

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta

Aika 25.05.2023 klo 17:30 - 20:12

Paikka Hybridikokous ja Seurahuone, kaupunginhallituksen kokoushuone

Osallistujat

Tauko klo 18.50–18.55 § 90 aikana

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Karlsson Mikael Hyvönen Petri Wide Roger Hento Miia Björkman-Nystén Nina Lohenoja Pertti Holmström Eeva	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen	etänä etänä, saapui klo 17.47 § 90 aikana
	Hagfors Kari	jäsen	
Muut	Isotalo Arja	kh:n puheenjohtaja	jäävi § 90 klo 17.42-19.06
	Malmberg Irene	kh:n edustaja	jäävi § 95 klo 19.41-19.43
	Kauppi Samuel	nuorisovaltuuston edustaja	etänä, saapui klo 18.11 § 90 aikana, poistui § 97 jälkeen klo 20.06
	Sari Paljakka	elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja	jäävi § 90 klo 17.42-19.06
	Markus Lindroos	infrastruktuuripäällikkö	jäävi § 90 klo 17.42-19.06
	Kenneth Albrecht Marko Luukkonen Paimander Petri	tilapäällikkö kaupunkisuunnitteluosaston pääll. elinvoimankehittäjä	poistui § 90 jälkeen klo 19.06
	Eija Henriksson Lotta Qvis	controller kaavasuunnittelija	etänä saapui § 90 aikana klo 17.42, poistui § 90 aikana klo 19.04
	Elina Hynninen	sihteeri	
Poissa	Fellman Annika Jan D. Oker-Blom Ulf Blomberg	jäsen kaupunginjohtaja projektinjohtopäällikkö	

Allekirjoitukset

Mikael Karlsson
puheenjohtajaElina Hynninen
sihteeri

Käsitellyt asiat

87 - 98

Pöytäkirjan tarkastus Sähköisesti Loviisassa 31.5.2023

Pertti Lohenoja
pöytäkirjantarkastaja

Roger Wide
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Loviisan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 3.6.-10.7.2023

Pöytäkirjanotteen oikeaksi todistaa

Loviisa



SIGNATORIES

Name	Authentication method	Date and time
Mikael Sigurd Valdemar Karlsson	Strong, BankID FI	30.05.2023 18:56:05 UTC+03
Elina Kristiina Hynninen	Strong, MobileID FI	30.05.2023 12:08:42 UTC+03



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document

Re: Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan pöytäkirja 25.5.2023 on valmis tarkastettavaksi - Lovisa stads näringslivs- och infrastrukturnämnds protokoll 25.5.2023 är färdigt för justering

Pertti Lohenoja <pertti.lohenoja@sulo.fi>

to 1.6.2023 8.57

Vastaanottaja: Maria Lindroos <maria.lindroos@loviisa.fi>

Moi

Olen tarkastanut ja hyväksynyt Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan 25.5.2023 pöytäkirjan liitteineen.

Loviisassa 1.6.2023

Pertti Lohenoja

Maria Lindroos kirjoitti 2023-05-31 14:29:

- > Hei!
- >
- > Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan pöytäkirja liitteineen
- > kokouksesta 25.5.2023 on valmis tarkastettavaksi Gambitdocsissa.
- > Vastaus pyydetään tähän viestiin.
- >
- > Näringslivs- och infrastrukturnämndens protokoll jämte bilagor
- > från mötet 25.5.2023 är klart för justering i Gambitdocs. Svar
- > ombeds till detta meddelande.
- >
- > kansio/pärm: EKIL-NLIN / 20230525 / PTK-tarkastus / FIN ja SWE
- >
- > yt. / m.v.h.
- > —
- >
- > _Maria Lindroos_
- >
- > _toimistosihteeri / byråsekreterare_
- >
- > —
- >
- > Loviisan kaupunki / Lovisa stad
- > Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus, kanslia / Centralen för
- > näringsliv och infrastruktur, kansliet
- > _
- >
- > _Degerbynkatu 21 / Degerbygatan 21 _
- >
- > _PL 77, 07901 Loviisa / PB 77, 07901 Lovisa_
- >
- > _puh. / tel. 0400 389 334_

Re: Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan pöytäkirja 25.5.2023 on valmis tarkastettavaksi - Lovisa stads näringslivs- och infrastrukturnämnds protokoll 25.5.2023 är färdigt för justering

Roger Wide <roger.wide@wideskog.fi>

to 1.6.2023 8.01

Vastaanottaja: Maria Lindroos <maria.lindroos@loviisa.fi>

"Jag har justerat och godkänt Lovisa stads näringslivs- och infrastrukturnämnds protokoll jämte bilagor för sammanträdet 25.5.2023."

MVH.

Roger Wide

Wide Skog Ab - Wide Metsä Oy

Petersburgsvägen 33, 07955 Tessjö

tel.040-7603500

www.widemetsa.fi

ke 31. toukok. 2023 klo 14.29 Maria Lindroos (maria.lindroos@loviisa.fi) kirjoitti:

Hei!

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan pöytäkirja liitteineen kokouksesta 25.5.2023 on valmis tarkastettavaksi Gambitdocsissa. **Vastaus pyydetään tähän viestiin.**

Näringslivs- och infrastrukturnämndens protokoll jämte bilagor från mötet 25.5.2023 är klart för justering i Gambitdocs. **Svar ombeds till detta meddelande.**

kansio/pärm: EKIL-NLIN / 20230525 / PTK-tarkastus / FIN ja SWE

yt. / m.v.h.

Maria Lindroos

toimistosihteeri / byråsekreterare

Loviisan kaupunki / Lovisa stad

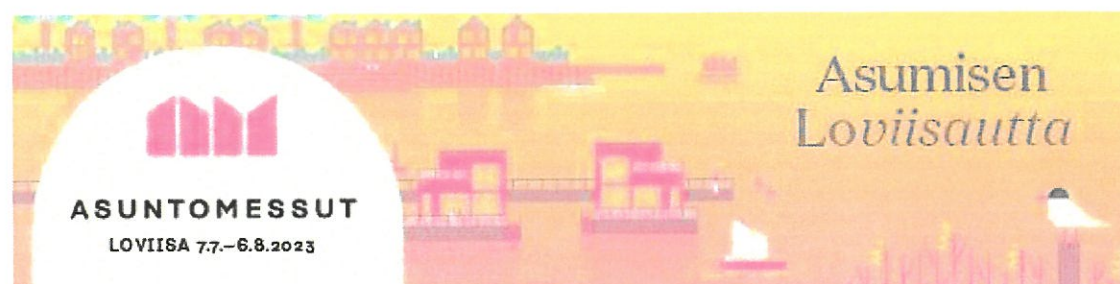
Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus, kanslia / Centralen för näringsliv och infrastruktur, kansliet

Degerbynkatu 21 / Degerbygatan 21

PL 77, 07901 Loviisa / PB 77, 07901 Lovisa

puh. / tel. 0400 389 334

maria.lindroos@loviisa.fi



Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 87	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 88	Pöytäkirjantarkastajat	5
§ 89	Esityslistan hyväksyminen	6
§ 90	Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava	7
§ 91	Elinkeino- ja TE24 -katsaus	17
§ 92	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan edustaja liikuntahallin hankesuunnitelma-työryhmään	18
§ 93	Poikkeamislupahakemus, 434-446-1-109, Kabbölentie 1231	19
§ 94	Asemakaavan muutos, kaupunginosa 30, Pernaja, Kuggom, kortteli 9, Östra Ny-lands folkhögskola ja Solom sekä niihin liittyvät viheralueet	26
§ 95	Asemakaavan muutos ja sitova tonttijako, kaupunginosa 3 Vanhakaupunki, korttelin 316 osa, Mariankatu/Kuningattarenkatu	27
§ 96	Talouskatsaus	30
§ 97	Viranhaltijapäätökset	31
§ 98	Muut asiat	33

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 87
kunta

25.05.2023

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

EKIL 25.05.2023 § 87

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

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

Pöytäkirjantarkastajat

EKIL 25.05.2023 § 88

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta valitsee pöytäkirjantarkastajiksi jäsenet Pertti Lohenoja ja Roger Wide.

Pöytäkirjantarkastus tapahtuu 31.5.2023 sähköisesti.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta valitsi pöytäkirjantarkastajiksi jäsenet Pertti Lohenoja ja Roger Wide.

Pöytäkirjantarkastus tapahtuu 31.5.2023 sähköisesti.

- - -

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 89
kunta

25.05.2023

Esityslistan hyväksyminen

EKIL 25.05.2023 § 89

Ehdotus

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

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi kokouskutsun mukana jaetun asialistan kokouksen esityslistaksi sillä muutoksella, että asia nro 9 (Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava) käsitellään asiana nro 4.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 90

25.05.2023

Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava

813/10.02.02/2012

TL § 94/31.05.2018

Valmistelijat: tekninen johtaja Ulf Blomberg, puh. 0440 555 403, kaavasuunnittelija Timo Leikas, puh. 0440 555 344 ja maankäyttöinsinööri Tero Taivassalo, puh. 040 182 8549

Kaavan tavoitteena on ohjata mm. Loviisanlahden länsirannan rantarakentamista sekä kaavoittamattomien alueiden suunnittelua. Kaava on tullut vireille Harmaakallion, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon sekä niihin rajautuvan saariston osayleiskaavana kaupunginvaltuuston päätöksellä 16.9.2009 § 104. Kaavatyö on käynnistetty vuonna 2012 ja siihen liittyvä viranomaisneuvottelu on järjestetty 28.11.2012. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävänä 2.–16.12.2014. Osayleiskaavan laadinta on tilattu maankäytön suunnittelupalvelujen puitejärjestelyn 2016–2019 piirissä Sitowise Oy:ltä 2.11.2017 (kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätös 4 §/2017).

Kaava-alueen rajausta on muutettu kaavoituskatsauksella 2018, jolloin Harmaakallion alue jätettiin osayleiskaavatyön ulkopuolelle. Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena ja se ohjaa suoraan rakentamista asemakaava-alueiden ja asemakaavoitettavaksi tarkoitettujen alueiden ulkopuolella. Kaavaa varten on sen vireilläoloaikana laadittu tarvittavia selvityksiä. Kaavaa varten on järjestetty kesällä 2017 paikkatietokysely. Raportti paikkatietokyselyn tuloksista on julkaistu kaavan verkkosivuilla. Vuonna 2017 on kartoitettu Helsingin Satama Oy:n Valkoon satamaan liittyviä kehitystarpeita. Vuonna 2018 on teetetty tarvittavat arkeologiset selvitykset, jotka liitetään kaava-aineistoon kaavaluonnosvaiheessa. Kaavatyötä varten on laadittu myös uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Liite 59 kaksi vaihtoehtoista osayleiskaavan rakennemallia, kaavaselostus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esittelijä: tekninen johtaja Ulf Blomberg

Ehdotus: Tekninen lautakunta päättää asettaa kaksi vaihtoehtoista osayleiskaavan rakennemallia, kaavaselostuksen ja uuden osallistumis- ja arviointisuunnitelman virallisesti nähtäville 30 päiväksi.

Päätös: Teknisen lautakunnan päätös on esittelijän ehdotuksen mukainen.

EKIL § 52/29.04.2021

Valmistelijat: elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka, puh. 040 630 2811, kaavasuunnittelija Sisko Jokinen, puh. 0440 555 344,

ja kaavasuunnittelija Lotta Qvis, puh. 040 555 0455.

Osayleiskaava on tullut vireille kaupunginvaltuuston päätöksellä 16.9.2009 § 104. Kaavoitus käynnistettiin nykyistä laajemmalla rajauksella niin, että siinä oli mukana myös Harmaakallion alue.

Kaavan lähtökohtia ja tavoitteita koskeva paikkatietokysely alueen asukkaille tehtiin kesällä 2017. Paikkatietokyselyn jälkeen kaavan rajausta tarkistettiin.

Osayleiskaavasta laadittiin kaksi vaihtoehtoista rakennemallia 2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja rakennemallit laitettiin nähtäville kaupungin verkkosivustolle 15.6.–13.8.2018 ajaksi ja niitä esiteltiin yleisötilaisuudessa, jolloin rakennemalleista oli mahdollisuus esittää mielipiteitä. Lisäksi rakennemalleista kerättiin palautetta paikkatietokyselyn avulla ja järjestettiin kaksi kaavoittajan vastaanottopäivää Valkossa. Paikkatietokyselystä saaduissa paikannuksissa ja vastauksissa korostuivat etenkin kevyenliikenteen yhteystarve Valkon kaupunginosan ja keskustan välillä, Tavistholmenin, Lillakorsholmenin ja Korsholmenin virkistys-, ulkoilu- ja luontoarvot sekä Valkolammen ja Valkon pienvenesataman ympäristön monipuolinen kehittäminen ja alueen merellisen luonteen korostaminen (muun muassa uimapaidat, melonta, veneväylät ja yritystoiminta). Kaavatyön aikana on laadittu muun muassa luontoselvityksiä (*Osayleiskaavan luontoselvitys, Airix Ympäristö Oy, 2013, Valkon alueen lepakkoselvitys, Wermundsen Consulting Oy, 2020, Jere Salmisen laatimat: Täplälampikorentoselvitys Vekasbyn–Fantsnäsin alueella 2016, Metsälinnuston selvitys Korsholmenissa 2016, Korsholmenin sieniselvitys 2016, Kirjopapurikkoselvitys Loviisan Valkon kuntopolun alueella 2016, Viitasammakkoselvitys Loviisan Harmaakallion, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon sekä niihin rajautuvan saariston osayleiskaavan alueella 2016, Viitasammakkoselvitys Lillängarnan alueella 2018, Pöllöjen soidinkartoitus Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavan alueella 2018, Tyräkkitarhakääriäisen kartoitus Tavistholmenissa 2019, Loviisan Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava-alueen uhanalaisten luontotyyppien kartoitus 2020, Loviisan Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavan kokoomaluontoselvitys 2021*), meluselvitys, pohjaveteen liittyviä selvityksiä, maa-alueille arkeologinen selvitys, rakennusperintöselvitys, maisemaselvitys ja kantatilatarkastelu. Suunnittelualueelta esiintyy seuraavia direktiivilajeja: viitasammakko, tyräkkitarhakääriäinen ja lepakoita. Selvitysten yhteydessä täplälampikorentoa ja kirjopapurikkaa ei tavattu alueelta.

Loviisan Satamakiinteistöt Oy pyysi 8.11.2019 Loviisan kaupunkia kiirehtimään osayleiskaavan valmistumista, mahdollistaakseen satamatoimintaa ja siihen liittyvää teollisuus-, varasto- ja logistiikkatoimintaa. Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta on käsitellyt pyyntöä ja päättänyt, että Valkon kolmion alueesta laaditaan kaksi vaihtoehtoa.

Valkon sataman alueelle on tullut vireille hanke kemikaaliterminalista. Terminaliin liittyvä ympäristövaikutusten arviointimenettely (YVA) viranomaisten aloitusvaiheen ennakoneuvottelu järjestettiin 2.3.2021. Hanketoimija on aloittamassa YVA:n laatimista kemikaaliterminalille,

johon TUKES:n viranomaisen näkemyksen mukaan liittyy yhden kilometrin Seveso-direktiivin mukaisen laitoksen konsultointivyöhyke.

Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena, mikä ohjaa asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolella suoraan rakentamista ja rantarakentamista sekä asemakaavoitettavilla alueilla asemakaavoitusta. Osayleiskaavasta on laadittu kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa, elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan ohjeistuksen mukaisesti.

Vaihtoehdossa 1 tutkitaan erityisesti nykyisten asuinalueiden laajentamismahdollisuuksia ja osoitetaan uusi teollisuusalue (TY). Tässä vaihtoehdossa pääosa Valkon kolmiosta säilyy asuinkäytössä, mutta sen eteläosa ja osa itäosasta muuttuu suojaviheralueeksi (EV). Vaihtoehdossa 2 tutkitaan erityisesti Valkon sataman kehittämismahdollisuuksia: kyseisessä vaihtoehdossa sataman länsipuolinen alue on osoitettu satama-alueena (LS) ja teollisuusalueena, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) sekä Valkon kolmion asuinalue on osoitettu satama-alueena. Molemmissa kaavaluonnosvaihtoehdoissa on osoitettu meluntorjuntatarve. Meluselvitys vaikuttaa etenkin Svenäskintien varren ja Siksalan saaren rakennuspaikkoihin. Siksalan saareen on vaihtoehdossa 1 osoitettu nykyisiä lomarakennuspaikkoja. Vaihtoehdossa 2 saari on osoitettu kokonaan maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Valtaosa nykyisistä asuinalueista on osoitettu kaavaluonnoksissa AP-merkinnällä. Uusia asuinalueita on osoitettu Valkon koulun länsipuolelle, Köpbackan alueelle ja Varviin. Valkolammen ja Valkon pienvenesataman lähiympäristö on tunnistettu kaupunginosan erityistä kehittämistä vaativana ympäristönä, joka on osoitettu keskustatoimintojen merkinnällä (C). Tällä alueella on mahdollista korostaa asumiseen liittyvää ympäristöhäiriötöntä yritystoimintaa merellisessä ympäristössä. Vaihtoehdossa 1 on lisäksi osoitettu kyläaluetta (AT) Fantsnäsiin ja keskustatoimintojen alue (C) Valkon päiväkodin kohdalle. Asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolelle on osoitettu olemassa olevien ja uusien lomarakennuspaikkojen määrä ja likimääräinen sijainti. Haravankylässä turvataan maa- ja metsätalouden toimintaedellytykset osoittamalla maatilojen talouskeskukset (AM).

Yleiskaavalla tuetaan Valkon sataman ja koko alueen yritystoiminnan kehittämistä. Vaihtoehdossa 2 Valkon sataman alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastoalue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja varastoivan laitoksen. Alueen ympärille on osoitettu Seveso-konsultointivyöhyke (sev) kilometrin säteellä. Sataman ja teollisuusalueiden läheisyyteen on osoitettu suojaviheraluetta (EV). Vaihtoehdossa 1 Lillmossenin länsipuolelle on osoitettu uusi teollisuus- ja varastoalue.

Tavistholmenissa tarkastellaan mahdollisuutta sijoittaa saareen ympärivuotista asumista (vaihtoehto 1) tai matkailualue (vaihtoehto 2). Kummassakin vaihtoehdossa Tavistholmeniin on osoitettu retkeily- ja ulkoilualue sekä ulkoilureitti. Luontoarvojen takia Korsholmen ja Lilla Korsholmen on molemmissa vaihtoehdoissa osoitettu luonnonsuojelualueena ja niiden kaksi rakentamatonta

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 90

25.05.2023

lomarakennuspaikkaa on siirretty saman maanomistajan omistamalle alueelle, vaihtoehdossa 1 mantereelle ja vaihtoehdossa 2 Strömmingsholmarna nimisten saarten länsipuoleiseen saareen.

Kaavassa on osoitettu laaja yhtenäinen virkistys- ja ulkoilualuekokonaisuus, olemassa olevien frisbeegolfradan, valaistun kuntoradan ja hiihtolatujen ympäristöön. Kaavalla tuetaan monipuolisten ja olemassa olevien virkistys- ja ulkoilumahdollisuuksien sekä frisbeegolfin toimintamahdollisuuksien kehittämistä. Kaavalla parannetaan kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureittiverkoston jatkuvuutta sekä selkeytetään liikennratkaisuja. Alueelle rakentuu kevyen liikenteen reitistö Valkolammelta kohti Loviisan keskustaa. Osayleiskaavassa on osoitettu laivaväylä sekä pienvenereitti.

Kaavaluonnosten nähtävilläoloaikana järjestetään osallisille webinaari sekä mahdollistetaan palautteen antaminen kaavaluonnosvaihtoehdoista sähköisellä paikkatietokyselyllä.

Liite 34

– Osayleiskaavaluonnokset merkintöineen ja määräyksineen, kaavaselostus liitteineen.

Esittelijä: elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asettaa Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavan luonnosvaihtoehdot julkisesti nähtäville ja pyytää niistä lausunnot.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta antaa kaupunkisuunnitteluosastolle mahdollisuuden täydentää kaavaselostusta ja sen liiteaineistoa ennen kaavaluonnosten nähtäville asettamista.

Käsittely: Liitetty liite 34-05, Valkon kyläyhdistys ry:n hallituksen kirjelmä 27.4.2021.

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Tom Liljestrand sekä jäsen Hyvönen ilmoittivat olevansa jäävejä ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Jäsen Hyvösen tilalle tuli Jouni Malmivaara.

Jäsen Hagfors esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Jäsen Mettinen kannatti.

Äänestys: Esittelijän pohjaesitys JAA sai kuusi (6) ääntä (Malmivaara, Bruce, Grundström, Skogster, Turpeinen ja Turku) ja jäsen Hagforsin esitys EI sai kolme (3) ääntä (Hämäläinen, Mettinen ja Hagfors).

Jäsen Hagfors jätti asiaan eriävän mielipiteensä.

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

Jäsen Hagfors jätti asiaan eriävän mielipiteensä.

Elinkeino- ja infrastruktuurilaut- § 90
kunta

25.05.2023

EKIL 25.05.2023 § 90
565/10.02.02/2022

Valmistelijat

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh 0440 555 405, kaavoittaja Sisko Jokinen, puh 0440 555 344

Valkon osayleiskaavaehdotus on valmistunut kaavaehdotuksen käsittelyä varten, jolloin päätetään kaavaehdotuksen hyväksymisestä ja sen asettamisesta julkisesta nähtäville.

Kaavasuunnittelutyö on ostettu konsulttisuunnitteluna Sitowise Oy:ltä. Loviisan kaupungin kaavoittajat ovat ohjanneet ja johtaneet kaavoitusta.

Kaavan tarkoitus ja aikaisemmat vaiheet:

Kaavan tavoitteena on ohjata mm. Loviisanlahden länsirannan rantarakentamista sekä kaavoittamattomien alueiden suunnittelua. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena ohjaamaan asemakaavoitusta, sekä erikseen määrätyillä kyläalueilla (AT) suoraan rakentamista MRL 44§:n mukaisesti ja kaavakartan osoittamilla ranta-alueilla rakentamista (RA ja RA/AP) MRL 72§:n mukaisesti. Asemakaavoitetuilla ja asemakaavoitettavaksi tarkoitetuilla alueilla yleiskaavan vaikutus realisoituu asemakaavoituksen ohjausvaikutuksen kautta.

Kaavoitusta varten on tehty vuosien 2013 ja 2022 välillä lukuisia kohdennettuja tai koko kaava-aluetta koskevia selvityksiä, mm.: Luontoselvitys, lepakkoselvitys, Täpläkorentoselvitys, metsälinnustoselvitys, sieniselvitys, kirjopapurikkoselvitys, viitasammakkoselvitys, pöllöjen soidinkartoitus, tyräkkitarhakääriäisen kartoitus, uhanalaisten luontotyyppien kartoitus, arkeologinen selvitys, rakennusperintöselvitys, maisemaselvitys, kantatilaselvitys (ranta-vyöhyke) ja viimeisimpänä pesimälinnustoselvitys.

Kaava on tullut vireille Harmaakallion, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon sekä niihin rajautuvan saariston osayleiskaavana kaupunginvaltuuston päätöksellä 16.9.2009 § 104. Kaavatyö on käynnistetty vuonna 2012 ja siihen liittyvä viranomaisneuvottelu on järjestetty 28.11.2012. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävänä 2.–16.12.2014. Varsinainen kaavasuunnittelu on aloitettu rakennemallitarkasteluna vuonna 2018. Rakennemallit olivat nähtävillä 15.6.–13.8.2018. Rakennetarkastelun pohjalta laadittiin kaksi kaavaluonnosta. Toisistaan poikkeavat kaavaluonnokset olivat lautakuntakäsittelyssä 29.4.2021 §52 ja julkisesti nähtävillä 21.5. - 30.6.2021. Yleisölle tarkoitettu esittelywebinaari järjestettiin 2.6.2021 ja kaavasuunnittelijat olivat tavattavissa Valkon monitoimitalolla 27.5.2021 ja 15.6.2021.

Nähtävillä olleet kaksi yleiskaavaluonnosta poikkesivat toisistaan mm. Valkon kolmion alueen kaavaratkaisun, asumisen laajennusalueiden sijoittelun ja pinta-alan sekä ranta-alueilla matkailu- ja loma-asuntoalueiden

osalta. Yleiskaavalla on ollut tavoitteena tukea Valkon satamatoimintaa ja siihen liittyvää teollisuus-, varasto- ja logistiikkatoimintaa. Kaavaluonnoksen valmistelun ja nähtävillä olon aikana Valkon satamassa oli vireillä kemikaaliterminaalia koskeva YVA-menettely. Kaavaluonnokset olivat Valkon sataman kaavaratkaisun osalta kytköksissä YVA-menettelyyn ja siitä saataviin vaikutusten arviointeihin ja tuloksiin. Kaavaluonnoksissa oli esitetty myös vaihtoehtoisia merkintätapoja kemikaaliterminaalin mahdollistamiseksi. Kemikaaliterminaalihanke ei edennyt YVA-prosessin loppuun asti, vaan hanke hiipui ja pysähtyi ennen sitä. Sataman lähisaarten kaavaratkaisussa oli esillä kaksi vaihtoehtoista ratkaisuvaihtoehtoa. Toinen vaihtoehto huomioi enemmän sataman kehittämisedellytyksiä kuin toinen mökkeilypainotteisempi vaihtoehto. Tavistholmenin alueelle esitettiin kahta toisistaan poikkeavaa vaihtoehtoa, jossa toinen oli asumispainotteinen ja toinen matkailupainotteinen vaihtoehto. Edellisen lisäksi kaavaluonnoksessa on huomioitu mantereen ja saarien loma-asuminen.

Kaavaluonnoksesta saatu palaute:

Kaavaluonnoksista saatiin runsaasti palautetta. Lausuntoja tuli 22 kpl viranomaisilta, yhdistyksiltä, kaupungin hallintokunnilta. Kirjallisia mielipiteitä kaavaluonnoksesta saatiin 92 kpl.

Lausunnoissa otettiin kantaa mm. Valkon sataman kemikaaliterminaalitoiminnan alueeseen (T/kem) ja siihen liittyvään konsultointiväyhykkeeseen (sev), meluntorjuntaan, kevyenliikenteen yhteyksiin (Valko-Loviisa), satama-alueen laajennusvaraukseen, yleiskaavan ja maakuntakaavan suhteeseen, retkeily- ja ulkoilualueisiin ja kulttuuriympäristöarvoihin.

Mielipiteistä suurin osa kohdistui sataman kemikaaliterminaalia koskeneisiin merkintöihin. Valkon sataman läheistä TY-1 aluetta vastustettiin pohjavesitilanteen takia. Valkon kolmion tulevaisuudesta oltiin huolissaan ja korostettiin nykyisessä asemakaavassa pitäytymistä. Tavistholmenin vielä rakentamattomat osat haluttiin säilyttää luonnontilaisena virkistysalueena. Lisäksi oltiin huolissaan mm. Köpbackan uimarannasta. Ei myöskään pidetty hyvänä kaikkia asumiseen varattuja alueita.

Palautteeseen on tutustuttu ja on arvioitu mielipiteissä ja lausunnoissa tuotujen näkökohtien vaikutusta tulevaan kaavaehdotukseen. Palautteen pohjalta täydennettiin edelleen kaavan selvityksiä. Vastineet palautteeseen on laadittu mm. kaavalle asetettujen tavoitteiden, tarkoituksen, maakuntakaavan ohjausvaikutuksen ja lainsäädännön puitteissa. Myös yleisellä mielipiteellä on ollut vaikutusta kaavaehdotuksen laatimiseen.

Kaavaluonnoksesta saadusta palautteesta ja kaavaehdotuksen valmistelun perusperiaatteista keskusteltiin yleiskaavoituksen ohjausryhmässä kevättalvella 2023. Päättäjistä ja johtavista viranhaltijoista koostuva ohjausryhmä on asetettu vuoden 2023 vaihteessa yleiskaavoituksen seurantaa ja keskinäistä tiedonvälitystä varten. Yleiskaavaehdotus on viimeistelty ohjausryhmän näkemysten pohjalta kevään 2023 aikana.

Kaavanlaatijan laatimat vastineet mielipiteisiin ja lausuntoihin löytyvät kaavaehdotusmateriaalista.

Kaavaehdotuksen keskeinen sisältö:

Kaavakartta ja määräykset koostuvat viivamerkinnoista ja aluevarauksista sekä niitä koskevista suunnitteluohjeista ja määräyksistä. Kaavakartta ja määräykset muodostavat kaavan juridisen osan, jota kaavaselostus ja muu materiaali perustelee ja selittää.

Alla on lyhyesti kerrottu joidenkin suunnittelualueen osa-alueiden kaavaratkaisusta sekä pääkäyttötarkoituksittain kaavaehdotuksen keskeisestä sisällöstä. Tarkemmin asia on kerrottu kaavaselostuksessa.

Valkon sataman alueella kaava mahdollistaa nykyisen kaltaisen satamatoiminnan ja myös sen kehittämisen. Sataman länsipuolinen TY-alueeksi asemakaavoitettu alue on muutettu satama-alueeksi. Osia satamaan rajautuvista asutuista alueista sataman länsi- ja pohjoispuolella on merkitty suojaviheralueiksi. Näille alueille ei tule jatkossa muodostaa uusia asuinrakennuspaikkoja. Kaavamääräyksessä sallitaan satama-alueella normaaliin satamatoimintaan kuuluvien kemikaalien varastointi ja käyttäminen. Tulevassa asemakaavoituksessa ja lupamenettelyissä tulee huomioida sataman vaikutusalueella oleva asutus. Valkon kolmion alueella yleiskaavaehdotus ehkäisee asemakaavoitukseen kohdistuvan ohjausvaikutuksen välityksellä satamaa ympäröivän maankäytön laajenemisen ja lisärakentamista suojaviheralueen (EV-LS) välityksellä. Olemassa oleva asuminen kuitenkin sallitaan.

Siksalan saari osoitetaan virkistystä palvelevaksi alueeksi (VR). Alueella olevat mm. suojeluarvoja omaavat rantamökit voivat saarissa edelleenkin olla, mutta rakennuspaikkojen hallintaa säädellään kaavan ohella jatkossa mm. kaupungin ja rakennusten omistajien välisillä maanvuokrasopimuksilla. Itsenäisiä kiinteistörekisteriin merkittäviä rakennuspaikkoja ei voi kuitenkaan muodostaa. Alueen virkistyskäyttö on alisteista mahdollisille sataman ympäristöhäiriöille. Ratkaisu on eräänlainen kompromissi loma-asumisen ja satamatoimintojen kehittämisen turvaamisen välillä.

Tavistholmenin alueelle on osoitettu aluetta suojelualueelle (SL), virkistysalueelle ja matkailupalveluille (RM) sekä mm. venesatamalle. Tavistholmenin saareen rajautuvat mantereen puoleiset lähialueet on merkitty virkistysalueeksi. Alueelle on merkitty myös kattava ulkoilureittiverkosto. Näin tuetaan alueen virkistyskäyttöä ja matkailun toimintaedellytyksiä. Saareen merkitty matkailupalvelujen tarkempi suunnittelu edellyttää asemakaavoitusta tai ranta-asemakaavoitusta.

Teollisuudelle (T) on osoitettu jo käytössä olevat alueet ja yksi uusi laajempi aluevaraus. Valkon satamaan tukeutuvalla yritystoiminnalla on varattu uutta teollisuusaluetta noin 2 kilometrin etäisyydeltä Valkon sataman länsipuolelta. Kyseistä aluetta voidaan kehittää tarvittaessa myös satamatoiminnoista erillisenä yritysalueena. Yleiskaava ei varsinaisesti määritä alueen yksityiskohtaisempaa sisältöä ja käyttötarkoitusta, tämä ratkaistaan asemakaavalla.

Kaavakartassa on osoitettu olemassa oleva taajama- ja kyläasutus (AP, AT). Kaavaehdotuksessa on varattu myös uusia alueita asumiselle. Käytännössä kaikki uudet aluevaraukset täydentävät olemassa olevaa asutusta, eikä varsinaisia erillisiä kaupunkirakennetta laajentavia alueita ole kaavaan merkitty. Pääsääntöisesti uusi asutus tulee perustua asemakaavoitukseen, mutta kyläalueilla (AT) rakennuslupia voidaan kaavamääräysten ja MRL 44§:n mukaisesti myöntää tämän kaavan perusteella.

Ranta-alueella on osoitettu olemassa oleva loma-asutus (RA). Uusia omantaraisia rakennuspaikkoja ei ole muodostettu kahta kohdetta lukuun ottamatta. Kaava-alueen länsiosassa ja taajaman palveluiden läheisyydessä sijaitsevien lomarakennuspaikkojen määräyksiin on kirjattu mahdollisuus myös käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asuinkäyttöön. MRL 72§:n mukainen rantavyöhyke on merkitty kaavakarttaan viivamerkinnällä. Kyseisen katkoviivan ja rannan välillä rakentaminen tulee sijoittaa erikseen merkityille korttelialueille, joissa tämä kaava toimii jatkossa rakennuslupan perusteena.

Olemassa olevat taajama-asutukseen liittyvät virkistysalueet ja ulkoilupolkuverkosto on merkitty kaavakarttaan V- tai MU-merkinnöillä sekä olemassa olevia ja uusia ulkoilureittejä osoittavilla viivamerkinnöin. Uutta virkistysaluetta on merkitty erityisesti Tavistholmeniin ja sen pohjoispuolisille alueille. Virkistysalueista ja ulkoilupolkuverkostosta on pyritty muodostamaan mahdollisimman yhtenäinen kokonaisuus.

Luontokohteet on esitetty kaavakartalle kohdemerkinnöillä (luo) jonkin verran luonnosvaihetta rajatun. Kaavaehdotukseen on merkitty vain lainsäädännön edellyttämät luontokohteet. Näin pyritään välttämään yleiskaavan juridiset väärin- tai ylitulkinnot, sikäli kun luontoarvojen huomioimisesta määrätään muussa lainsäädännössä (mm. metsälaki). Muut kuin lakisäätteiset kohteet on merkitty kaavan yhteydessä olevaan teemakarttaan.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen ja sen jälkeiset toimenpiteet:

Kaavaehdotus tulee asettaa 30 päivän ajaksi julkisesti nähtäville ja siitä tulee pyytää tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotus on nähtävillä kaupungin internetsivuilla ja julkisen ilmoitustaulun yhteydessä. Osalliset voivat jättää kaavasta halutessaan muistutuksen. Muistutus tulee jättää kirjallisena sille asetetun 30 päivän määräajan puitteissa. Määräajan jälkeen tulleita muistutuksia ei käsitellä kaupungin toimielimessä muistutuksina.

Ennen muistutusten vastineiden laatimista ja kaavan hyväksymiskäsittelyä kaavoituksesta järjestetään lakisäätöviranomaisneuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksen ja muiden kaavoitukseen liittyvien keskeisten viranomaisten kanssa. Neuvottelussa käsitellään kaavaehdotuksesta saatua palaute ja kokouksessa viranomaiset voivat tuovat esille mahdollisia kaavaehdotukseen liittyviä valtakunnallisia ja maakunnallisia kysymyksiä.

Muistutuksista laaditaan kaavoittajan perustellut vastineet ja vastineet käsitellään lautakunnassa ennen kaavan hyväksymistä. Mikäli

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 90

25.05.2023

muistutukset ja lausunnot eivät aiheuta isoja muutoksia kaavaehdotukseen tai niitä on hyvin vähän, muistutusten vastinekäsittely on samassa kokouksessa kuin kaavan hyväksymiskäsittely. Lautakunnassa käsitellyt vastaukset muistutuksiin toimitetaan ennen kaavan valtuustokäsittelyä kaikille niille, jotka ovat yhteystietonsa muistutukseen kirjanneet.

Liite 50

Kaavakartta ja määräykset, kaavaselostus liitteineen, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esittelijä

Kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asettaa osayleiskaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Käsittely

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Paljakka, infrastruktuuripäällikkö Lindroos ja kaupunginhallituksen edustaja Isotalo ilmoittivat olevansa jäävejä ja poistuivat asian käsittelyn ajaksi (klo 17.42–19.06).

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 90

25.05.2023

Jäsen Hagfors teki muutosesityksen (liite nro 50-03) ja esitti, että asia palautettaisiin takaisin uudelleen valmisteluun. Jäsen Hento kannatti jäsen Hagforsin muutosesitystä.

Äänestys

Pohjaesitys JAA (päättös ehdotuksen mukainen) sai neljä (4) ääntä (Karlsson, Hyvönen, Björkman-Nystén, Wide), muutosehdotus EI (jäsen Hagforsin muutosesitys ja esitys asian palauttamisesta takaisin uudelleen valmisteluun) sai neljä (4) ääntä (Hagfors, Lohenoja, Holmström, Hento).

Jäsen Lohenoja esitti, että Eestinkolmion alueen yleiskaavaehdotuksen maankäyttö muutetaan vastaamaan voimassa olevan asemakaavan pääperiaatteita ja sen lisäksi yleiskaavaehdotuskarttaan merkitään radan länsipuolelle satamaa palvelevaa tieyhteyttä. Olemassa oleva metsä merkitään suojaviheralueeksi radan länsipuolella. Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta kannatti ehdotusta yksimielisesti.

Tekninen korjaus: Liitteestä 54 kaavakartta poistetaan Asuinrakennuspaikan ruotsinkielinen vastine Ny fritidsbyggnadsplats, joka korvataan sanalla byggnadsplats.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asettaa osayleiskaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot, sillä muutoksella, että Eestinkolmion alueen yleiskaavaehdotuksen maankäyttö muutetaan vastaamaan voimassa olevan asemakaavan pääperiaatteita ja sen lisäksi yleiskaavaehdotuskarttaan merkitään radan länsipuolelle satamaa palvelevaa tieyhteyttä. Olemassa oleva metsä merkitään suojaviheralueeksi radan länsipuolella.

Jäsen Hagfors jätti eriävän mielipiteen (liite nro 50-03).

Tauko klo 18.50–18.55

Elinkeino- ja infrastruktuurilaut- § 91
kunta

25.05.2023

Elinkeino- ja TE24 -katsaus

EKIL 25.05.2023 § 91
543/14.01.00/2023

Valmistelija elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka, puh. 040 630 2811

Cursor Oy:n raportin ja TE24 uudistuksen etenemisen esittely.

Liite 51

Esittelijä Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus Merkitään tiedoksi elinkeino- ja TE24 -katsaukset.

Päätös Merkittiin tiedoksi elinkeino- ja TE24 -katsaukset.

— — —

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 92
kunta

25.05.2023

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan edustaja liikuntahallin hankesuunnitelmatyöryhmään

EKIL 25.05.2023 § 92
492/00.01.05/2023

Valmistelija	elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka, puh. 040 630 2811 Kasvatus- ja sivistyslautakunnan päätöksen mukaisesti liikuntahallin hankesuunnittelutyö alkaa vuoden 2023 aikana. Kasvatus- ja sivistyskeskus pyytää elinkeino- ja infrastruktuurilautakuntaa valitsemaan edustajansa työryhmään.
Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta valitsee edustajansa työryhmään.
Käsittely	Jäsen Björkman-Nystén esitti jäsen Wideä edustajaksi. Jäsen Holmström esitti jäsen Lohenojaa edustajaksi. Jäsen Hyvönen kannatti jäsen Holmströmin ehdotusta.
Äänestys	JAA (edustajaksi jäsen Wide) sai kolme (3) ääntä (Karlsson, Björkman-Nystén, Wide), EI (edustajaksi jäsen Lohenoja) sai viisi (5) ääntä (Hyvönen, Hagfors, Lohenoja, Holmström, Hento).
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta valitsi Pertti Lohenojan edustajakseen työryhmään.

— — —

Poikkeamislupahakemus, 434-446-1-109, Kabbölentie 1231EKIL 25.05.2023 § 93
397/10.03.99.02/2023**Valmistelijat**

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403, ja suunnitteluavustaja Pontus Edvinsson, puh. 040 583 2029

Poikkeamisen syy: Talousrakennuksen rakentaminen, joka sisältää ympärivuotisen käytön saunan ja työtilan sekä ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä olevan kalastusaitan. Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa (maankäyttö- ja rakennuslain 72. §).

Sijainti: Kiinteistö Sommarnäs, joka sijaitsee osoitteessa Kabbölentie 1231, 07750 Loviisa, on kokonaispinta-alaltaan 7 500 m² ja se on Kabbölessä. Kiinteistölle on pääsytie Kabbölentieltä, ja kiinteistö on jo aikaisemmin liitetty Pernajan Saariston Vesiosuuskunnan verkkoon. Kiinteistöä käytetään ympärivuotiseen asumiseen. Noin 160 metriä kiinteistöstä itään on Kabböle Marina siihen kuuluvine satamineen, kahviloineen ja kylmäasemineen. Nykyisellään kiinteistön Sommarnäs kautta kuljetaan myös neljälle muulle kiinteistölle. Kyseistä kulkuoikeutta ei ole kuitenkaan koskaan maanmittaustoimituksessa virallistettu. Alueella on myös ympärivuotisia asuntoja.

Hakemuksen kohdekiinteistöllä on vuonna 1914 rakennettu asuintalo (134 k-m²), talousrakennus venesäilytykseen (41 k-m²), talousrakennus/varasto (23 k-m²), pieni kesäsauna (6 k-m²) ja puuliiteri (9 k-m²). Kiinteistön rakennusoikeus on 350 k-m² ja nykytilanteessa kiinteistöllä on 213 m² rakennettua kerrosalaa, mikä johtaa 137 k-m² jäljellä olevaan käyttämättömään rakennusoikeuteen kiinteistöllä.

Rakennusprojekti: Hakija hakee poikkeamislupaa talousrakennuksen/yläkerran käytön saunan (35 k-m²) ja kalastusaitan (12 k-m²) rakentamiseen omistamallaan kiinteistöllä.

Suunniteltu talousrakennus sisältää ympärivuotisen käytön saunan ja työtilan yritystoimintaan ja etätööhön. Rakennuksen oven ulkopuolelle rakennetaan myös pieni kuisti. Rakennus sijoitetaan kiinteistön pohjoislaidalla sijaitsevan metsäisen kumpareen reunalle siten, että sauna-/talousrakennuksen etureuna sijoittuu osittain tontilla tällä hetkellä olevan ajotien päälle. Tontin ajojärjestelyt muuttuvat rakentamisen jälkeen asemapiirroksen mukaisiksi. Rakennus sijoitetaan vähintään viiden metrin etäisyydelle naapurikiinteistöstä ja niin, että se antaa pienimmän mahdollisen näkymän mereltä, rakennuksen etäisyyden rantalinjasta ollessa noin 35 metriä. Rakennuksen sijoituksessa on hakijan mukaan huomioitu pienin mahdollinen kajoaminen luontoon. Talousrakennuksen suunnitellaan noudattavan vanhan asuintalon luonnetta julkisivutyyliltään ja väritykseltään soveltuakseen rannikkomaisemaan. Rakennus liitetään sähköverkkoon ja Pernajan Saariston Vesiosuuskunnan vesi- ja

viemäriverkkoon. Johto sijaitsee muutaman metrin etäisyydellä länteen suunnitellusta rakennuksesta.

Kalastusaitta tulee olemaan kylmärakennus ilman sähköä tai vettä ja viemäriä. Kalastusaitta suunnitellaan rakennettavaksi ilman nykyiseen kasvustoon kajoamista, jossa perustus rakennetaan sijoitetuille kiville vanhan rakennustavan mukaisesti. Se rakennetaan myös vanhan tyylin mukaisesti muiden rannikkoalueella olemassa olevien kalastusaittojen ja veneensäilytysrakennusten mukaisesti. Kalastusaitta tulee sisältämään kalastus- ja venetoiminnan varusteita olemassa olevan laiturin vieressä. Kalastusaitta sijoitetaan viiden metrin etäisyydelle naapurikiinteistöstä pienen kumpareen alapuolelle metsänreunaan noin kymmenen metrin etäisyydelle rantalinjasta.

Hakijan perustelut: Hakija on ottanut yhteyttä rakennusvalvontaan ja kaavoitusosastoon kosken suunnitelmiaan rakentamisesta. Koska päärakennus on vuodelta 1914 ja sijaitsee lähellä rantalinjaa ja rakennusta on mahdoton suurentaa ilman että rakennuksen luonnetta vahvasti muutetaan ja huomioiden kiinteistön kulttuurihistoriallinen luonne pidettiin yhteistuumin parempana vaihtoehtona toteuttaa suunniteltu talousrakennus erillisessä rakennuksessa olevana ympärivuotisen käytön saunana ja työtilana.

Hakija asuu vakituisesti kiinteistöllä ja hänellä on tarvetta ympärivuotisen käytön saunalle, jota kiinteistöllä ei vielä ole, sekä mahdollisuudelle tilaan etätöille ja yritystoiminnalle. Kiinteistöllä on yksinkertainen pieni kesäsauna (6 k-m²), jossa ei ole eristystä eikä vettä ja viemärintiä. Kesäsauna ei sovellu ympärivuotiseen käyttöön. Kiinteistöllä on myös tarvetta kalastus- ja venevarustuksen lisäsäilytykselle. Hakija perustelee tätä voimassa olevan osayleiskaavan kaavamerkinnällä AT, jossa alue on osoitettu asumiseen, palveluille ja elinkeinotoiminnan harjoittamiseen.

Kiinteistön ollessa niemellä, tämä rajoittaa mahdollisuutta sijoittaa rakennuksia kiinteistöllä, johtuen etäisyydestä rantalinjaan sekä vesi- ja viemärirasitteesta. Kiinteistö Sommarnäs on 3–4 metrin levyisellä rasiluvulla mahdollistanut vesi- ja viemäriverkon rakentamisen niemen muille kiinteistöille ja Kabbölen Marinalle, mikä on myötävaikuttanut näiden kiinteistöjen kasvaneelle arvolle. Tämä mahdollistaa sen, että kyseiset kiinteistöt myös voivat hakea oikeutta ympärivuotisen asumisen kiinteistöiksi ja asunnoiksi. Samalla tämä rasite rajoittaa Sommarnäsille suunniteltujen rakennusten sijoittamista. Täten rakennusten sijoittamisen asemapiirroksen mukaisesti katsotaan noudattavan Loviisan kaupungin rakennusjärjestystä mahdollisimman hyvin.

Kaavatilanne: Alueella on voimassa 8.4.2000 hyväksytty Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava. Poikkeamisluvan tarkoittama kiinteistö on osoitettu kyläalueeksi (AT) voimassa olevassa Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavassa. Alue on pääasiallisesti tarkoitettu asumiseen, palveluille ja sellaisen elinkeinotoiminnan harjoittamiseen, joka ei aiheuta haittaa asumiselle ja ympäristölle. Osayleiskaava ohjaa rakentamista hakijan kiinteistöllä, mutta tätä yleiskaavaa ei voida suoraan käyttää rakennusluvan perusteena AO- ja AT-alueilla. Suunniteltua sauna/talousrakennusta (työtila) ei sen koon ja käyttötarkoituksen (35 k-

m²) takia voida myöskään tulkita selkeästi päärakennukselle (asuinrakennus) alisteiseksi apu- tai talousrakennukseksi. Täten hakemuksen mukaista rakentamista ei voida käsitellä vain rakennuslupa-asiana. Näin ollen asia tulee käsitellä poikkeamiseksi maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:stä. Kyseisessä lainpykälän mukaan rakentamisen tulee perustua kaavaan, jossa on määrätty kyseisen kaavan käyttämisestä rakennusluvan perusteena.

Rakennusjärjestyksen määräykset: Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueelle saa rakentaa kerrosalaltaan korkeintaan 250 k-m² kokoisen asuintalon, jollei kaavasta muuta johdu. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa kerrosalaltaan korkeintaan 25 k-m² kokoinen saunarakennus ja ulkorakennuksia. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää 350 k-m². Rakennusten ja katettujen rakennelmien tulee olla vähintään 40 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantalinjasta. Yksikerroksisen saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa, kuitenkin vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennusjärjestys toimii osaltaan sovellettavana ohjeena poikkeamislupaharkinnassa.

Naapurien kuuleminen: Loviisan kaupunki on kuullut kiinteistön naapureita. Usean naapurikiinteistön koostuessa kuolinpesistä kuultiin yhteensä yhtätoista (11) naapuria hakemuksen yhteydessä. Naapurit jättivät seitsemän (7) huomautusta, jotka koskivat epävarmuutta hakijan kiinteistön läpi kulkevan tien käytöstä suunnitellun rakentamisen jälkeen. Kaksi näistä huomautuksista koski myös kiinteistöllä olevien rakennusten lukumäärää.

Hakijalle on annettu mahdollisuus antaa vastineet muistutuksiin. Hakija on pitänyt kulkuyhteyttä koskevia muistutuksia juridisesti perusteettomina. Kaikille kiinteistöille on olemassa viralliset kulkuyhteydet, mutta naapurit eivät ole niitä syystä tai toisesta rakentaneet. Kulku osalle naapurikiinteistöjä on tapahtunut vuosikymmeniä vailla oikeutusta, mutta hakijan hiljaisella suostumuksella hakijan kiinteistön pihan kautta. Nyt kiinteistön omistaja tarvitsee alueensa omaan käyttöön. Hän antaa naapureille riittävästi aikaa järjestää kulkunsa mm. siten kuin kulkuyhteydet on virallisissa asiakirjoissa määrätty tai miten parhaaksi katsovat asian järjestää. Hakija on vastineiden kommentoinnin yhteydessä lisäksi suullisesti ilmoittanut, että tarvittaessa hän voi luopua venevajan rakentamisesta, jos rakennusten lukumäärä muodostuu naapureille tai lupaviranomaiselle kynnyskysymykseksi.

Viranomaisten kuuleminen: Loviisan kaupungin rakennusvalvonta on tutustunut hakemukseen, eikä heillä ollut asiasta huomautettavaa. Rakennusvalvonta totesi talousrakennusten lukumäärän ja laadun arvioinnin perustuvan tässä tapauskohtaiseen harkintaan.

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut: Kaupunginsuunnitteluosasto puoltaa suunnitellun talousrakennuksen, joka sisältää ympärivuorokautisen käytön saunan ja työtilan, sekä kalastusaitan rakentamista. Talousrakennuksen (noin 35 m) ja kalastusaitan (noin 10 m) etäisyys rantalinjaan on puolustettavissa ajatellen kiinteistön maastoa ja muotoa.

Kiinteistön kokonaisrakennusoikeus ei ylity, sillä kokonaisuudessaan rakennettu kerrosala kiinteistöllä tulee olemaan noin 260 k-m² suunnitellun rakentamisen jälkeen. Lisäksi Loviisan rakennusjärjestyksen vähintään +2,8 metrin korkeusvaatimus keskivedenkorkeudesta täyttyy. Voimassa olevan osayleiskaavan voidaan myös pitää kiinteistölle rakentamista tukevana, sillä kiinteistö sijaitsee AT-alueella, joka pääasiassa on tarkoitettu asumiseen, palveluille ja sellaiselle elinkeinotoiminnalle, joka ei aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle.

Lupapäätöksen valmistelun yhteydessä on suoritettu rakennuspaikalle maastokäynti, jossa arvioitiin rakennuspaikan soveltuvuutta haettuun rakentamiseen: Paikoin kalliainen rakennuspaikka viettää rannan suuntaan. Päärakennus sijaitsee rantaan viettävän kallion reunalla lähimpänä rantaa ja muut rakennukset on ryhmitelty sisämaan puolelle sen taakse. Päärakennukselta avautuu luonnontilainen maisema merelle päin. Kiinteistön itäreunan tuntumassa sijaitsee kiinteistölle ja naapurikiinteistöille johtava pääsytie.

Rakennusjärjestyksessä ei säädetä talousrakennusten enimmäislukumäärästä, joten rakennusten lukumääräasiaa harkitaan tapauskohtaisesti, muun muassa kiinteistön rakennusoikeus, koko, fyysiset olosuhteet ja ulottuvuus sekä olemassa olevan rakennuskannan lukumäärä ja käyttötarkoitus huomioiden. Rakennuspaikka on riittävän iso, 7 500 k-m², joten useamman rakennuksen rakentaminen kiinteistölle ei vielä johda välittömästi liiallisen tiheään rakentamiseen. Myöskään kokonaisrakennusoikeus 350 k-m² ei tule ylittymään. Rakennusten etäisyys rannasta tulee rakennusjärjestyksen mukaan olla vähintään 40 metriä. Sauna-/talousrakennus sijoittuu 35 metrin etäisyydelle ja venevaja 10 metrin etäisyydelle rannasta. Todettakoon, että sauna-/talousrakennus sijoittuu mahdollisimman etäälle rantaviivasta ja venevajaa taas ei ole luontevaa sijoittaa muualle kuin rantaviivan läheisyyteen. Tässä tapauksessa venevaja maastoutuu rinteeseen ja metsäisen vyöhykkeen reunaan. Kiinteistön koko, suunniteltujen rakennusten etäisyydet rajoihin tai rantaan taikka muut ympäristölliset seikat eivät estä talousrakennusten sijoittamista luontevasti kiinteistön alueelle. Rakennuspaikan muodosta, rantaviivan sijainnista, olemassa olevista rakennuksista sekä vesijohtorasitteesta johtuen uudisrakennusten sijoittelua voidaan muun muassa hakijan esittämien syiden mukaisesti pitää riittävällä tavalla perusteltuna. Hakijan esittämää syytä asumiselle ja työnteolle tärkeän ympärivuotisen saunarakennuksen/työtilarakennuksen rakentamisen tarpeesta voidaan pitää riittävänä. Talousrakennuksen/saunan (35 k-m²) rakentamiselle ei ole estettä. Erityiset syyt MRL 72 §:stä ja rakennusjärjestyksen rantaviivaetäisyydestä poikkeamiselle ovat täten olemassa.

Rakennuspaikalla on vanhastaan kolme päärakennukselle alisteista luvanvaraista (yli 10 k-m²) talousrakennusta, jollainen myös haettu 12 k-m² venevaja olisi. Vanhastaan on pieni 6 k-m² kesäsauna ja kaksi jonkin verran isompaa noin 40 k-m² ja 20 k-m² talousrakennusta/katosta. Lisäksi on yksi alle 10 k-m² kokoinen puuliiteri. Rantaan muusta rakentamisesta sivuun sijoittuva käyttötarkoitustaan palveleva venevaja on sen käytettävyyssyiden takia hyväksyttävissä rannan läheisyyteen. Liki vastaavan kaltainen venesuoja sijoittuu näköetäisyyden päähän

vastarannalle. Erityiset syyt rakennusjärjestyksessä säädetystä rantaviivaetäisyydestä poikkeamiselle ovat täten olemassa.

Naapuruston kulkuyhteys: Maastokäynnin havaintojen ja maanmittauslaitokselta sekä asiakirjoista saadun selvityksen perusteella voidaan todeta, että lainvoimaiset rekistereihin merkityt naapurikiinteistöjen kulkuyhteysjärjestelyt eivät ole este rakentamasta rakennuksia haettuun paikkaan kiinteistölle RN:o 434-446-1-109. Naapurikiinteistöillä ei ole tieoikeutta Sommarnäsin läpi kulkevaan kulkutiehen. Naapurikiinteistöjen tieoikeudet on lainvoimaisesti ratkaistu tai osoitettu muuta kautta. Todettakoon, että RN:o 1-132 alueelta koillisen suuntaan linjattu rasi-tieteyhteys on toteuttamiskelpoinen, vaikkakin pieni mäenkumpare täytyykin ylittää ennen yleiselle tielle liittymistä. Sen sijaan kiinteistön RN:o 1-109 rajan pintaan linjattu rasi-tieteyhteys on pohjoisosaltaan haastavan jyrkkä. Voimassa olevan rasi-tietien linjauksen päälle on kiinteistöllä RN:o 1:62 alueelle rakennettu talousrakennus. Liitteenä voimassa olevia tieyhteyksiä kuvastava MML:n karttaote. Vain lupaa hakevan kiinteistön RN:o 1:109 alueelle tieyhteydet on järjestetty voimassa olevien rasi-tietten mukaisesti.

Hakija on lupaan liittyvän maastokäynnin yhteydessä kertonut varaavansa naapureille kohtuullisen ajan ennen olemassa olevan epävirallisen kulkuyhteyden sulkeutumista. Vaikka nykyistä tietä ei ole koskaan laillistettu, on järkevää antaa naapurikiinteistöille aikaa uuden korvaavan kulkutien rakentamiseen. Hälytysajoneuvojen on joka tapauksessa tarvittaessa päästävä kaikille rakennuspaikoille riippumatta lainvoimaisista yksityistie- tai rasi-tiejärjestelyistä.

Johtopäätös: Kiinteistöllä ei ole erityisiä luontoon tai rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä suojeluarvoja. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Poikkeamisen edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslain 171. §):

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 93

25.05.2023

Poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslain ja rakennusjärjestyksen säädöksistä voidaan myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Liite 52

sijaintikartta, asemapiirros, kaavaote osayleiskaavasta, kartta tierasitteista, kuva tierasitteen alkupisteestä, kantakartta

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää myöntää kiinteistölle 434-446-1-109 poikkeamislupa MRL 72 §:n säädöksestä ja Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen rantaviivaetäisyyttä koskevasta säädöksestä. Hakemuksen mukaisesti myönnetään lupa korkeintaan 35 k-m2 kokoisen sauna-/työtilarakennuksen rakentamiseksi yritystoimintaan ja etätööhön sekä korkeintaan 12 k-m2 kokoisen kalastusaitan/venevajan rakentamiseksi.

Poikkeamislupa myönnetään liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja perusteilla, jotka tarkemmin ilmenevät esittelytekstistä.

Päätökseen sisältyy ehto: Rakennuslupan yhteydessä tulee varmistaa, että rakennuksen väriytysoveltuus rannikkomaisemaan ja rakennuspaikan muuhun väriytykseen. Rakennuslupan yhteydessä hakijan tulee esittää suunnitelma, jossa rakennuksen värinä käytetään maastoon ja rannikkomaisemaan sekä ympäristöönsä soveltuvaa väriä. Vaaleat, ympäristöstä erottuvat värit, ovat kiellettyjä.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamislupapäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti myöntää kiinteistölle 434-446-1-109 poikkeamislupa MRL 72 §:n säädöksestä ja Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen rantaviivaetäisyyttä koskevasta säädöksestä. Hakemuksen mukaisesti myönnettiin lupa korkeintaan 35 k-m2 kokoisen sauna-/työtilarakennuksen rakentamiseksi yritystoimintaan ja etätööhön sekä korkeintaan 12 k-m2 kokoisen kalastusaitan/venevajan rakentamiseksi.

Poikkeamislupa myönnettiin liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja perusteilla, jotka tarkemmin ilmenevät esittelytekstistä.

Elinkeino- ja infrastruktuurilaut- § 93
kunta

25.05.2023

Päätökseen sisältyy ehto: Rakennusluvan yhteydessä tulee varmistaa, että rakennuksen väritys soveltuu rannikkomaisemaan ja rakennuspaikan muuhun väriytykseen. Rakennusluvan yhteydessä hakijan tulee esittää suunnitelma, jossa rakennuksen värinä käytetään maastoon ja rannikkomaisemaan sekä ympäristöönsä soveltuvaa väriä. Vaaleat, ympäristöstä erottuvat värit, ovat kiellettyjä.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamislupapäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Tiedoksi

Hakijat
Rakennusvalvonta
Kaupunkisuunnitteluosasto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
