

Saap. 13.7.2018  
Dnro 580/10.03.00/2018

Loviisan kaupungin Rakennus- ja ympäristölautakunta

PL 11, 07901 Loviisa

Kuningattarenkatu 15 B

Oikaisuvaatimus kohdistuu Rakennustarkastaja Miia Henton Vanha Ranta 5:een myöntämiin rakennuslupiin 2018-168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176; pykälät 200-208.

Olemme hakijan kiinteistön Vanha Ranta 5:n vastapäisten kiinteistöjen omistajia, joiden oikeuksiin päätökset välittömästi vaikuttavat.

Määräaika oikaisuvaatimuksen jättämiselle umpeutuu 14.7.. Koska se on lauantai, oikaisuvaatimuksen voi jättää maanantaina 16.7. klo 15.00 mennessä. Oikaisuvaatimus on tehty määräajassa.

Meille ja luvassa esitetyissä tiedoissa on virhe. Päätökset ovat lain vastaisia ja vaarantavat niiden henkilöiden terveyden ja turvallisuuden, joihin päätöksen mukaiset toimenpiteet kohdistuvat. Päätökset eivät ole myöskään tarkoituksenmukaisia, kun haitallisiksi arvioitujen koulurakennusten väistötilat muodostavat terveys- ja turvallisuusriskin. Riski on julkisesti tiedossa ja siihen on kiinnitetty huomiota viranomaisten toimesta.<sup>1</sup>

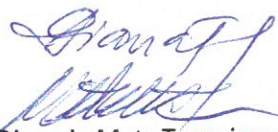
Hanke on Loviisan merkittäväällä tulvariskialueella ja pilaantumisen vaaraa aiheuttavalla kenttäalueella.<sup>2</sup>

Tästä tietoisena kaavoittaja ei ole sallinut alueelle rakentamista. Alue on varattu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi ja merkitty asemakaavassa asetuksen mukaisella merkinnällä VU ja kirkkaan vihreällä värillä. Koulujen alue on merkitty vastaavasti sinipunaisella värillä. Kaavoissa voidaan käyttää muitakin merkintöjä, mutta kun käytetään asetuksen mukaista merkintää, sitä tulee käyttää asetuksessa esitetyssä tarkoituksessa.<sup>3</sup> Loviisan keskustan asemakaava-alueella ei käytetä päätösten merkintää UO. Merkintä on luultavasti tullut kiinteistörekisteriotteesta, jonka mukaan alueella vallitsee rakennuskielto ja jossa kaavan mukaiseksi käyttötarkoitukseksi on merkitty UO. Kaavatieto on vanhentunut, ja rakentamisen kielto määräytyy joka tapauksessa oikeusvaikutteisen asemakaavan perusteella. Hanke ei sovellu toteutettavaksi Vanha Ranta 5:ssä. Vaadimme kunnioittavasti päätösten kumoamista.

Loviisassa 12.7.2018

  
Tarja ja Juhani Paavolainen Puhelin

  
Jouko Pulliainen

  
Diana ja Mats Tuominen

  
Maria Boije-Malm ja Fredrik Malm

<sup>1</sup> Ks. liite. Tietoa Maaperän tilan tietojärjestelmästä ja maaperän kunnostuksesta. Ely-keskus.

<sup>2</sup> Loviisan rannikkoalueen tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2016-2021, s. 40. Viitattu 8.7.2018.

<http://www.ymparisto.fi/download/noname/%7BBB923B8F-F106-4858-8066-A2CF69F57159%7D/103417>

<sup>3</sup> Ympäristöministeriön asetus maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä, 1 §



Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

## Kiinteistönomistajan selontekovelvollisuus

Järjestelmän tiedot auttavat maanomistajaa silloin, kun hänen on tehtävä selkoa maaperän tilasta. Näin on siltäkin huolimatta, että kiinteistöä koskevat tiedot voivat olla osin puutteellisia.

Maanomistajan tai vuokraajan on kerrottava uudelle omistajalle tai vuokraajalle seikoista, jotka ovat saattaneet tai saattavat pilata maaperää tai pohjavettä. Tästä ns. selontekovelvollisuudesta on säädetty ympäristönsuojelulaisissa. Jos maanomistaja laiminlyö selontekovelvollisuutensa, voi ostaja vaatia hinnanalennusta, kaupan purkua tai vahingonkorvausta, mikäli myöhemmin ilmenee, että maaperä on pilaantunut.

### Tietojen saatavuus

Tietojärjestelmän tiedot ovat pääosin julkisia. Niitä pääsevät suoraan katsomaan ympäristö-, maankäyttö- ja rakennusvalvontaviranomaiset. Kiinteistöä koskevan kohderaportin saa pyydettyäsi alueelliselta ELY-keskukselta.

Tietojen luovutuksessa noudatetaan voimassa olevia ohjeita. Ohjeet korostavat avoimuutta ja hyvää tiedonhallintatapaa. Ne perustuvat muun muassa julkisuuslain säädäntöön ja ympäristönsuojelulakiin. Tietojärjestelmän omistaa ympäristöministeriö ja sitä ylläpitävät ELY-keskukset, Helsingin ja Turun kaupunkit alueillaan ja Suomen ympäristökeskus.

### » Lisätietoa aiheesta:

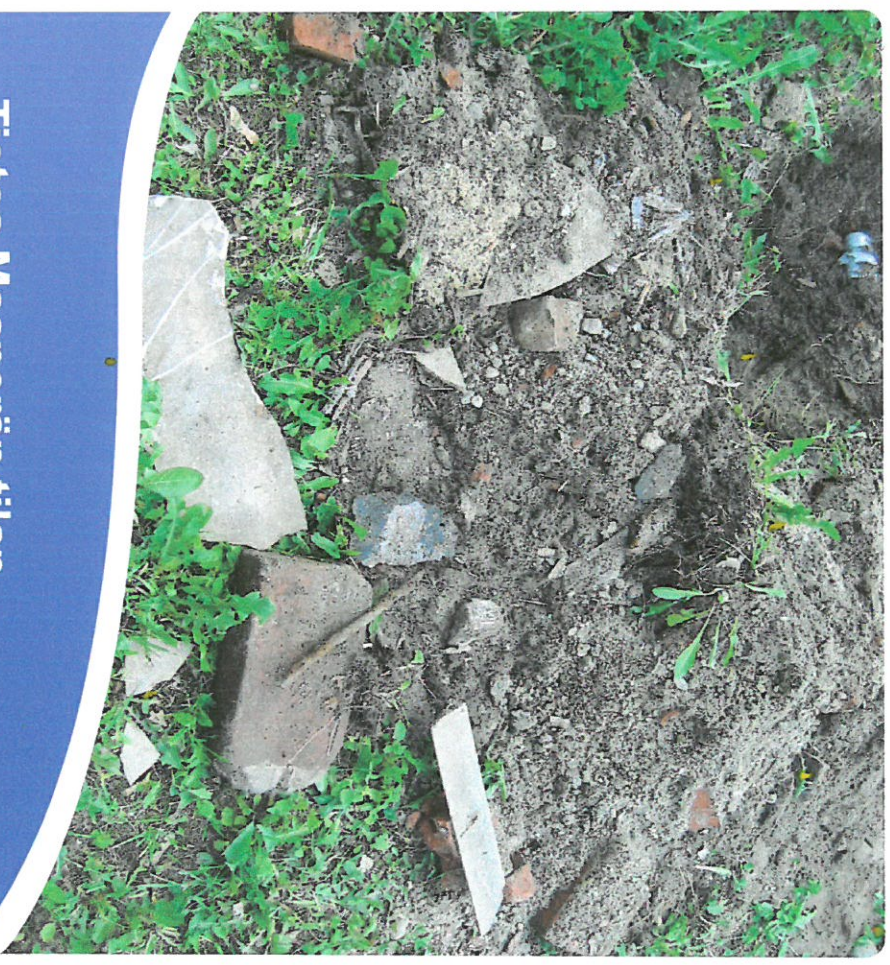
[www.ymparisto.fi/pima](http://www.ymparisto.fi/pima)  
[www.ymparisto.fi/pilaantuneetalueetsuomessa](http://www.ymparisto.fi/pilaantuneetalueetsuomessa)

**Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset**  
**Ympäristöasioiden asiakaspalvelu**  
ympariston.asiakaspalvelu@ely-keskus.fi  
puh. 0295 020 900 (pvm/mpm)  
ma-pe klo 9–16

[www.ely-keskus.fi](http://www.ely-keskus.fi)



Kannen kuva: Carita Forsberg-Heikkilä



Tietoa Maaperän tilan tietojärjestelmästä ja maaperän kunnostuksesta

## Maaperän tilan tietojärjestelmässä on noin 25 000 kohdetta

Valtakunnalliseen Maaperän tilan tietojärjestelmään on koottu tietoa maaperän mahdollisesta pilaantumisesta, maaperätutkimuksista ja kunnostuksista. Järjestelmään on tallennettu myös kohdekohtaisesti tietoa mm. alueella harjoitusta toiminnasta sekä etäisyuksista pohjavessialueisiin, vedennottamoihin ja asutukseen.

Tietojärjestelmässä on yhteensä noin 25 000 kohdetta. Suurin osa järjestelmässä olevista alueista on sellaisia, joiden maaperään on saatanut päästä haitallisia aineita alueella harjoitetun tai harjoitettavan toiminnan seurauksena.

**Järjestelmässä kohteet on jaettu neljään lajiin:**

1. Toimiva kohde
2. Selvitystarve
3. Arvioitava tai puhdistettava
4. Ei puhdistustarvetta

**Jokaiselle kohteelle on tehty yksi seuraavista merkinnöistä:**

- Tarkista selvitystarve
- Maa-ainesten käytössä on rajoitteita
- Maankäytössä on rajoitteita
- Ei maankäyttörajoitetta

Jokaisen järjestelmässä mukana olevan kohteen laji ja merkintä selvää kiinteistön-omistajalle toimittavasta raportista.

Järjestelmässä on myös tietoa alueista, joiden maaperään on päässyt haitallisia aineita onnettomuuksien tai vahinkojen seurauksena.

Kiinteistönomistajalla on mahdollisuus tarkastaa ja korjata omaa kiinteistöään koskevia tietoja.

Kiinteistönomistajien lisäksi järjestelmä palvelee viranomaisia sekä pilaantuneiden maiden kunnostuksen suunnittelussa, pohjavessien suojelussa, kaavoituksessa ja rakentamisen suunnittelussa. Näin voidaan esimerkiksi välttää asuntojen rakentaminen pilaantuneille maa-alueille ja vähentää viivytyksiä ja odotamattomia kustannuksia.



Eritinen polttoaineen jakelupiste. (Kuva: Kaila Savolainen)

## Oman kiinteistön maaperän tila on hyvä tietää

Maanomistajan on hyvä olla perillä omistamansa kiinteistön maaperän tilasta. Mahdollinen pilaantuneisuus on otettava erityisesti huomioon silloin, kun

- alueen maankäyttö muuttuu
- alueelle rakennetaan
- kun maa-aluetta myydään tai sitä vuokrataan

Kiinteistön historian tunteminen on olennaista, koska haitta-aineet voivat säilyä maaperässä pitkään. Jo vuosikymmeniä sitten loppunut toiminta on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumisen.

Haitallisia aineita voi joutua maaperään myös erilaisten onnettomuuksien, vahinkojen tai pitkän ajan kuluessa tapahtuneiden vähittäisten päästöjen seurauksena. Joskus synnä on entisaikojen käytäntö haudata jätteitä maahan. Haitalliset aineet voivat myös kulkeutua maaperässä ja päätyä pohjaveteen.

### Maaperän kunnostustarpeen arviointi

Se, onko maaperässä todellisuudessa haitta-aineita vai ei, vaatii usein tarkempia maaperätutkimuksia ja selvityksiä. Vaikka haitta-aineita maaperästä löytyisi, alueella ei välttämättä ole kunnostustarvetta. Kunnostustarpeen arviointi tehdään erikseen ja siinä otetaan huomioon mm.

- haitalliset aineet, niiden ominaisuudet ja määrä
- maaperä- ja pohjavessiosuhteet
- altistuminen haitallisille aineille lyhyen ja pitkän ajan kuluessa
- alueen nykyinen ja tuleva käyttö

**Esimerkkejä toiminnosta, jotka ovat voineet pilata maaperää:**

- polttoaineen jakelu ja varastointi
- sahat ja kylästämot
- kaalopaikat
- ampumaradat
- kemialliset pesulap
- romuttamot
- kasvihuoneet ja taimitarhat

**Maaperää pilaavia aineita ovat esimerkiksi:**

- öljyt ja bensiini
- raskasmetallit (esim. lyijy, kupari, kromi, nikkeli)
- arseeni
- polyaromaattiset hiilivedyt (PAH)
- polyklooratut bifenyylit (PCB)
- kloorifenoilit
- diksiinit ja furaanit
- torjunta-aineet

Maaperätutkimuksia, maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointia tekevät puolueettomat asiantuntijat tahot, yleensä konsulttiyritykset. ELY-keskus ja Helsingin ja Turun kaupungit alueillaan tarkistavat arviointin ja antavat tarvittaessa asiasta lausunnon.





# Loviisan rannikkoalueen tulvariskien hallintasuunnitelma

vuosille 2016–2021

OLLI JAAKONAHO | TUUKKA JUSSILA | KARI RANTAKOKKO



## 7.3 Loviisan tulvavaara-alueella sijaitsevat yhdyskuntatekniset laitteet ja pilaantumisen vaaraa aiheuttavat alueet

Loviisan tulvavaara-alueilla sijaitsee jätevedenpumppaamoja sekä energiatuotannon ja -verkoston rakennuksia. Tulvavaara-alueella on lisäksi muutama pilaantumisen vaaraa aiheuttava alue.

### 7.3.1 Pilaantumisen vaaraa aiheuttavat alueet

Loviisan merkittäväällä tulvariskialueella on yksi pilaantumisen vaaraa aiheuttava kenttäalue, joka sijaitsee keskustan tulvapenkereen takana Vanha Rata 4:ää vastapäätä. Kyseessä on lopetettu yhdyskuntajätteen kaatopaikka. Kyseinen kenttäalue tulvii 1/10a tai harvinaisemman meritulvan aikana (merivedenkorkeus >  $N_{2000} + 1,75$ ).

Yleisellä tasolla on todettava, että kaikilta kattamattomilta ravinnepitoisilta maa-alueilta tai pilaantuneita maita sisältäviltä alueilta saattaa meritulvan aikana liueta meriveteen orgaanisia aineita, ravinteita sekä mahdollisesti myös haitallisia aineita. Kyseisiä aineita saattaa liueta meriveteen myös rankkasateiden aikana. Kyseisten kohteiden meritulvasta ympäristölle kohdistuva riski on meritulvien lyhytaikaisuudesta ja lahden allastilavuudesta johtuen arvioitu hyvin pieneksi.

### 7.3.2 Jätevedenhuoltoon ja energianjakeluun liittyvät riskikohteet

Loviisan rannikon tulvavaara-alueilla sijaitsee useita jätevedenpumppaamoja, joille meritulvien aikana aiheutuu kapasiteettiongelmia ja pumppaamojen ylivuotoja (Taulukko 7.3.2-1). Meritulvan aikana merivesi peittää jätevesipumppaamojen kannet, jolloin jätevesipumppaamojen kaivot saattavat täytyä vedellä. Meritulvat saattavat paikoitellen aiheuttaa myös muita häiriöitä pumppaamoihin esim. tilanteissa, joissa merivesi ulottuu pumppaamon sähkö- ja automaatiokeskukseen.

Taulukko 7.3.2-1. Loviisassa meritulvan vaara-alueella sijaitsevat jätevedenhuoltoon liittyvät kohteet.

Kohde	Kohteen toimintaa mahdollisesti haittaavan/vaarantavan meritulvan toistuvuus	Vastuutaho
Saukkolahdentien jätevedenpumppaamo	1/10a ( $N_{2000} + 1,75$ )	Loviisan vesiliikelaitos
Valkolammentie 26:n takana oleva jätevedenpumppaamo	1/100a ( $N_{2000} + 2,22$ )	Loviisan vesiliikelaitos
Patunantien jätevedenpumppaamo	1/100a ( $N_{2000} + 2,22$ )	Loviisan vesiliikelaitos
Marbäckenin lähistöllä sijaitseva jätevedenpumppaamo	1/10a ( $N_{2000} + 1,75$ )	Loviisan vesiliikelaitos
Ympyrätien jätevedenpumppaamo	1/50a ( $N_{2000} + 2,08$ )	Loviisan vesiliikelaitos
Rantatien eteläpäädyn jätevedenpumppaamo	1/50a ( $N_{2000} + 2,08$ )	Loviisan vesiliikelaitos
Rantatien sadevesipumppaamo	<1/2a ( $N_{2000} + 1,38$ )	Loviisan vesiliikelaitos
Vanha-Rannan ja Pitkäkujan risteyksen jätevedenpumppaamo	1/10a ( $N_{2000} + 1,75$ )	Loviisan vesiliikelaitos
Linnoinen alueen jätevedenpumppaamo	1/5a ( $N_{2000} + 1,61$ )	Loviisan vesiliikelaitos
Mannerheiminkadun ja Saaristotien risteyksen jätevedenpumppaamo	1/100a ( $N_{2000} + 2,22$ )	Loviisan vesiliikelaitos

## Ympäristöministeriön asetus

### maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä

Annettu Helsingissä 31 päivänä maaliskuuta 2000

Ympäristöministeriön päätöksen mukaisesti säädetään 5 päivänä helmikuuta 1999 annetun maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 206 §:n 2 momentin nojalla:

#### 1 §

##### *Asetuksen soveltamisala ja sitovuus*

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) nojalla laadittavissa maakunta-, yleis- ja asemakaavoissa käytetään tämän asetuksen liitteen mukaisia merkintöjä. Kaavoissa voidaan tarvittaessa käyttää muitakin merkintöjä. Kun kaavassa käytetään tämän asetuksen mukaista merkintää, sitä tulee käyttää asetuksessa esitetys- sä tarkoituksessa. Merkintää voidaan täsmentää kaavamääräyksillä.

#### 2 §

##### *Voimaantulo*

















Tämä asetus tulee voimaan 1 päivänä toukokuuta 2000.

Tällä asetuksella kumotaan rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä 30 päivänä syyskuuta 1959 annettu sisäasiainministeriön päätös (386/1959) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen.

Helsingissä 31 päivänä maaliskuuta 2000

Ympäristöministeri *Satu Hassi*

Ympäristöneuvos Auvo Haapanala

32		Virkistysalue.	vihreä, kirkas
33		Puisto.	vihreä, kirkas
34		Lähivirkistysalue.	vihreä, kirkas
35		Leikki puisto.	vihreä, kirkas
36		Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.	vihreä, kirkas
37		Retkeily- ja ulkoilualue.	vihreä, kirkas
38		Uimaranta-alue.	vihreä, kirkas
39		Loma- ja matkailualue.	keltainen
40		Loma-asuntojen korttelialue.	keltainen
41		Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.	keltainen
42		Leirintäalue.	keltainen
43		Asuntovaunualue.	keltainen
44		Siirtolapuutarha-/palstaviljelyalue.	keltainen
45		Liikennealue.	punainen reunus
46		Yleisen tien alue.	punainen reunus
47		Rautatiealue.	punainen reuna

Asiakaspalvelutoimisto Lovinfo on vastaanottanut edelleen toimitettavaksi kirjekuoren osoitettu Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalle perjantaina 13.7.2018 klo 11.05.

Kuitattu vastaanotetuksi



Camilla Stenvall

..