaehdotuksessa on esitetty enemmän omarantaisia kiinteistöjä kuin luonnosvaihtoehdoissa. Omarantaisia kiinteistöjä on lisätty AO-alueelle kortteliin 1061, jossa ranta viettää jyrkästi mereen. Rannan käsittelyyn liittyvät kaavamääräykset ovat ristiriitaisia; rannan ruoppaaminen on sallittu, mutta samanaikaisesti rannan rikkonaisuus ja kasvillisuus on säilytettävä, eikä rantaviivan välittömässä läheisyydessä tule toteuttaa laajoja nurmi- tai terassialueita.

Rantakiinteistöjen ruoppauksessa lähtökohtana on, että ruoppausmassat tulee sijoittaa omalle maalle riittävän kauas rannasta niin, etteivät massat ja ravinteet huuhtoudu takaisin vesistöön tulvan, aallokon tai sateen vaikutuksesta. Ruoppausmassojen läjitys kuivalle maalle ei kuitenkaan rannan topografiasta johtuen ainakaan korttelissa 1061 onnistune. Ainoaksi vaihtoehdoksi voi jäädä massojen läjittäminen vesialueelle rakennetun penkereen taakse. Tällöin läjitysalueesta muodostuu kaavamääräyksissä kielletty mainittu nurmi- tai terassialue ja rannan rikkonaisuus ja kasvillisuus eivät säily. Ratkaisu on lisäksi vesilain mukaisen lupakäsittelyn kannalta ongelmallinen. Asia tulisi kaavassa siksi ratkaista niin, että

omarantaisten rakennuspaikkojen venepaikat osoitetaan lv 4 –alueelle ja oman rannan ruoppausta ei sallita, mikäli massoja ei ole mahdollista läjittää omalle maalle.

#### Vesirakentaminen kaupungin vesialueella

Kaavassa esitetään ratkaisuja, jotka vaativat laajamittaista vesirakentamista. Kaavaa varten on tehty alustavia selvityksiä vesirakentamista vaativien ratkaisujen vaikutuksesta alueen vedenlaatuun ja luontoon. Hankkeiden kaavanmukainen toteuttamismahdollisuus ratkaistaan vesilain mukaisessa lupakäsittelyssä. Luvanvaraisia ovat laajamittaiset vesikasvien niitot, ruoppaukset, suurikokoiset laiturit, ponttonisilta ja muut kelluvat rakennelmat sekä aallonmurtajat.

Kaavaa varten teetettyjä selvityksiä vesirakentamisen vaikutuksista on luvanhakuvaiheessa vielä täsmennettävä. Mikäli kaikki kaavassa esitetyt vesirakentamiskohteet sekä mahdolliset yksityisten rantojen ruoppaukset ajoittuvat samalle lyhyelle aikavälille, myös näiden yhteisvaikutukset vesistöön on selvitettävä luvanhakuvaiheessa.

Vaikka asia ei varsinaisesti liity asemakaavaan, rakennus- ja ympäristölautakunta esittää huolenaan, että juuri ennen asuntomessuja toteutettavista laajamittaisista vesirakentamistöistä voi aiheutua ei-toivottuja lyhytaikaisia vaikutuksia vesistöön ja vedenlaatuun. Vesistön ruoppaaminen vapauttaa pohjaan sitoutuneita ravinteita ja aiheuttaa veden samentumista. Myös vesikasvillisuuden laajamittainen poistaminen johtaa vesistön väliaikaiseen samentumiseen. Samanaikaisesti toteutetaan myös Loviisanjoen uoman kunnostamistyö, joka sekin osaltaan voi lisätä Loviisanlahden ravinne- ja kiintoainekuormitusta väliaikaisesti. Kun lisäksi myös pinta-virtaukset ja muut virtaukset lahdella vesirakentamisen takia muuttuvat, yhteisvaikutuksena voi muutaman vuoden aikana olla tavallista runsaampi ravinnekuorma ja leväkukinta.

#### Lähivirkistysalueet

Kaavaehdotuksessa on vähemmän lähivirkistysalueita ja enemmän omarantaisia kiinteistöjä kuin kaavaluonnoksissa. Rantaan ulottuvan lähivirkistysalueen supistaminen pelkkään laituriin korttelissa 1061 lisännee Gröna Uddenin alueen ja sen rantojen käyttöpainetta. Gröna Uddenin alueelle tulisi siksi osoittaa myös rantaan ulottuvaa polkuverkostoa.

#### Pilaantunut maaperä

Kaavaselostuksessa ja/tai -määräyksissä on todettava, että maaperän tilan tietojärjestelmässä on olemassa olevalle jakeluasemakiinteistölle merkitty maankäyttörajoite. Jakeluaseman mittarikorokkeen kohdalla on ylemmän ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia öljyhiilivetyjen keskitisleitä. Pilaantuneet maa-ainekset on poistettava



alueelta ympäristönsuojelulain 14 luvun mukaisesti.

#### Ympäristölle ja asuinkäytölle häiriötä aiheuttava toiminta

Korttelialueelle AL-5, asutuksen keskelle, sallitaan kaavamääräysten mukaan ravintola- ja majoitustilat, joista ei saa aiheutua ympäristölle ja alueen asuinkäytölle häiriötä. Kaavamääräys voi aiheuttaa tulkintaongelmia, mikäli esimerkiksi ravintolan terassilla halutaan soittaa musiikkia yömyöhään. Tällöin jokainen tapaus täytyy erikseen ratkaista ympäristönsuojeluviranomaiselle tehtävällä meluilmoituksella. Tämän vuoksi olisi selkeintä, että kaavamääräyksissä kielletään äänenvahvistimien ja äänentoistolaitteiden käyttö ulkoalueella tiettyinä vuorokauden aikoina.

**Päätös:** Rakennus- ja ympäristölautakunta antaa kaupunkisuunnitteluosastolle seuraavan lausunnon Kuningattarenrannan asemakaavaehdotuksesta:

#### **Rakennusvalvonta**

Rakennusvalvonnan osalta rakennus- ja ympäristölautakunta esittää kaavaan seuraavia lisäyksiä, täsmennyksiä ja muutoksia:

Ehdotetaan asemakaavamääräyksiin maininta, että LPA-alueen ja korttelialueiden autopaikka- ja pysäköintipaikka-alueet on varustettava osoite- ja opastekyltein, jotka on sijoitettava näkyvään paikkaan. Osoite- ja opastekyltit opastavat hälytys- ja huoltoajoa sekä muuta liikennöimistä kiinteistölle.

Korttelin 1054 talousrakennusten rakennusala on määrätty asemakaavassa t100. Rakennustapaohjeessa on osoitettu talousrakennusten rakennusoikeutta 80 k-m<sup>2</sup>. Ristiriita tulee korjata.

Korttelin 1059 AO-alueen rakennusala on määrätty kaavassa. Kaavamääräyksissä on kuitenkin mahdollistettu asuinrakennuksen osittainen ulottuminen alueelle f 1-kerroksisena. Mikäli rakennusala ei ole määräävä, suositellaan rakennusala poistettavaksi kaavakartasta.

Korttelin 1059 AO-alue: ”Tontinosilla f saa toteuttaa vähäisiä rakennelmia ja alle 20 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksia sekä katoksia, terasseja, altaita ja paljuja”. Rakennusten määrää on perusteltua rajoittaa.

Korttelin 1061 AO-alueen talousrakennusten rakennusalalle on ilmeisesti haluttu mahdollistaa kerrosalaltaan 25 m<sup>2</sup> rantasaunan rakentaminen. Tämän mahdollisuuden toteutuminen Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan on syytä tarkistaa tai asemakaavamääräyksiin on täydennettävä sallittu etäisyys keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta niin että rantasauna on mah-

dollista toteuttaa ilman rantarakentamisen poikkeamislupaa.

Korttelin 1061 rakennustapaohjeessa on maininta, että talousrakennuksen rakennusalueelle ”saa toteuttaa rannan laiturirakenteita”. Kortteilla 1062 ja 1063 laitureita ei mainita ollenkaan. Korttelin 1058 ohje ”Rantaan saa rakentaa korkeintaan viisi metriä pitkän laiturin ja rantautumispaikka soutuveneelle sallitaan” olisi hyvää ohjeistua myös kortteilla 1061, 1062 ja 1063.

## **Ympäristönsuojelu**

### Hulevedet

Hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen ja johtamiseen on asemakaava-alueella varattu useita alueita, mikä on Loviisanlahden vedenlaadun kannalta hyvä asia. Asemakaavassa tulisi mahdollistaa myös Trollbergetinojaa kautta tulevien vesien johtaminen hulevesilammen (hule-3) kautta. Trollbergetinojan vesi sisältää hieman kohonneita ravinnepitoisuuksia, mutta ei haitta-aineita (lähde: Essonmäen suljettu kaatopaikka, riskinarviointi. Ramboll 9.1.2018). Tämän vuoksi myös Trollbergetinojan vesiä olisi tärkeä viivyttää hulevesilammessa sen sijaan, että ne johdetaan putkessa suoraan Loviisanlahteen.

### Vesirakentaminen yksityisten kiinteistöjen edustalla

Kaavaehdotuksessa on esitetty enemmän omarantaisia kiinteistöjä kuin luonnosvaihtoehdoissa. Omarantaisia kiinteistöjä on lisätty AO-alueelle kortteliin 1061, jossa ranta viettää jyrkästi mereen. Rannan käsittelyyn liittyvät kaavamääräykset ovat ristiriitaisia; rannan ruoppaaminen on sallittu, mutta samanaikaisesti rannan rikkonaisuus ja kasvillisuus on säilytettävä, eikä rantaviivan välittömässä läheisyydessä tule toteuttaa laajoja nurmi- tai terassialueita.

Rantakiinteistöjen ruoppauksessa lähtökohtana on, että ruoppausmassat tulee sijoittaa omalle maalle riittävän kauas rannasta niin, etteivät massat ja ravinteet huuhtoudu takaisin vesistöön tulvan, aallokon tai sateen vaikutuksesta. Ruoppausmassojen läjitys kiuvalle maalle ei kuitenkaan rannan topografiasta johtuen ainakaan korttelissa 1061 onnistune. Ainoaksi vaihtoehdoksi voi jäädä massojen läjittäminen vesialueelle rakennetun penkereen taakse. Tällöin läjitysalueesta muodostuu kaavamääräyksissä kielletty mainittu nurmi- tai terassialue ja rannan rikkonaisuus ja kasvillisuus eivät säily. Ratkaisu on lisäksi vesilain mukaisen lupakäsittelyn kannalta ongelmallinen. Asia tulisi kaavassa siksi ratkaista niin, että omarantaisten rakennuspaikkojen venepaikat osoitetaan lv 4 -alueelle ja oman rannan ruoppausta ei sallita, mikäli massoja ei ole mahdollista läjittää omalle maalle.

### Vesirakentaminen kaupungin vesialueella

Kaavassa esitetään ratkaisuja, jotka vaativat laajamittaista vesirakentamista. Kaavaa varten on tehty alustavia selvityksiä vesirakentamista vaativien ratkaisujen vaikutuksesta alueen vedenlaatuun ja luontoon. Hankkeiden kaavanmukainen toteuttamismahdollisuus ratkaistaan vesilain mukaisessa lupakäsittelyssä. Luvanvaraisia ovat laajamittaiset vesikasvien niidot, ruoppaukset, suurikokoiset laiturit, ponttonisilta ja muut kelluvat rakennelmat sekä aallonmurtajat.

Kaavaa varten teetettyjä selvityksiä vesirakentamisen vaikutuksista on luvanhakuvaiheessa vielä täsmennettävä. Mikäli kaikki kaavassa esitetyt vesirakentamiskohteet sekä mahdolliset yksityisten rantojen ruoppaukset ajoittuvat samalle lyhyelle aikavälille, myös näiden yhteisvaikutukset vesistöön on selvitettävä luvanhakuvaiheessa.

Vaikka asia ei varsinaisesti liity asemakaavaan, rakennus- ja ympäristölautakunta esittää huolenaan, että juuri ennen asuntomessuja toteutettavista laajamittaisista vesirakentamistöistä voi aiheutua ei-toivottuja lyhytaikaisia vaikutuksia vesistöön ja vedenlaatuun. Vesistön ruoppaaminen vapauttaa pohjaan sitoutuneita ravinteita ja aiheuttaa veden samentumista. Myös vesikasvillisuuden laajamittainen poistaminen johtaa vesistön väliaikaiseen samentumiseen. Samanaikaisesti toteutetaan myös Loviisanjoen uoman kunnostamistyö, joka sekkin osaltaan voi lisätä Loviisanlahden ravinne- ja kiintoainekuormitusta väliaikaisesti. Kun lisäksi myös pinta-virtaukset ja muut virtaukset lahdella vesirakentamisen takia muuttuvat, yhteisvaikutuksena voi muutaman vuoden aikana olla tavallista runsaampi ravinnekuorma ja leväkukinta.

#### Lähivirkistysalueet

Kaavaehdotuksessa on vähemmän lähivirkistysalueita ja enemmän omarantaisia kiinteistöjä kuin kaavaluonnoksissa. Rantaan ulottuvan lähivirkistysalueen supistaminen pelkkään laituriin korttelissa 1061 lisää Gröna Uddenin alueen ja sen rantojen käyttöpainetta. Gröna Uddenin alueelle tulisi siksi osoittaa myös rantaan ulottuvaa polkuverkostoa.

#### Pilaantunut maaperä

Kaavaselostuksessa ja/tai -määräyksissä on todettava, että maaperän tilan tietojärjestelmässä on olemassa olevalle jakeluasemakiinteistölle merkitty maankäyttörajoite. Jakeluaseman mittarikorokkeen kohdalla on ylemmän ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia öljyhiilivetyjen keskitisleitä. Pilaantuneet maa-ainekset on poistettava alueelta ympäristönsuojelulain 14 luvun mukaisesti.

#### Ympäristölle ja asuinkäytölle häiriötä aiheuttava toiminta

Korttelialueelle AL-5, asutuksen keskelle, sallitaan kaavamääräysten mukaan ravintola- ja majoitustilat, joista ei saa aiheutua ympä-

ristölle ja alueen asuinkäytölle häiriötä. Kaavamääräys voi aiheuttaa tulkintaongelmia, mikäli esimerkiksi ravintolan terassilla halutaan soittaa musiikkia yömyöhään. Tällöin jokainen tapaus täytyy erikseen ratkaista ympäristönsuojeluviranomaiselle tehtävällä meluilmoituksella. Tämän vuoksi olisi selkeintä, että kaavamääräyksissä kielletään äänenvahvistimien ja äänentoistolaitteiden käyttö ulkoalueella tiettyinä vuorokauden aikoina.

Jakelu: Kaupunkisuunnitteluosasto

---

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 18

05.03.2020

---

**Viranhaltijapäätöksiä**

RAYML § 18

Valmistelija ja esittelijä: Vt. johtava rakennustarkastaja Anne Kvernava, puh. 040 766 2556 ja ympäristönsuojelusihteeri Heidi Lyytikäinen, puh 0440 555 373.

1. Rakennustarkastajien päätökset 27.01. - 24.02.2020.

Liite 9

2. Rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojelun vastualueen päällikön päätös 28.2.2020 § 3: Johtavan rakennustarkastajan sijaisen nimeäminen ja määräaikainen korotus tehtäväkohtaiseen palkkaan.

**Ehdotus:** Rakennus- ja ympäristölautakunta merkitsee kohdan 1. viranhaltijapäätökset tiedoksi. Rakennus- ja ympäristölautakunta merkitsee kohdan 2 viranhaltijapäätöksen tiedoksi, ja ilmoittaa ettei se kuntalain 92 §:n nojalla käytä otto-oikeuttaan.

Liite 9

**Päätös:** Rakennus- ja ympäristölautakunta merkitsee kohdan 1. viranhaltijapäätökset tiedoksi. Rakennus- ja ympäristölautakunta merkitsee kohdan 2 viranhaltijapäätöksen tiedoksi, ja ilmoittaa ettei se kuntalain 92 §:n nojalla käytä otto-oikeuttaan.

Liite 9

---

**Tiedoksi**

## RAYML § 19

## 1. Etelä-Suomen aluehallintovirasto:

- päätös 24.2.2020 (ESAVI/19439/2019, dnro 896/11.01.00/2019): Loviisan sataman ympäristöluvan lupamääräyksessä 21 a edellytetty selvitys (Loviisan Satama Oy),

- päätös 27.2.2020 (ESAVI/26141/2019, dnro 174/11.01.01/2020): Poikkeuslupahakemus Kymijoen virtaaman säännöstelyyn Stora Enso Oyj:n Sunilan tehtaan vedenoton turvaamiseksi, Kotka, Kouvola, Pyhtää ja Loviisa. Hakemus on peruttu.

## 2. Rekisteröinti ympäristönsuojelun tietojärjestelmään (YSL 116 §):

- 7.1.2020 Neste Automaatti Lapinjärvi Pukaro, Koivistontie 2 A, Pukaro, Lapinjärvi / Neste Markkinointi Oy,

- 3.2.2020 Lapinjärvi Kirkonkylä, Kantatie 3, Lapinjärvi / Oy Teboil Ab.

## 3. Talouskatsaus

**Ehdotus:** Merkitään tiedoksi.

**Päätös:** Merkittiin tiedoksi.

---

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 20

05.03.2020

---

### **Muut esille tulevat asiat**

RAYML § 20

Lautakuntaa tiedotettiin johtavan rakennustarkastajan rekrytoinnin tilanteesta.

---