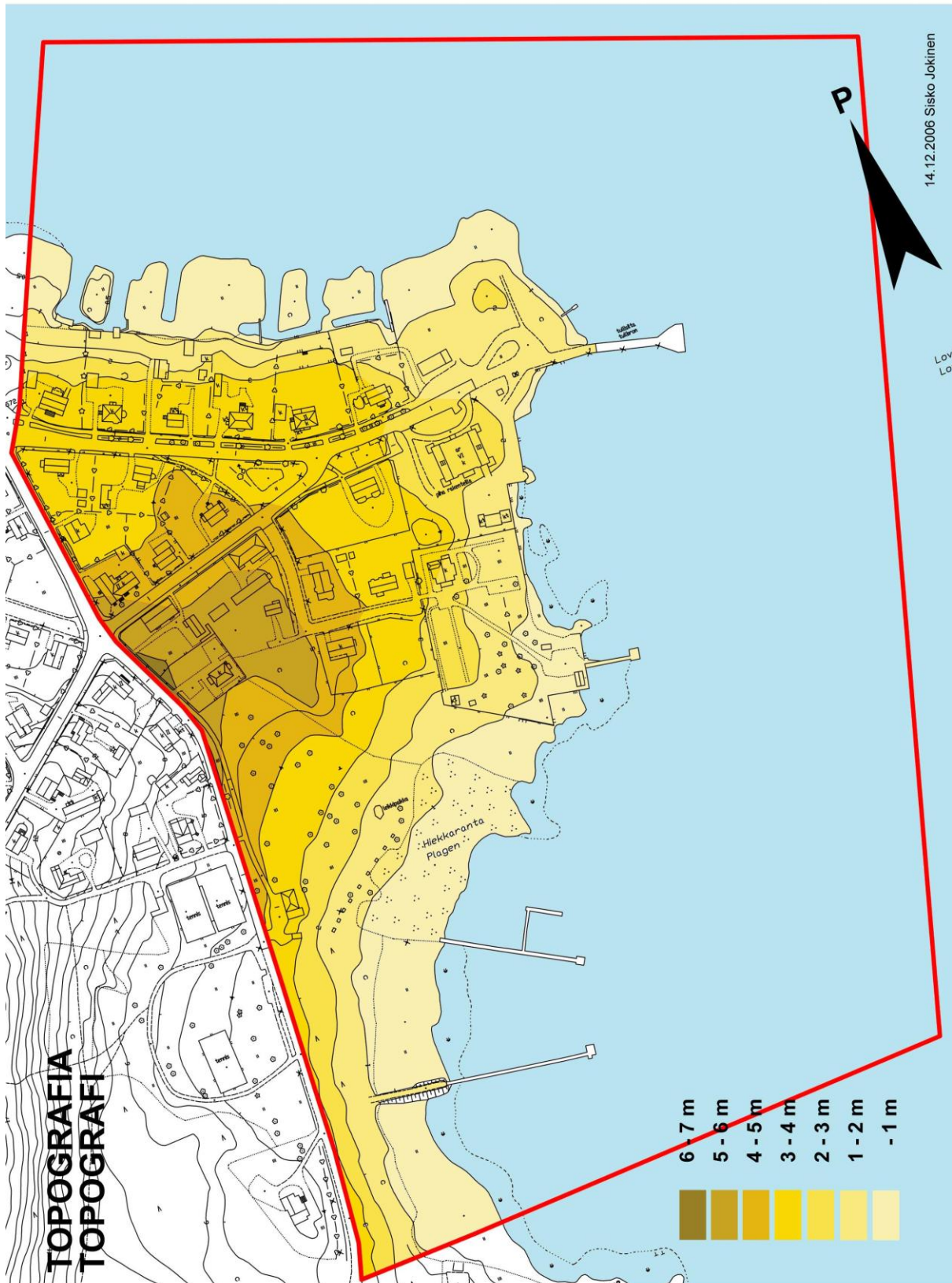


TULLISILLAN POHJOIS- JA ITÄOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA
ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH DETALJPLAN FÖR DEN NORRA OCH ÖSTRA DELEN AV
TULLBRON

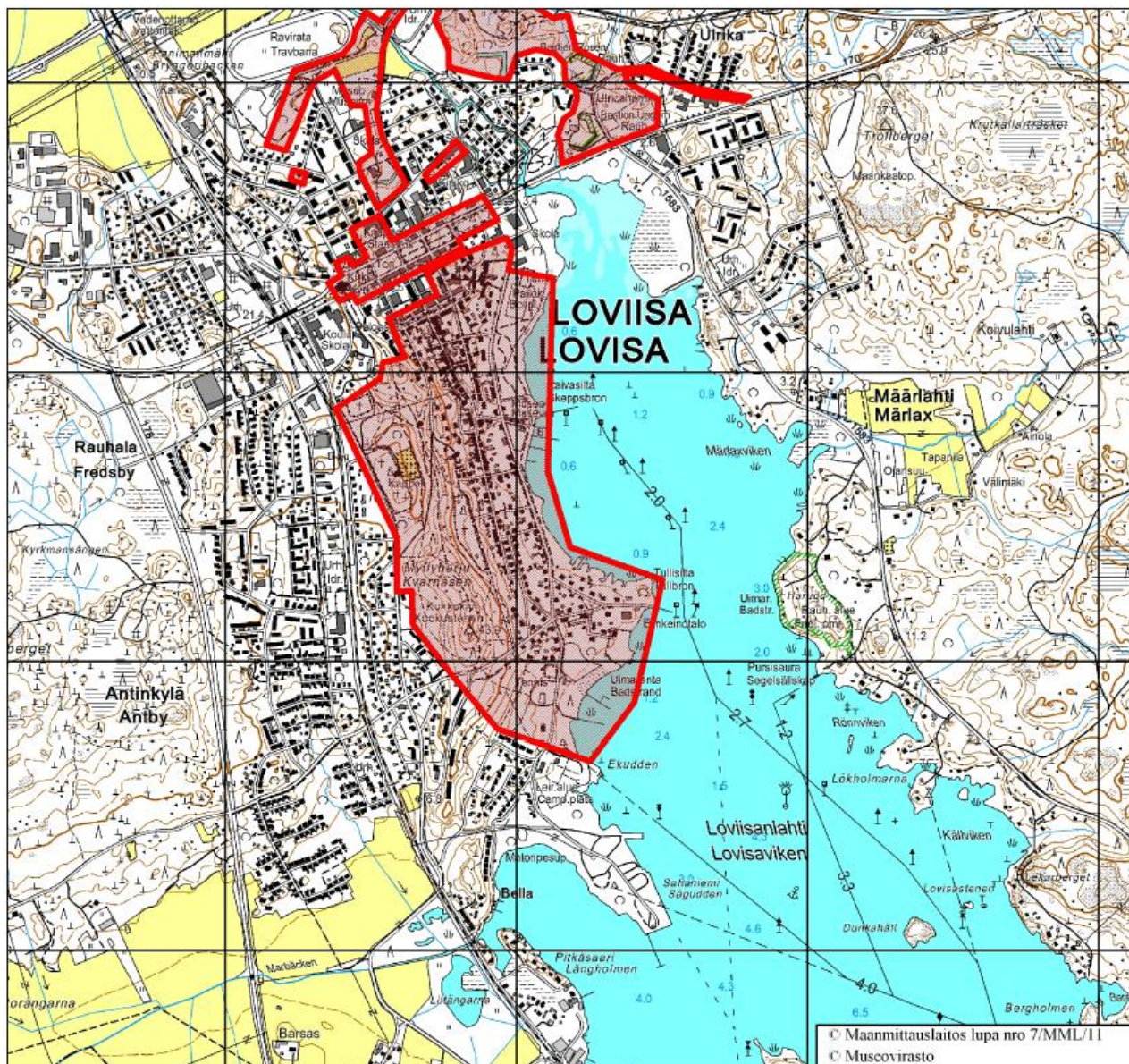


TULLISILLAN POHJOIS- JA ITÄOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA
ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH DETALJPLAN FÖR DEN NORRA OCH ÖSTRA DELEN AV
TULLBRON



TULLISILLAN POHJOIS- JA ITÄOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA
ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH DETALJPLAN FÖR DEN NORRA OCH ÖSTRA DELEN AV
TULLBRON

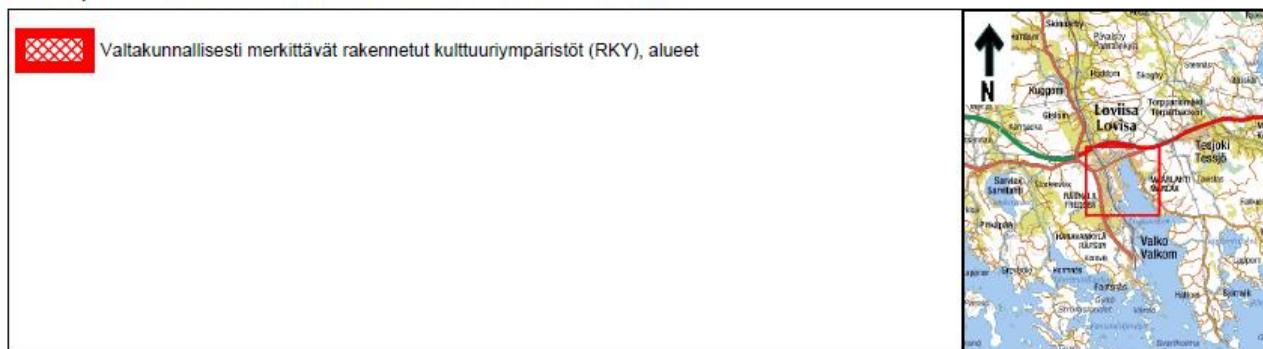
Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)



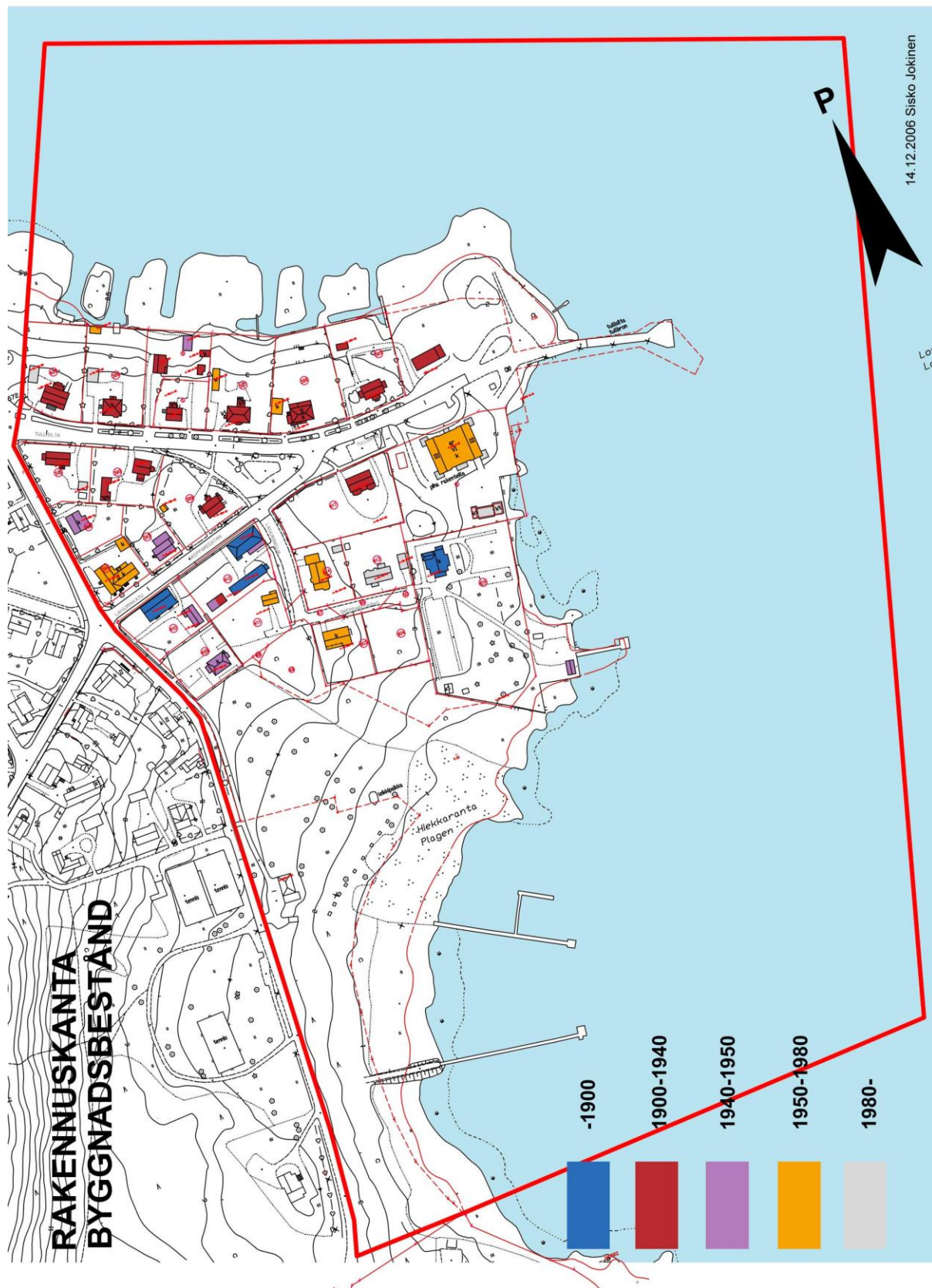
Mittakaava 1:20000- Ruutujako 1 km

Koordinaattijärjestelmä: KKJ-yk

Nurkkapisteen koordinaatit: 6702592:3456254 - 6706252:3460134



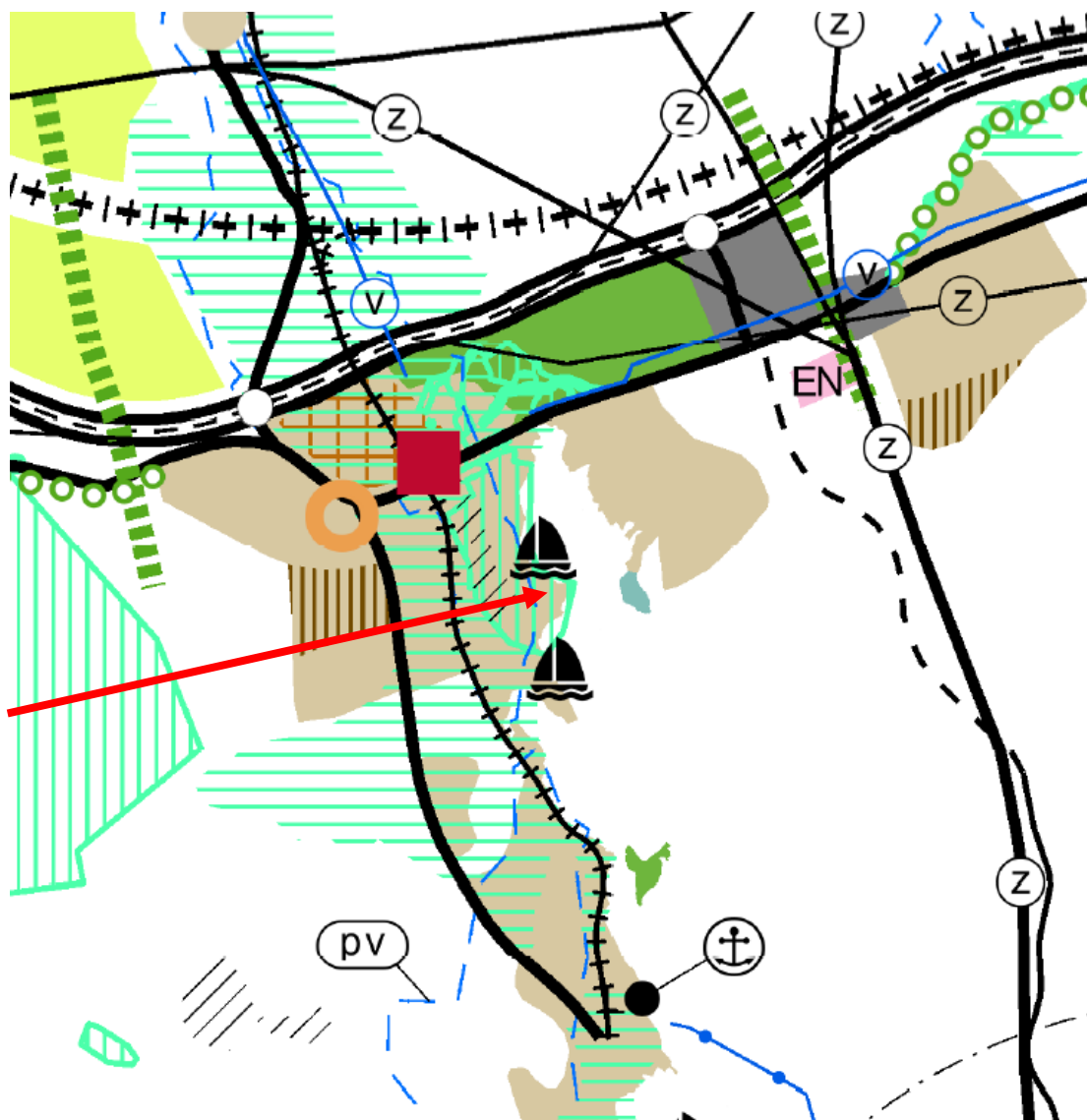
TULLISILLAN POHJOIS- JA ITÄOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA
ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH DETALJPLAN FÖR DEN NORRA OCH ÖSTRA DELEN AV
TULLBRON



TULLISILLAN POHJOIS- JA ITÄOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA
ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH DETALJPLAN FÖR DEN NORRA OCH ÖSTRA DELEN AV
TULLBRON

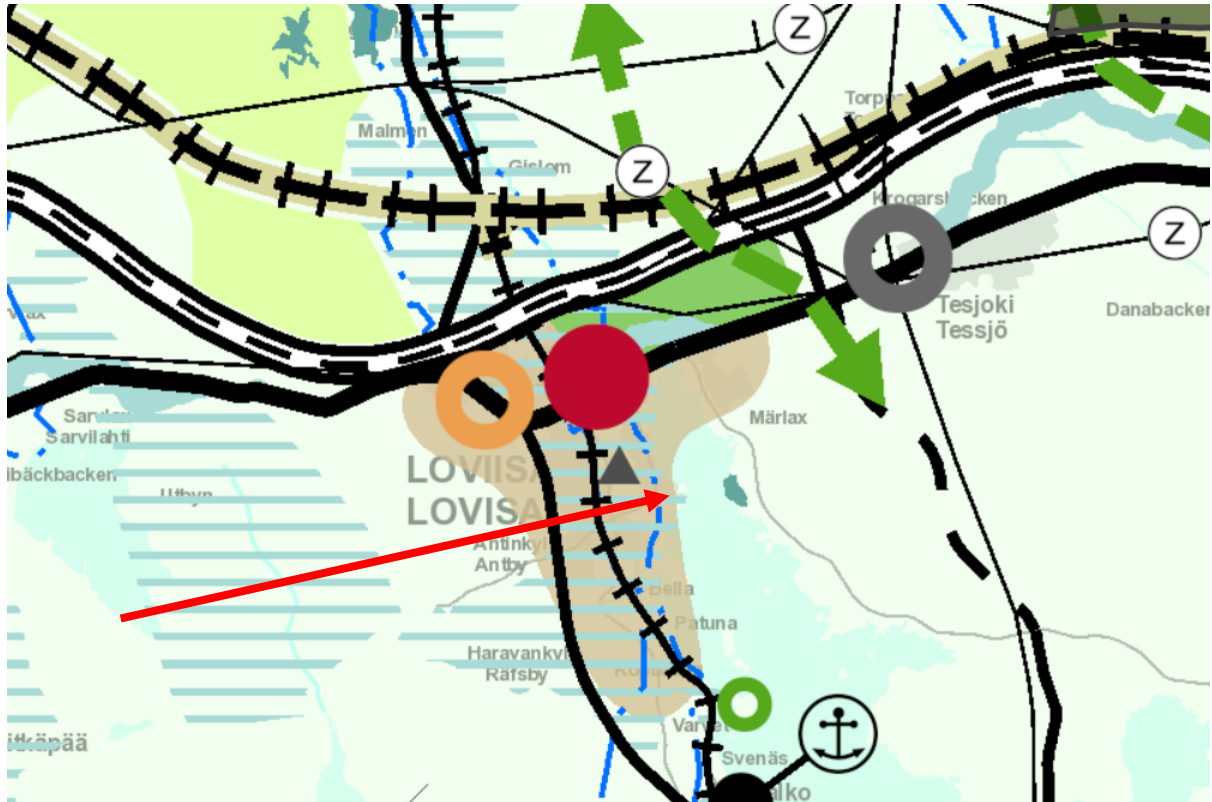


**TULLISILLAN POHJOIS- JA ITÄOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA
ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH DETALJPLAN FÖR DEN NORRA OCH ÖSTRA DELEN AV
TULLBRON**



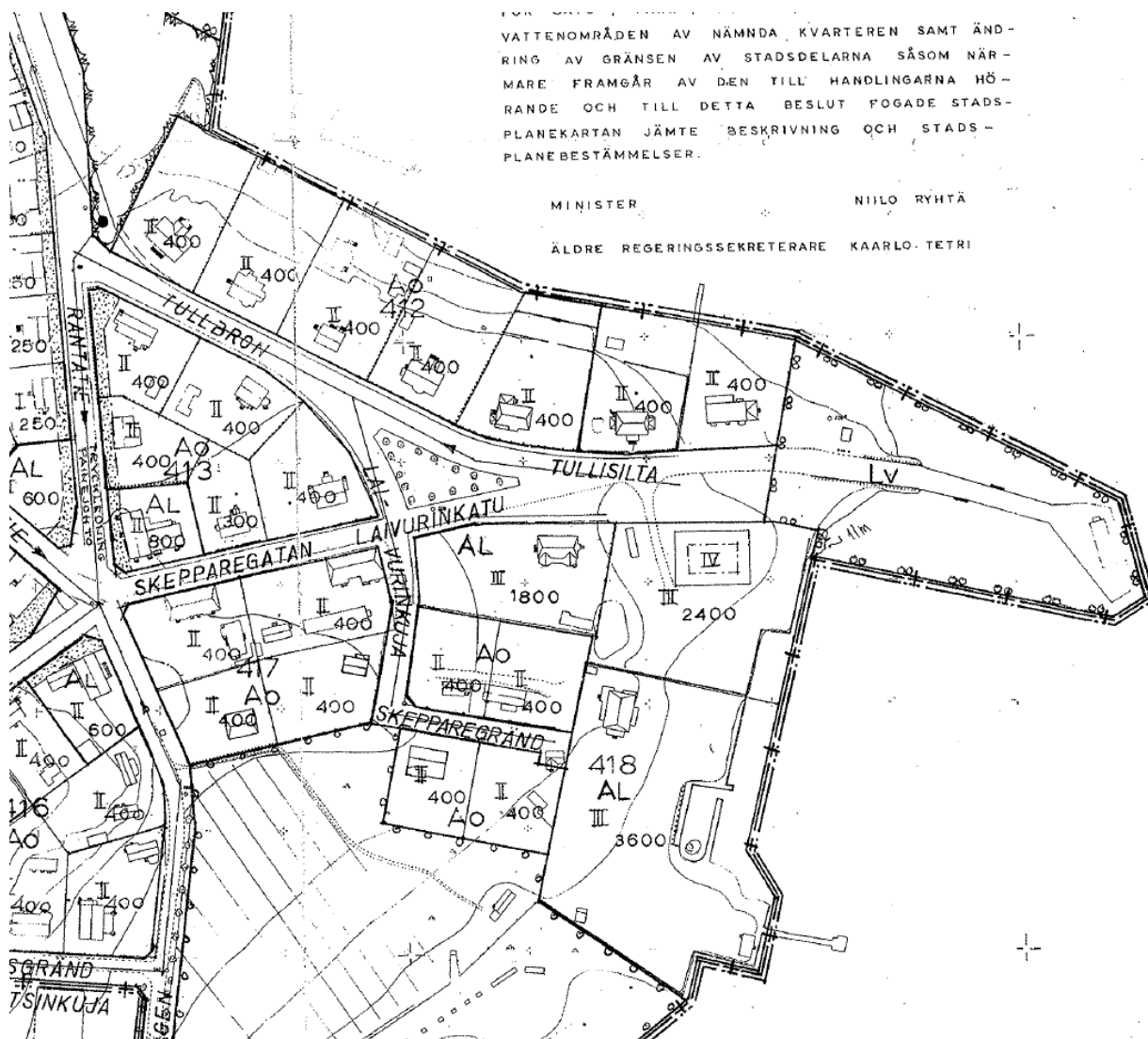
**VOIMASSA OLEVIEN MAAKUNTAKAAVOJEN YHDISTELMÄ
SAMMANSTÄLLNING AV DE GÄLLANDE LANDSKAPSPLANERNA**

**TULLISILLAN POHJOIS- JA ITÄOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA
ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH DETALJPLAN FÖR DEN NORRA OCH ÖSTRA DELEN AV
TULLBRON**



**UUSIMAA-KAAVA 2050:N LUONNOS (OLLUT NÄHTÄVILLÄ 8.10.–9.11.2018)
UTKAST TILL NYLANDSPLANEN 2050 (HAR VARIT FRAMLAGD 8.10.–9.11.2018).**

**TULLISILLAN POHJOIS- JA ITÄOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA
ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH DETALJPLAN FÖR DEN NORRA OCH ÖSTRA DELEN AV
TULLBRON**



**VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA
GÄLLANDE DETALJPLANEN
16.10.1965**

**TULLISILLAN POHJOIS- JA ITÄOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA
ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH DETALJPLAN FÖR DEN NORRA OCH ÖSTRA DELEN AV
TULLBRON**

STADSPLANEBETECKNINGAR
OCH BESTÄMMELSER

Linje 3 m utanför det stadsplaneområde fastställelsen avser. I samband med fastställandet upphäves för området tidigare gällande stadsplaner jämte stadsplaneändringar.

Gräns mellan delar av område för vilka olika stadsplanebestämmelser gälla.

Stadsdelsgräns.

Gräns för kvarter, del av kvarter och område.

Instruktiv gräns för tomt.

Avloppsledning.

Område som bör reserveras för avlopp.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Namn på gata.

Romersk siffra som anger största tillåtna egentliga våningsantal i byggnad.

Arabisk siffra som för byggnadsyta i kvadratmeter anger största tillåtna våningsyta.

Underströkat tal anger största tillåtna antal bostäder på tomt.

Byggnadsyta.

Tomtexploateringsstal, d.v.s. tomts våningsytas proportion till tomtarealen.

Byggnadsyta för garage.

Kvartersområde för bostadshöghus.

Kvartersområde för radhus och andra kopplade byggnader.

Kvartersområde för egnahemsbyggnader och andra byggnader för högst två familjer.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Simstrand

Båthamn.

Parkområde.

Begravningsområde.

På alla tomter bör reserveras åtminstone en bilplats per bostad, samt beträffande kontor, affärslokaler och med dem jämförbara, åtminstone en bilplats per 100 m² våningsyta. På alla tomter må utöver maximivåningsarealen enligt föregående beräknade antal bilplatser 50% byggas som garage. Motsvarande i byggnad placerade utrymmen räknas ej heller som till byggnadsrätten hörande våningsyta.

Del av tomt eller gata, som bortsett från nödiga vägar bör planteras. Säden tomt del må icke användas för bilplatser. Ett enhetligt bilfritt område för lek o.s.s. ändemål bör anordnas på alla tomter, med flere än tre bostäder om åtminstone 15 m² per bostad.

I affärsbyggnader får inredas högst tre bostäder.

Om inhägnad av tomt eller när tomt ej bör inhägnas bestämmer magistraten.

Växande träd får ej fällas eller markytans höjd förändras utan tillstånd av byggnadsinspektör.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT
JA - MÄÄRÄYKSET

3 m vahvistettavan asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva. Tämän asemakaavamuutoksen vahvistamisen yhteydessä kumotaan alueella aikaisemmin voimassa olleet asemakaavat muutoksiineen.

Eri asemakaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Viemäri.

Viemäriä varten varattu alue.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Kadun nimi.

Romaalainen numero osoittaa rakennuksen suurimman sallitun versinaisen kerrosluvun.

Arabialainen numero joka osoittaa rakennus-alueelle rakennettavan ensimmäiskerrosalan neliömetreinä.

Alleiviivattu luku osoittaa tontilla suurimman sallitun asuntojen lukumäärän.

Rakennusala.

Tonttitehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Autosäilytyspaikan rakennusala.

Asuntakerrostalojen korttelialue.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue.

Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue.

Liikerakennusten korttelialue.

Yleisten rakennusten korttelialue.

Uimaranta

Venevalkama.

Puistoalue.

Hautausmaa-alue.

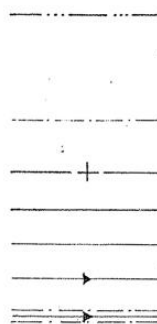
Kaikilla tonteilla on vartettava kutakin asuntoa kohden vähintään yksi autopaikka, sekä toimistojen, liikehuoneistojen ja niihin verrattavien oselta, kutakin 100 m² kerrosalaa kohden vähintään yksi autopaikka. Kaikilla tonteilla saadaan ensimmäiskerrosalan lisäksi edellisen mukaan lasketuista autopaikoista 50% kattava autosäilytystiloiksi. Myöskään ei vastaavia rakennukseen sijoitettuja tiloja lueta kerrosalana rakennusoikeuteen.

Tontin- tai kadunosa, joka on tarpeellisia kulkeitä lukuunottamatta istutettava. Sitä ei saa käyttää autopaikkoja varten. Yhtenäistä autovapaata aluetta, leikkiä y.m.s. tarkoitusta varten, on järjestettävä kaikilla tonteilla, joilla on enemmän kuin kolme asuntoa, vähintään 15 m² kutakin asuntoa kohden.

Liikerakennuksissa saa olla enintään kolme asuinhuoneistoa.

Tontin aitauksesta tai milloin tontti on jätettävä aittaamatta määrää maistraatti.

Kasvavia puita ei saa kaataa eikä maanpinnan korkeutta muuttaa ilman rakennustarkastajan lupaa.



407
TULLBRON

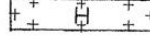
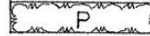
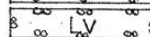
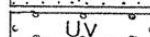
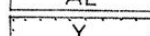
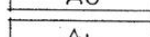
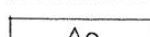
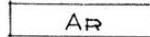
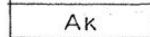
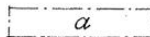
III

300

12



e





Loviisan kaupunki
Tekninen keskus
Kaavoitus- ja arkkitehtitoimisto

TULLISILLAN POHJOIS- JA ITÄOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tässä suunnitelmassa esitetään kaavoitushankkeen sijainti ja tavoitteet sekä kerrotaan miten alueen osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan työn aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan, ja se on nähtävillä raatihuoneen ja teknisen keskuksen ilmoitustauluilla kuulutuksessa ilmoitettuina ajankohtina. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua Loviisan kaupungin teknisessä keskuksessa tai kaupungin verkkosivuilla www.loviisa.fi koko asemakaavan valmistelun ajan.

Loviisassa 14.10.2009
30.11.2009
5.8.2010
14.10.2010
11.5.2011
19.7.2011

SISÄLLYSLUETTELO

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1. Suunnittelualue ja hankkeen tausta
2. Suunnittelun tavoite
3. Alueen kuvaus, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

4. Osalliset
5. Tiedottaminen ja osallistuminen
6. Vaikutusten arviointi
7. Yhteystiedot

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1 SUUNNITTELUALUE JA HANKKEEN TAUSTA

Loviisan kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 18.12.2006 käynnistää asemakaavan muutoksen 4. kaupunginosan kortteille 412, 413, 417, 418 ja niihin rajautuville katu-, uimaranta- ja viheralueille sekä laajentaa asemakaava-aluetta vesialueille. Tekninen lautakunta päätti 5.5.2009, § 64 että Tullisillan ja Plagenin asemakaava-alue jaetaan kahteen osaan. Tullisillan etelä- ja länsiosa on saanut lainvoimansa elokuussa 2009. Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma koskeen Tullisillan pohjois- ja itäosaa.

Alue sijaitsee n. 1,5 km kaupungin keskustasta etelään. Alue rajautuu Laivasillan eteläpuoleiseen viheralueeseen, Loviisanlahteen, Rantatiehen, Kapteenintiehen ja Plagenin uimarantaan. Maan omistavat yksityiset kiinteistönomistajat sekä vesi-, viher-, katualueiden ja Tullisillan kärjen osalta Loviisan kaupunki.

Suunnittelualue on rajattu osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä olevalle kartalle. Asemakaavoituksen vaikutusalue on suunnittelualuetta laajempi.

2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavan muutoksen tavoitteina ovat mm.

- ajanmukaisuudeltaan erittäin vanhentuneen (1965) asemakaavan ajanmukaistaminen
- osoittaa vesialueille, venevalkamille ja ranta-alueille ajanmukaiset kaavamerkinnot
- määrittää alueen rakennusten suojelutarve ja tarvittaessa osoittaa se ajanmukaisin kaavamerkinnoin
- ohjata Tullisillan niemenkärjen tulevaa käyttöä ja rakentamista
- tutkia onko alueelle mahdollista osoittaa lisärakentamista ja mikäli edellytykset ovat, ohjata niiden täydennysrakentamista
- Tullisillan itäosan osalta tutkitaan onko sinne mahdollista osoittaa uutta kerrostalorakentamista, joka poikkeaa osayleiskaavan hallintoon ja palveluihin ohjaavasta tavoitteesta.
- ajanmukaistaa ns. Rederietin korttelin kaavamerkinnot (poikkeamislupa, KH 2003)
- Tutkitaan vaihtoehtoja pohjoisrannan vesijättömään osoittamiseksi joko viheralueeksi tai yksityisten tonttien osaksi.

3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Yleistä

Suunnittelualue (16 ha) sijaitsee vesialuetta lukuun ottamatta Loviisan kaupungin asemakaavoitetulla alueella.

Maakuntakaava

Itä-Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.2.2010. Alue on kokonaismaakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta (A) ja pohjoisranta virkistysaluetta. Suunnittelualue on myös osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi ja valtakunnallisesti merkittäväksi alueeksi.

Yleiskaava

Tullisillan alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 13.6.2001 hyväksymä Keskustan ja Alakaupungin oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa kortteli 412 ja korttelin 418 tontit 413, 414, 903, 904 on osoitettu pääasiassa asuntoalueiksi (A), korttelin 418 tontit 1 ja 417 sekä Tullisillan niemenkärki on osoitettu pääasiassa palvelujen ja hallinnon alueiksi. Korttelin 412 rakennukset ja Tullisillan niemenkärjen makasiinirakennus on osoitettu sr -merkinnällä. Korttelin 418 tontin 417 rakennus on osoitettu su -merkinnällä.

- sr Kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tämä arvo tulee säilyttää. Jos rakennus tuhoutuu korjauskelvottomaksi, sen tilalle tulevan rakennuksen kaupunkikuvalliseen sopivuuteen ja arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.*
- su Kaupunkikuvallista eheyttä tukeva tai muuten huomionarvoinen rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa ja perusteltua syytä. Uudis-, laajennus- ja korjausrakentaminen tulee toteuttaa massoittelun, kattomuotojen sekä julkisivujen osalta alueen yhtenäisyydelle leimallisia tyylipiirteitä soveltaen.*

Asemakaava

Alueella on voimassa 15.10.1965 vahvistettu-asemakaava. Kortteli 412 ja korttelin 418 tontit 413, 414, 903, 904 on osoitettu omakotitalojen ja muiden, enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO). Korttelin 418 tontit 1 ja 417 on osoitettu liikerakennusten korttelialueiksi (AL). Tullisillan kärki on osoitettu venevalkamaksi (LV).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavamuutosta laadittaessa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) sekä mahdolliset muut ilmenevät, laadittavat tai tarkentuvat selvitykset. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (MRL 24 §) on kohteelle suoraan osoitettavissa seuraavat tavoitteet ja arvot:

1. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen.
2. Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön säilymisen edistäminen
3. Jalankulun ja pyöräilyn verkostojen kehittäminen ja verkostojen jatkuvuuden edistäminen.
4. Yhtenäisen viheralueverkoston jatkuvuuden edistäminen.
5. Riittävien ja yhtenäisten virkistysalueiden turvaaminen.

Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat ja suojelupäätökset

Alueella ei ole suojeluohjelmia eikä suojelupäätöksiä.

Aluetta koskevia selvityksiä ovat:

- Loviisan kaupungin tulvastrategia, Ramboll 2010
- Rakennusinventointikortit, Sisko Jokinen 2006
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Östman, 1994.
- Loviisan lepakkoselvitys, 2005.
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, 2006.
- Tullisillan pohjoisrannan kasvillisuusinventointi, Anna-Riitta Pohjola 2007
- Linnake Fredrik Adolfista Komendantin puutarhaan – Loviisan viheralueet 1700-luvulta nykypäivään, Anna-Riitta. Pohjola, 2001
- 1920-1930-luvun huvilaympäristön säilyttäminen, asemakaavan muutos Loviisan Tullisillan ja Plagenin alueelle, Lahden ammattikorkeakoulu, Ympäristötekniikan koulutusohjelma, Miljösuunnittelu, Opinnäytetyö, Sisko Jokinen 2007

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

4 OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa

- suunnittelualueen lähiasukkaat ja maanomistajat
- alueeseen rajoittuvan maan omistajat ja lähinaapurit
- yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Viranomais- ym. tahot joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Itä-Uudenmaan liitto
- Museovirasto (vedenalainen arkeologia)
- Maakuntamuseo (rakennettu kulttuuriympäristö)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon kaupunki, Terveystieteiden keskus
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Loviisan puhelin Oy
- Rakennus- ja ympäristölautakunta
- Kulttuurilautakunta
- Loviisan kaupungin tekninen toimi

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen ja aineiston hankinta

Kaava on tullut vireille laajempuna aluekokonaisuutena TL 29.11.2006 § 90 ja KH 18.12.2006 § 311. Laajemmin aluekokonaisuuden käsittävä kaava oli nähtävillä luonnoksena kesällä 2007 ja kaavaehdotuksena syksyllä 2008. Kaupunkisuunnittelutyöryhmä on hyväksynyt uudelleen laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavasuosittelun edetessä. Asemakaavan muuttamisen vireilletulosta ja OAS:n nähtävillä olosta tiedotetaan kuuluttamalla kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan.

Vireilletulo ja OAS saatetaan tiedoksi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen, Itä-Uudenmaan liittoon ja Porvoon museoon.

Osallisilla on mahdollisuus ottaa kantaa kaavan tavoitteisiin ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Tavoiteaikataulu:

syksy/2009

Perusselvitysvaihe, tavoitteet ja vaihtoehdot

Perusselvitysvaiheessa on koottu kaavan lähtötietoaineisto sekä laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset ja täsmennetään kaavanmuutoksen tavoitteet. Tavoitteiden ja selvitysten perusteella laaditaan kolme kaavaluonnosvaihtoehtoa ja niiden vertailutaulukko.

Perusselvitysvaiheessa järjestetään aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 26 §), mikäli Uudenmaan -, liikenne- ja ympäristö-keskus katsoo sen tarpeelliseksi.

Osallisilla on mahdollisuus ottaa kantaa kaavan tavoitteisiin ja vaihtoehtoihin

Tavoiteaikataulu:

syksy/2009

Kaavaluonnosvaihe

Yksi kaavaluonnos asetetaan nähtäville 14 päivän ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä luonnoksesta. Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja paikallislehdissä. Kaavaluonnoksesta pyydetään kommentit/alustavat lausunnot viranomaisilta. Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään viranomaisneuvottelu.

Mielipiteet ja arvioinnit luonnoksista voi jättää määräajassa joko teknisen keskuksen kaavoitus- ja arkkitehtitoimistoon tai sähköpostitse osoitteeseen kaavoitus@loviisa.fi

Osalliset voivat määräajassa esittää kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä luonnoksesta.

Tavoiteaikataulu: syksy/2009

Kaavaehdotusvaihe

Luonnoksesta kehitetään saadun palautteen ja vaikutusten arvioinnin avulla kaavaehdotus. Tekninen lautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville raatihuoneen ja teknisen keskuksen ilmoitustauluille 30 vuorokauden ajaksi. Nähtävillä olosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta (MRL 65 §, MRA 27 § ja 28 §).

Mahdollinen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään nähtävilläoloajan ja saatujen lausuntojen jälkeen (MRL 66.2 §, MRA 18 §).

Mahdolliset muistutukset on toimitettava teknisen keskuksen arkkitehtitoimistoon ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat muistutusta jättäessä ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (MRL 65 § 2).

Osalliset voivat määräajassa jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen.

Tavoiteaikataulu: syksy/2010

Kaavan hyväksyminen

Kaupunginhallitus käsittelee lausuntojen ja vaikutusten arvioinnin sekä mahdollisten muistutusten avulla täsmentyneen kaavaehdotuksen. Kaupunginvaltuusto päättää kaavan hyväksymisestä. Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu (MRL 52 §).

Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan -, liikenne- ja ympäristö-keskukselle, kaavamuutoksen hakijalle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (MRL 67 §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja paikallislehdissä (MRA 93 §).

Tavoiteaikataulu: syksy/2011

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselostusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna.

7 YHTEYSTIEDOT**Loviisan kaupunki, Tekninen keskus****PL 11****07901 LOVIISA**

Anneli Naukkarinen 0440 555 403
vs. kaupunginarkkitehti

Sisko Jokinen 040 555 0455
kaavasuunnittelija

Barbro Kullström 0440 555 344
suunnitteluavustaja

kaavoitus@loviisa.fi



Lovisa stad
Tekniska centralen
Planläggnings- och arkitektbyrån

ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH DETALJPLAN FÖR DEN NORRA OCH ÖSTRA DELEN AV TULLBRON

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

I det här programmet framlägger man planeringsprojektets läge och mål samt redogör för hur intressenterna inom området kan påverka planeringen och hur planens konsekvenser bedöms under arbetets gång.

Programmet för deltagande och bedömning kompletteras efter behov medan planeringen fortskrider och det finns till påseende på anslagstavlor i rådhuset och i tekniska centralen under de tidpunkter som nämns i kungörelsen. Man har möjlighet att bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning i tekniska centralen i Lovisa stad eller på stadens webbsidor www.loviisa.fi under hela beredningstiden.

Lovisa 14.10.2009
 30.11.2009
 5.8.2010
 14.10.2010
 11.5.2011
 19.7.2011

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

1. Planeringsområdet och projektets bakgrund
2. Målet med planeringen
3. Beskrivning av området, gjorda utredningar och tidigare planer

DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

4. Intressenter
5. Information och deltagande
6. Bedömning av konsekvenser
7. Kontaktuppgifter

UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

1 PLANERINGSOMRÅDET OCH PROJEKTETS BAKGRUND

Stadsstyrelsen i Lovisa beslutade på sitt möte 18.12.2006 att igångsätta en ändring av detaljplanen för kvarteren 412, 413, 417, 418 med därtill angränsande gatu-, badstrands- och grönområden i stadsdel 4 samt att utvidga detaljplaneområdet till vattenområdena. Tekniska nämnden beslutade 5.5.2009, § 64 att Tullbrons och Plagens detaljplaneområde skall uppdelas i två delar. Detaljplanen för södra och västra delen av Tullbron har vunnit laga kraft i augusti 2009. Detta program för deltagande och bedömning berör norra och östra delen av Tullbron.

Området är beläget ca 1,5 km söderut från stadens centrum. Området angränsar till grönområdet söder om Skeppsbron, till Lovisaviken, Strandvägen, Kaptensvägen och Plagens badstrand. Marken ägs av privata fastighetsägare och beträffande vatten-, grön- och gatuområdena samt den yttersta ändan av Tullbron av Lovisa stad. Planeringsområdet har avgränsats på kartbilagan till programmet för deltagande och bedömning. Detaljplanläggningens inverkningsområde är större än planeringsområdet.

2 MÅLET MED PLANERINGEN

Målen med ändringen av detaljplanen är bl.a. att

- ajourföra den tidsenligt synnerligen föråldrade detaljplanen (1965)
- anvisa sakenliga planbeteckningar för vattenområdena, småbåts-hamnarna och strandområdena
- bestämma skyddsbehovet av byggnaderna på området och vid behov anvisa det med tidsenliga planbeteckningar
- styra den kommande användningen och byggandet av den yttersta ändan av udden på Tullbron
- undersöka om det är möjligt att anvisa tilläggsbyggande på området och såvida förutsättningar finns, att styra kompletteringsbyggandet av dem
- beträffande den östra delen av Tullbron undersöka om det är möjligt att anvisa nytt flervåningshusbyggande där, vilket avviker från målet i delgeneralplanen, som styr området till förvaltning och service.
- göra planbeteckningarna för det s.k. Rederiets kvarter tidsenliga (undantagslov, STST 2003).
- undersöka alternativen att anvisa landhöjningsmarken vid den norra stranden antingen som grönområde eller som en del av de privata tomterna.

3 BESKRIVNING AV OMRÅDET, GJORDA UTREDNINGAR OCH TIDIGARE PLANER

Allmänt

Planeringsområdet (16 ha) är förutom vattenområdet beläget på Lovisa stads detaljplanlagda område.

Landskapsplan

Landskapsplanen för Östra Nyland har fastställts i miljöministeriet 15.2.2010. Området utgör i helhetslandskapsplanen område för tätortsfunktioner (A) och den norra stranden rekreatiomsområde. Planeringsområdet har också anvisats som ett viktigt område med tanke på kulturmiljön eller värnandet av landskapet och som ett betydande område av riksintresse.

Generalplan

På Tullbrons område gäller den av stadsfullmäktige 13.6.2001 godkända delgeneralplanen med rättsverkningar för centrum och nedre staden, där kvarteret 412 och tomterna 413, 414, 903 och 904 i kvarteret 418 har anvisats i huvudsak som bostadsområden (A). Tomterna 1 och

417 i kvarteret 418 samt den yttersta ändan av udden vid Tullbron har anvisats i huvudsak som områden för service och förvaltning. Byggnaderna i kvarteret 412 och magasinet på den yttersta ändan av udden på Tullbron har anvisats med sr-beteckning. Byggnaden på tomten 417 i kvarteret 418 har anvisats med su-beteckning.

sr *Stadsbildsmässigt, arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Vid reparations- och ändringsarbeten skall dess värde bevaras. Om byggnaden förstörs så att den är omöjlig att reparera, skall vid uppförandet av en ersättande byggnad speciell uppmärksamhet fästas vid att byggnaden harmonierar med stadsbilden och är kvalitetsmässigt av arkitektoniskt värde.*

su *Byggnad som stöder stadsbilden som en helhet eller som i övrigt är beaktansvärd. Byggnaden får inte rivas utan byggnadsnämndens tillstånd och motiverad orsak. Vid ny-, till- och reparationsbyggande skall för områdets helhet karaktäristiska stildrag tillämpas vad massor, takformer och fasader beträffar.*

Detaljplan

På området är en 15.10.1965 fastställd detaljplan gällande. Kvarteret 412 och tomterna 413, 414, 903 och 904 i kvarteret 418 har anvisats som kvartersområde för egna-hemsbyggnader och andra byggnader för högst två familjer (AO). Tomterna 1 och 417 i kvarteret 418 har anvisats som kvartersområde för affärsbyggnader (AL). Den yttersta delen av Tullbron har anvisats som småbåtshamn (LV).

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Då man gör upp en ändring av detaljplanen bör man iakttä riksomfattande mål för områdesanvändningen (RMO), samt eventuella övriga utredningar som yppar sig eller bör utarbetas eller preciseras (24 § MBL). Av de riksomfattande målen för områdes-användningen kan direkt följande mål och värden anvisas:

1. Förenhetligande av samhällsstrukturen.
2. Befrämjande av bevarandet av den riksomfattande och landskapsmässigt betydande byggda kulturmiljön.
3. Utvecklande av nätet för gång- och cykeltrafikleder och främjande av deras kontinuitet.
4. Främjande av det enhetliga grönområdesnätets kontinuitet.
5. Tryggande av tillräckliga och enhetliga rekreatiomsområden.

Gjorda utredningar, skyddsprogram och skyddsbeslut

Området har inga skyddsprogram eller skyddsbeslut. Utredningar gällande området är:

- Loviisan kaupungin tulvastrategia, Ramboll 2010
- Byggnadsinventeringskort, Sisko Jokinen 2006
- En kartering av växtligheten inom Lovisa stads område samt en översikt av fågelfaunan, Maud Östman, 1994.
- Loviisan lepakkoselvitys, 2005.
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, 2006.
- Vegetationsinventering av Tullbrons norra strand, Anna-Riitta Pohjola 2007
- Linnake Fredrik Adolfista Komendantin puutarhaan–Loviisan viheralueet 1700-luvulta nykypäivään, Anna-Riitta. Pohjola, 2001
- 1920-1930-luvun huvilaympäristön säilyttäminen, asemakaavan muutos Loviisan Tullisillan ja Plagenin alueelle, Lahden ammattikorkeakoulu, Ympäristötekniikan koulutusohjelma, Miljösuunnittelu, Opinnäytetyö, Sisko Jokinen 2007

DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

4 INTRESSETER

Intressenter är områdets markägare och alla de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas avsevärt av planeringen samt de myndigheter och sammanslutningar vilkas verksamhet behandlas under planeringen.

De vars boende, arbete eller övriga förhållanden påverkas av planen

- närbelägna invånare till planeringsområdet och markägarna
- ägarna till marken som gränsar till området och nära grannar
- sammanslutningar, vilkas verksamhet behandlas under planeringen

Myndigheter o. dyl. som hörs under planläggningen:

- Nylands Närings-, trafik- och miljöcentral
- Östra Nylands förbund
- Museiverket (undervattensarkeologi)
- Landskapsmuseet (den byggda kulturmiljön)
- Östra Nylands räddningsverk
- Borgå stad, Hälsoskyddet
- Kymmenedalens EI Ab
- Lovisa Telefon Ab
- Byggnads- och miljönämnden
- Kulturnämnden
- Tekniska väsendet i Lovisa stad.

5 INFORMATION OCH DELTAGANDE

Inledning av planläggningen och anskaffning av material

Planen har aktualiserats som en mera omfattande områdeshelhet i TN 29.11.2006 § 90 och STST 18.12.2006 § 311. Planen, som bestod av en mera omfattande områdeshelhet, var till påseende på sommaren 2007 som planutkast och på hösten 2008 som planförslag. Stadsplaneringsarbetsgruppen har godkänt det på nytt uppgjorda programmet för deltagande och bedömning. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras allt efter som planeringen fortskrider. Aktualiseringen av detaljplaneändringen och framläggandet av PDB kungörs så som kommunala annonser kungörs.

Aktualiseringen och PDB tillkännages Nylands Närings-, trafik- och miljöcentral, Östra Nylands förbund och Borgå museum.

Intressenterna har möjlighet att ta ställning till planens mål och innehållet i programmet för deltagande och bedömning.

Målsatt tidsschema: hösten 2009

Grundutredningsskede, mål och alternativ

I grundutredningsskedet har utgångsmaterial för planen samlats. Eventuella utredningar som behövs uppgörs och planändringens mål preciseras. Med målen och utredningarna som grund uppgörs tre alternativ till planutkast samt en jämförelsetabell av dem.

I grundutredningsskedet anordnas samråd mellan myndigheter i begynnelseskedet (66 § MBL och 26 § MBF), såvida Nylands Närings-, trafik- och miljöcentral anser att behov finns.

Intressenterna har möjlighet att ta ställning till planens mål och alternativ.

Målsatt tidsschema: hösten 2009

Planens utkastsskede

Ett planutkast framläggs till påseende under 14 dagars tid, varvid intressenterna har möjlighet att framföra sina åsikter om utkastet. Framläggandet av planutkastet kungörs på stadens officiella anslagstavla och i lokaltidningarna. Om planutkastet inbegärs kommentarer/preliminära utlåtanden av myndigheterna. Utgående från erhållna kommentarer anordnas underhandling med olika myndigheter.

Åsikter och bedömningar om utkasten kan inlämnas inom utsatt tid till planläggnings- och arkitektbyrån i tekniska centralen eller per e-post till adressen kaavoitus@loviisa.fi.

Intressenterna kan inom utsatt tid skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om utkastet.

Målsatt tidsschema: hösten/2009

Planens förslagsskede

Med hjälp av erhållen respons och bedömning av konsekvenserna utvecklas utkastet till ett planförslag. Tekniska nämnden framlägger planförslaget till påseende under 30 dagars tid på anslagstavlor i rådhuset och i tekniska centralen. Informationen om framläggandet sker i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Utlåtanden om planförslaget inhämtas hos myndigheter och stadens förvaltningsenheter (65 § MBL, 27 och 28 § MBF).

Ett eventuellt samråd mellan myndigheter hålls efter det att planförslaget varit framlagt och utlåtanden erhållits (66.2 MBL, 18 § MBF). Eventuella anmärkningar skall sändas till tekniska centralens arkitektbyrå före tiden för framläggandet av planförslaget går ut. De som lämnat en anmärkning och som vid inlämnandet av anmärkningen har uppgett sin adress får ett motiverat ställningstagande till den framförda åsikten (65 § 2 MBL).

Intressenter kan inom utsatt tid inlämna skriftlig anmärkning mot planförslaget.

Målsatt tidsschema: hösten/2010

Godkännande av planen

Stadsstyrelsen behandlar planförslaget, som preciserats med hjälp av utlåtanden och bedömning av konsekvenser samt eventuella anmärkningar. Stadsfullmäktige fattar beslut om att godkänna planen. Detaljplanen träder i kraft då beslutet om godkännandet har vunnit laga kraft och kungjorts (52 § MBL). Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, sökanden om planändring och de som skriftligen bett om det får meddelande om att planen blivit godkänd (67 § MBL). På stadens officiella anslagstavla och i lokaltidningarna kungörs att planen vunnit laga kraft (93 § MBF).

Målsatt tidsschema: hösten/2011

6 BEDÖMNING AV KONSEKVENSER

Vid uppgörande av planen bearbetas såväl plankartan som planbeskrivningen parallellt. Planen bör, från planläggningen sett, basera sig på tillräckliga utredningar och expertutlåtanden, så att man utgående från dessa kan bedöma de konsekvenser som genomförandet av planen har. Planläggningens centralaste inverknings bedöms jämfört med nuläget.

7 KONTAKTUPPGIFTER

**Lovisa stad, Tekniska centralen
PB 11
07901 LOVISA**

Anneli Naukkarinen 0440 555 403
stf. stadsarkitekt

Sisko Jokinen 040 555 0455
planerare

Barbro Kullström 0440 555 344
planeringsassistent

kaavoitus@loviisa.fi

Loviisan kaupunki
Tekninen keskus
Kuningattarenkatu 15 B

Muistio
14.5.2010

Tullisillan asemakaavan muutos

Viranomaisneuvottelu

Aika: 11.5.2010 klo 12.00

Paikka: Loviisan kaupunki, tekninen keskus, 3. krs, Kuningattarenkatu 15B

Osallistujat:	Tuomas Autere	Uudenmaan Ely-keskus
	Heikki Kurki	”
	Olli Miettinen	”
	Henrik Wager	Itä-Uudenmaan maakuntamuseo
	Rolf Skogberg	Loviisan kaupunki
	Marja-Terttu Mäntynen	..
	Anneli Naukkarinen	”

- 1 Kokouksen avaus ja järjestäytyminen
Päätettiin, että Olli Miettinen toimii puheenjohtajana ja Anneli Naukkarinen sihteerinä.
- 2 Asemakaavaluonnoksen esittely
Anneli Naukkarinen esitteli asemakaavaluonnosta.
- 3 Saadut lausunnot ja mielipiteet
Kaavaluonnos oli nähtävillä 9.12.-22.12.2009. Todettiin, että kaavaluonnoksesta oli saatu 10 lausuntoa ja 14 mielipidettä, sekä 3 mielipidettä nähtävilläoloajan ulkopuolella.
- 4 Eri tahojen kommentit
Ely-keskus totesi, että Tullisillan aluetta koskevat Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) kulttuuriympäristön osalta ja se kuuluu ympäristöministeriön määrittelemiin Rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Siltä näkökannalta kerrostaloratkaisu ja rakennusten purkaminen on lainvastaista, mikä on valitusperuste. Yleiskaava ei tue esitettyä ratkaisua, koska kerrostalorakentamiseen esitetyt alueet ovat yleiskaavassa palvelujen ja hallinnon aluetta.

Itä-Uudenmaan maakuntamuseo:

Tullisillan alue on osa Loviisan alakaupunkia, joka kuuluu Museoviraston laatimaan valtakunnalliseen inventointiin: Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Korttelissa 418 kerrostalotonteille esitetty rakennusoikeus on ylisuuri pientalovaltaisen alueen muihin kortteihin verrattuna.

Rakennus- ja ympäristölautakunta:

LV-alueille tarkemmat määräykset, mitä saa tehdä (korjata, maalata, pestä veneitä).
Tullisillan päässä oleva AO-5 tontti tulee poistaa. Alueen rakennukset ovat osa kulttuurimaisemaa, jota ei tule muuttaa. Uudet kerrostalot eivät sovi alueelle.

5 Ohjeet jatkotyötä varten

Tältä pohjalta ei jatketa. Kortteliin 418 suunnitellaan paremmin ympäröivään rakennuskantaan sopiva ratkaisu. Selostuksessa on perusteltava, mikäli suunnittelualueella ei ole tarvetta palvelu- ja hallintorakentamiseen.

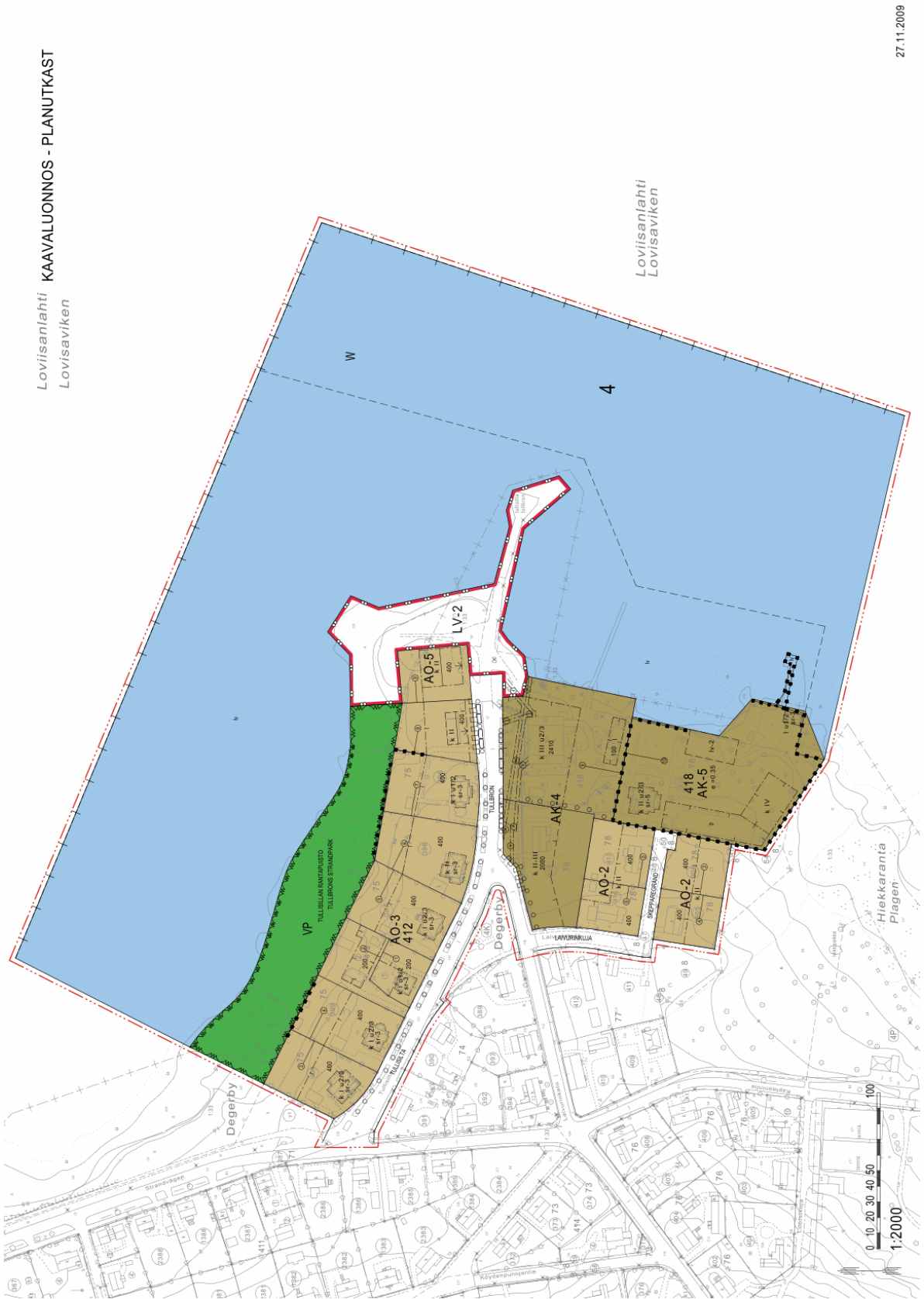
Pohjoisrannan VP-alue: selostukseen kirjataan, että kevyen liikenteen reittiä on harkittu, mutta tulisi liian kalliiksi (paalutus?). Uusien venevalkamien ruoppaaminen kielletään.

6 Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 13.10.

Anneli Naukkarinen
Vs. kaupunginarkkitehti

TULLISILLAN POHJOIS- JA ITÄOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA
 ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH DETALJPLAN FÖR DEN NORRA OCH ÖSTRA DELEN AV
 TULLBRON
 Kaavaluonnos
 Planutkast



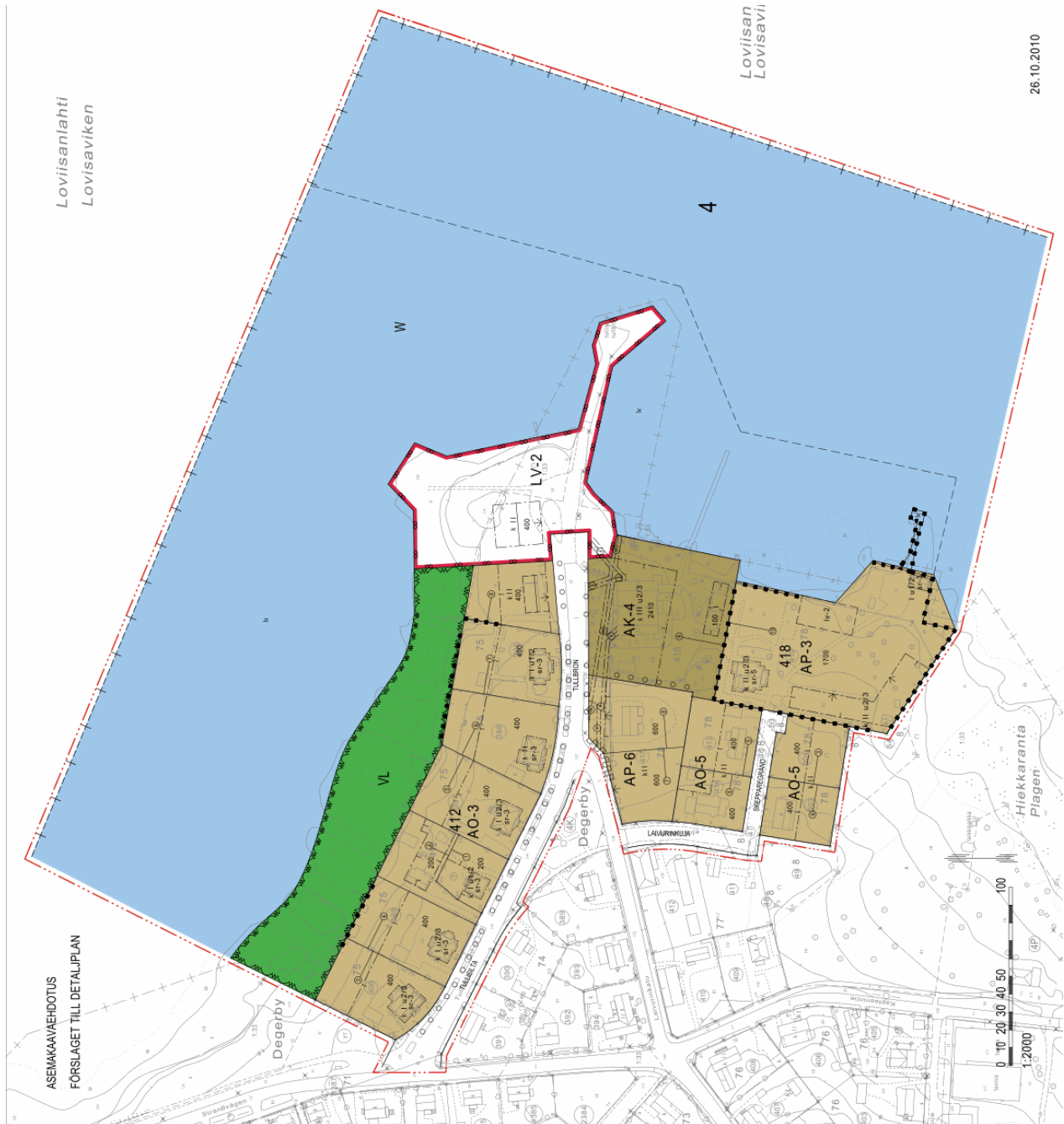
Loviisanlahti
 Lovisaviken
 KAAVALUONNOS - PLANUTKAST

Loviisanlahti
 Lovisaviken

27.11.2009

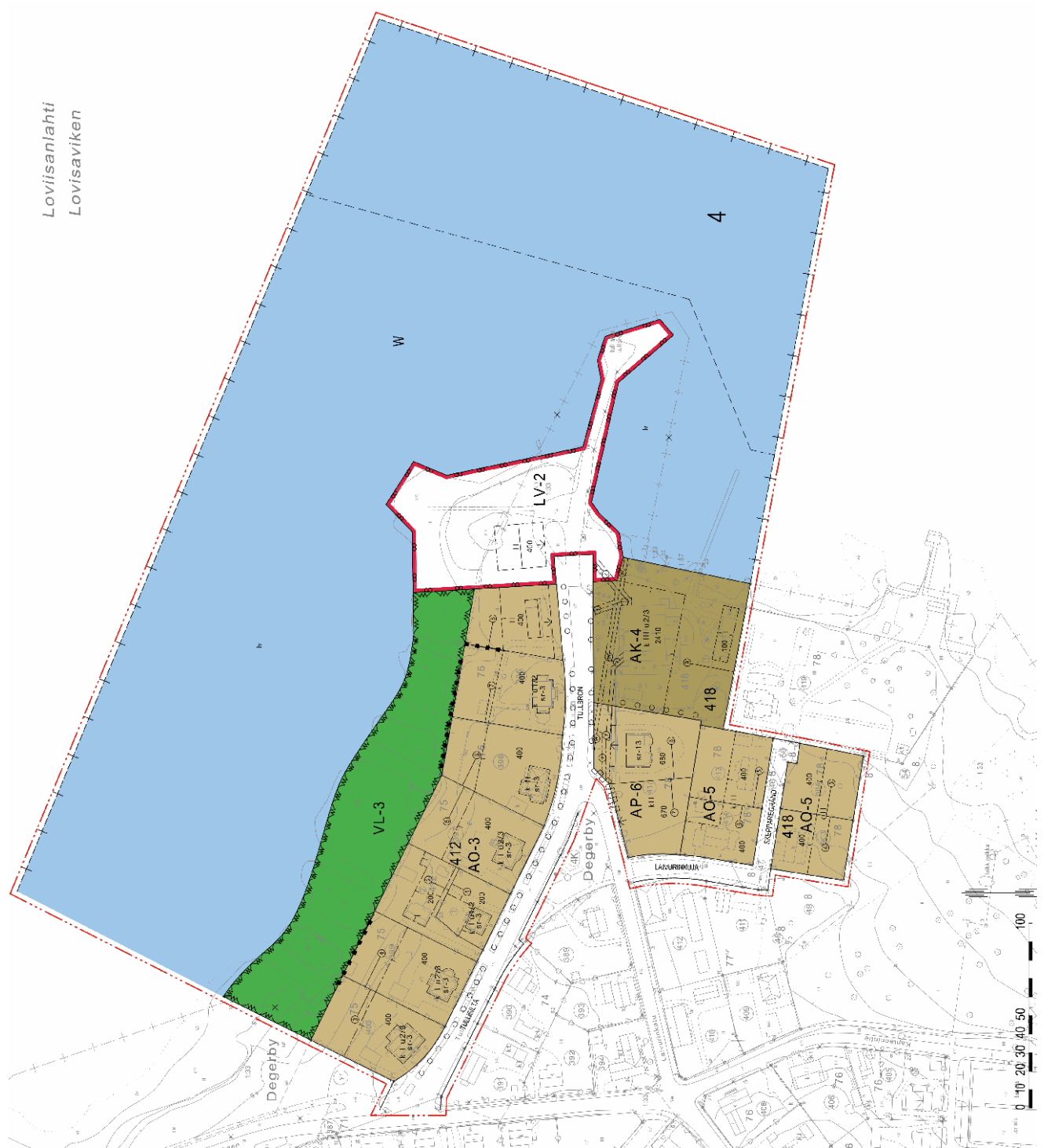
**TULLISILLAN POHJOIS- JA ITÄOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA
ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH DETALJPLAN FÖR DEN NORRA OCH ÖSTRA DELEN AV
TULLBRON**

*Nähtävillä ollut kaavaehdotus
Det framlagda planförslaget*



**TULLISILLAN POHJOIS- JA ITÄOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA
ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH DETALJPLAN FÖR DEN NORRA OCH ÖSTRA DELEN AV
TULLBRON**

*Uudelleen nähtävälle asetettu kaavaehdotus
Planförslaget som framlagts på nytt*



Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

YHTEENVETO UDELLEEN NÄHTÄVILLÄ OLLEESTA KAAVAEHDOTUKSESTA SAADUISTA LAUSUNNOISTA JA MUISTUTUKSISTA SEKÄ NIIHIN LAADITUT VASTINEET

Tullisillan alueen pohjois- ja itäosan asemakaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011, jolloin pyydettiin vielä kahdelta viranomaistaholta uudet lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutuksia. Lausuntoja saatiin yhteensä 2 ja muistutuksia 10 kpl.

1 LAUSUNNOT KAAVAEHDOTUKSESTA

- 1.1 *Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 2.11.2011*
- 1.2 *Rakennus- ja ympäristölautakunta, 10.11.2011*

2 MUISTUTUKSET KAAVAEHDOTUKSESTA

- 2.1 *Muistutuksen jättäjä 1, 19.10.2011*
- 2.2 *Muistutuksen jättäjä 2, 25.10.2011*
- 2.3 *Muistutuksen jättäjä 3, 25.10.2011*
- 2.4 *Muistutuksen jättäjä 4, 25.10.2011*
- 2.5 *Muistutuksen jättäjä 5, 25.10.2011*
- 2.6 *Muistutuksen jättäjä 6, 25.10.2011*
- 2.7 *Muistutuksen jättäjä 7, 25.10.2011*
- 2.8 *Muistutuksen jättäjä 8, 25.10.2011*
- 2.9 *Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry, 25.10.2011*
- 2.10 *Oy Petsamo Stevedoring Ab & Oy, Container Finance Ltd, Oy R. Nordström & co Ab
25.10.2011*

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

1 LAUSUNNOT KAAVAEHDOTUKSESTA

1.1 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 2.11.2011	Vastine
<p>Asemakaavaehdotus on edennyt valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön näkökulmasta hyvään suuntaan. Erityismääräykset tukevat arvokkaan ympäristön vaalimisen tavoitteita. Vanhan huvilan siirtämisen mahdollistava määräys on rakennussuojelun näkökulmasta ongelmallinen. Lähtökohtana tulee olla, että rakennus suojellaan alkuperäisellä paikallaan.</p>	<p>Vanhan huvilan tulevaisuudesta on neuvoteltu tontin omistajan kanssa useaan otteeseen ja siirtäminen on kompromissiratkaisu, jolla rakennus ylipäätään voidaan säilyttää. Rakennuksen voi siirtää kaupunkikuvallisesti sopivaan paikkaan kaava-alueella.</p>
<p>Samassa korttelissa (AP-6) oleva rakennusoikeus vaikuttaa ylimitoitetulta verrattuna alueen vastaavien tonttien rakennusoikeuksiin.</p>	<p>Maanomistaja on vaatinut nykyisen rakennusoikeuden (1800 k-m²) säilyttämistä. Käytyjen neuvotteluiden tuloksena on päädytty nyt esitettyyn rakennusoikeuden määrään (1350 k-m²).</p>
<p>Rakennusalat tulee esittää AO-5 ja AP-6 kortteleissa sitovina, jotta uudisrakentamisen suhde ja sijoittuminen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön voidaan arvioida tarkemmin.</p>	<p>Tiukkoja rakennusaloja ei ole merkitty, koska rakennusten sijoitusta ja mittasuhteita ohjataan muilla kaavamääräyksillä.</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Ei toimenpiteitä.</p>
1.2 Rakennus- ja ympäristölautakunta, 10.11.2011	Vastine
<p>Korttelissa 418 tulee erillispientalojen rakentamiseen osoitettujen tonttien (AO-5) rakennusala osoittaa niin, että tonteille sallittu melko runsas rakennusoikeus on mahdollista toteuttaa tarkoituksenmukaisesti. Kaavaehdotuksessa nyt esitetty rakennusala rajaa suuren osan tonttia rakentamisen ulkopuolelle.</p>	<p>Rakennusalaksi on osoitettu vähintään puolet tontin pinta-alasta.</p>
<p>Korttelissa 418 tontilla 7 (AP-6) tulee Laivurinkujan puoleiselle tontin rajalle osoittaa rakennusalan raja niin, että rakennukset sijoittuvat yhdenmukaisesti samalla puolella kujaa jo olevien rakennusten kanssa.</p>	<p>Rakennusten sijoittumista on säädelty Laivurinkadun puolella, koska se on kaupunkikuvallisesti tärkeä katujulkisivu.</p>
<p>Koska Tullisillan niemenkärjen alue on tulva-altista, kellaritilojen rakentaminen tulee kieltää erillisellä kaavamääräyksellä korttelin 412 tontilla 8 sekä LV-2-alueella.</p>	<p>Lisätään kellarin rakentamiskielto erityismääräyksiin korttelin 412 tontille 8 ja LV-2-alueelle.</p>
<p>LV-2-alueelle rakennettavaksi sallittavan palvelurakennuksen/-rakennuksien käyttötarkoitusta tulee tarkentaa niin, että majoitustilojen osuus rakennuksen kokonaiskerrosalasta rajataan, jotta majoittuminen ei muodostu rakennuksen pääkäyttötarkoitukseksi.</p>	<p>Lisätään määräyksiin että LV-2-alueella majoitustiloihin saa käyttää enintään 50 % rakennusoikeudesta.</p>
<p>Vesialueella, jolla sallitaan laitureiden rakentaminen tulee kaavamerkinnällä erottaa venesataman (LV-2) tarpeisiin ja yksityiseen käyttöön tarkoitetut laiturialueet.</p>	<p>Kaavassa ei ole tarpeen erotella yksityisiä ja yhteisiä laiturialueita.</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<ul style="list-style-type: none"> - LV-2-määräykseen lisäys: Majoitustiloihin saa käyttää enintään 50 % rakennusoikeudesta. - Erityismääräyksiin lisäys: Korttelin 412 tontille

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

8 ja LV-2-alueilla on kellarin rakentaminen kielletty.
--

2 MUISTUTUKSET KAAVAEHDOTUKSESTA

2.1 Muistutuksen jättäjä 1, 19.10.2011	Vastine
<p>Oy Stevedoring Ab:n tontin siirtyminen toiseen omistukseen, Harri Nordström ja/tai Degerby Constructor Oy, ei ole tapahtunut lain edellyttämällä tavalla.</p> <p>Tullisillan alue olisi rauhoitettavan sen hengen mukaisesti, jota kaupunki itse WWP-mainonnallaan on ainakin näyttänyt haluavan, ja jota asukkaat/tonttien ja asuntojen omistajat toivovat.</p> <p>Tulen vastustamaan kaupunki-historiallisista syistä kaikin laillisin keinoin isäni yhtiöiden omistuksessa olleen, viimeksi Federation Stevedoringin omistaman tontin, ja hänen elämäntyöhönsä liittyneen laivanvarustamonsa ensimmäisen konttorin sekä tontin pilkkomisen ja tarvelemisen.</p> <p>Suunnitteleeko kaupunki Everstin tontin jakamista?</p>	Ei toimenpiteitä.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
2.2 Muistutuksen jättäjä 2, 25.10.2011	Vastine
<p>Kaavan arviointiin pitää sisällyttää yhdyskunnan kannalta todennettavat ja realistiset arvot.</p> <p>Kaavoitus ei voi perustua vain kaupunkikuvallisiin ja muihin epämääräisiin mieltymysarvoihin. Missä ovat riittävät selvitykset ja asiantuntijoiden lausunnot? Kaavamuutoksen taloudellisia ja muita konkreettisia yhdyskunnallisia ja ympäristövaikutuksia ei ole esitetty. Eikä myöskään yhtään laillista perustetta ehdotetuille muutoksille.</p>	Kaavasta on tehty lain vaatimat selvitykset ja lausuntoja on pyydetty useaan otteeseen kaavoituksen asiantuntijatahoilta.
<p>Korttelin 418 AP-6-tontin omistajille on ensisijaisen tärkeää rakennusoikeuksien säilyttäminen voimassa olevan kaavan mukaisesti. On myös tärkeää että rakentaminen voidaan toteuttaa taloudellisesti esteettömyys- ja energiavaatimusten mukaisesti. Kaksikerroksinen rakentaminen sopii huonosti nykyaikaan ja laajemmin tulevalle väestölle. Rakennusten käyttötarkoituksen tiukka, ehdoton määrääminen ei ole olennaista. Omistaja saattaa hyvinkin päätyä rakentamaan osayleiskaavan mukaista hallinto- ja palvelurakennusten rakennuksia, mikäli rakentamisen toteutusajankohdan markkinatilanne sitä vaatii ja toteuttamiseen löytyy kysyntää palveleva ja alueelle sopiva liikeidea. Tontinomistaja ei sitä voi nyt päättää eikä kaavoittaja sitä pysty ennustamaan. Kaavan tulisikin olla mahdollisimman väljä ja salliva, ettei kehitystä estetä.</p>	Karl Jalkanen on tehnyt muistutuksen yksityishenkilönä ja alueen asukkaana. Vastine annetaan vain siltä osin kuin muistutus on tehty alueen asukkaan näkökulmasta.
Kaupunkikuvaa on syytä tarkastella ihmisen	Rakennusten kerrosluku AP-6-alueella perustuu

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

tasolla eikä karttaperspektiivistä. On itsestään selvää että tontille 417 (7 ja 8) toteutettavien rakennusten on oltava mahdollisimman kapearunkoisia, mikäli halutaan säilyttää väljä kaupunkikuva. Rakennusten korkeudella, kerrosmäärällä ei ole mitään merkitystä.	alueella pääosin vallitsevaan rakennusten korkeuteen.
AO-3-merkintä on ristiriidassa tonttien rakennusoikeuden ja sr-3-merkinnän kanssa. Rakennusoikeutta ei voi toteuttaa kaavaluonnoksessa osoitetulle rakennusalalle (AO-tonteilla). Rakennusala on merkittävä tontille siten että lisä- ja uudisrakentaminen on mahdollista. Toimenpiderajamerkintä tulee poistaa kaavasta, koska tällöin lisärakentaminen tulee liian lähelle sr-3-merkittyjä rakennuksia. Toimenpideraja-merkintää ei voi perustella merenpinnan korkeusvaihteluilla, koska kaavaan on osoitettu tulvamääräys +2,80 m. Jokaiselle korttelin 412 tontille on sallittava veneväylän avaaminen VL-3-alueella yhdenmukaisen kohtelun periaatteella.	Jäljellä oleva rakennusoikeus mahtuu hyvin suunniteltuna määritellylle rakennusalalle. Kaavamääräys ei estä uusien veneväylien rakentamista.
AP-6-tonteilla rakennusala tulee merkitä kaavaluonnokseen siten että se mahdollistaa rakennusten sijoittamisen tarvittaessa mahdollisimman lähelle toisiaan. Havainnekuva on tarpeeton. Kellarikerroksen merkintä on liian sitova, koska kun autopaikat halutaan kellarikerrokseen, niin kellarikerroksen koon rajoittaminen ei ole perusteltua. Erityismääräyksissä vaaditaan 1,5 autopaikkaa jokaista asuntoa varten, mutta käytännössä autopaikkojen tarve saattaa olla 2 ja lisäksi vielä muut kulku-/harrastusvälineet. Tämä ei puolla kellarikerroksen koon rajoittamista. Rederietin asukkaillakin on tarve autohallipaikoille.	Rakennusten sijoittuminen määräytyy rakennusluvan yhteydessä, jolloin myös kuullaan naapureita. Havainnekuva on selostuksen liite ja sillä osoitetaan, että kyseinen rakennusoikeus on mahdollista sijoittaa AP-6-alueelle. Autopaikat tulee sijoittaa omille tonteille.
Kerrosluvuksi tulee osoittaa k III u. 20 metriä pitkät kaksikerroksiset rakennukset täyttävät tontin pinta-alan ja estävät näkymät kaikkiin suuntiin. Kaksikerroksinen rivitalo ei ole nykypäivää ja sen toteuttaminen esteettömänä, ekologisena ja taloudellisena rakentamisena on käytännössä mahdotonta. Koko Loviisan keskustan alueella kysyntä eli tarve painottuu 50 - 70 m ² :n kokoiisiin esteettämiin asuntoihin. Tonttien 7 ja 8 uudisrakennuksia on tarkasteltava Tullisilta –kadun ja Nordströmin puistikon suunnalta, jolloin niiden taustalla on nelikerroksinen Rederiet. Jossain määrin uudisrakentamisen voidaan katsoa häiritsevän korttelin 418 tonteille 5 ja 6 70-luvulla rakennettuja matalia omakotitaloja.	Rakennusten kerroslukua AP-6-alueella perustuu alueella pääosin vallitsevaan rakennusten korkeuteen. Määräyksissä osoitetaan uudisrakennusten enimmäismitat.
Säilytettävää puuriviä ei ole olemassa eikä sitä istuteta.	Määräys käsittää koko kaava-alueen. Katualueella on ja sinne tulee istuttaa puurivi. Kaavakartan AK-4-alueelta poistetaan puurivi.
Erityismääräyksissä mainittu kohta ”...ikkunajakoa ja ikkunoiden asemointia, jotka soveltuvat olemassa olevaan kaupunkikuvaan.” on tarpeeton ja johtaa huonoon suunnitteluun.	Asia ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

Olemassa oleva kaupunkikuva ja siihen soveltuminen ovat varsin näkemyksellisiä asioita.	
Tullisilta ei kuulu RKY 2009 inventoituihin Valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Inventoinnin karttarajaus on väärin laadittu.	Valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä (RKY 2009) on valtioneuvoston päätös 22.12.2009 ja se on tullut voimaan 1.1.2010.
Voimassa olevan asemakaavan toteuttaminen lisää talouksien määrää, todennäköisesti, kolminkertaiseksi Tullisillan alueella. Tämä tiivistäisi rakennettua ympäristöä ja olisi siten Valtioneuvoston asettamien tavoitteiden mukaista. Tiivistäminen ei uhkai alueen väljyyttä ja kaupunkikuvaa. Tiedossa on että tontin 419 nk. everstinlinnan omistaja tulee vastustamaan tontin jättämistä pois kaavakäsittelystä, ellei neuvotteluissa esitetty rakennusoikeuden siirto ja käyttäminen jollakin muulla soveliaaksi todetulla alueella ole mahdollista ja sitä ei erillisellä sopimuksella tai muulla tavoin vahvisteta. Lähtökohtana on että rakennusoikeudet tonteilla 419 on 3600 m ² ja 417 on 1800m ² . Voimassa oleva asemakaava ei ole vanhentunut ja sitä on toteutettu. Laillista perustetta rakennusoikeuksien vähentämiseen ei ole esitetty. Osayleiskaavassa kortteli on palvelu- ja hallintorakennusten korttelialuetta. Kommentti että tällaiselle rakentamiselle ei ole tarvetta, ei ole peruste eikä perustu mihinkään.	Voimassa oleva asemakaava sallii AP-6- ja AK-4 alueilla liike- ja toimistotiloja – ei asuntoja.
Tontilla 417 ja kaavaluonnoksessa tonteilla 7 ja 8 oleva puutalo tulee saada siirtää korttelin 412 tontille 8. Mikä edellyttää että tontin vuokraoikeus/sopimus päivitetään tai tontti myydään nykyisen vuokralaisen suostumuksella kiinteistön 434-4-78-417 omistajalle. Siirrettävä rakennus käyttää rakennusoikeudesta noin puolet. Uuteen kaavaan tulee merkitä tälle tontille lisärakennusala.	Kaava sallii rakennuksen siirtämisen.
	Muistutuksen esittäjä on esittänyt muistutuksen myös pidetyistä viranomaisneuvotteluista, saaduista viranomaislausunnoista sekä muiden asianosaisten muistutuksiin annetuista vastineista. Tässä vaiheessa huomioidaan vain nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen osoitetut muistutukset. Muistutukseen kokonaisuudessaan voi tutustua Kaavoitus- ja arkkitehtitoimistossa.
Toimenpiteet	Kaavakartan AK-4-alueelta poistetaan puurivi.
2.3 Muistutuksen jättäjä 3, 25.10.2011	Vastine
VL-3- merkintä tulee poistaa ja kaavaa tulee muuttaa siten että kuvassa näkyy veneväylä tontilta merelle kuten muillakin korttelin 412 tonteilla. Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa oleva VL-3-alue ei ole yhtenäinen vaan repaleinen alue, jossa on savi- ja ruoppauskasoja. Alueella ei ole arvoa virkistyskäytössä. Maakuntakaavan perusteella ei voida VL-3-aluetta perustella. VL-3-merkintä antaa harhaanjohtavan ja virheellisen kuvan maa-	VL-3-alueella sallitaan veneväylät ja vähäiset rakenteet. Pohjakartta on tarkistettu ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Olemassa olevat veneväylät näkyvät pohjakartassa. Kaavamääräys sallii niiden muuttamisen ja uusien veneväylien rakentamisen. Veneväyliä ei ole syytä merkitä kaavaan koska niiden paikka saattaa muuttua.

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

<p>alueiden määrästä. Reilusti yli puolet VL-3-alueesta on vettä ja vedessä kasvavaa kaislaa sekä korttelin 412 tontinomistajien veneväyliä. Mikäli VL-3-merkinnällä esitetty alue hyväksytään kaavaan, muuttaa se korttelin 412 tonttien juridisen luonteen rantatonteista kuivanmaan tonteiksi, mikä alentaa kiinteistöjen arvoa.</p>	
<p>Korttelin 412 tontinomistajat ovat tehneet useita esityksiä kaupungille, jotta voisivat lunastaa vesijättömaan ja ruoppauskasat liitettäväksi tontteihin, mutta kaupunki on torjunut toistaiseksi nämä esitykset vedoten kuntalaisten tasavertaiseen kohteluun. Omaisuuden arvon alennusta ei voida pitää tasavertaisena kohteluna. Tasavertainen kohtelu tässä tapauksessa tarkoittaisi sitä, että muiltakin kuntalaisilta otettaisiin omaisuutta samassa suhteessa pois. Lisäksi Tullisillalla oleva Rederiet-taloyhtiö on saanut lunastaa edustallaan olevan vesialueen, mikä on rinnasteinen lunastustoimenpide vesijättömaan lunastamiseen. Tätä taustaa vasten tasavertainen kohtelu ei ole peruste vesijättömaan lunastuksen hylkäämiselle korttelin 412 kohdalla. Vaan päinvastoin korttelin 412 tontinomistajilla olisi tasavertaiseen kohteluun vedoten oikeus lunastaa vesijättömaa ja ruoppausjätteet.</p>	<p>Lunastustoimituksen jatkamiselle ei ole ollut edellytyksiä (toimitusinsinööri, Pekka Nurmikari 4.4.2011). Tästä päätöksestä ovat korttelin 412 maanomistajat valittaneet maa- ja metsätalouden ministeriön. Maa- ja metsätalouden ministeriö on hylännyt valituksen 19.3.2012.</p>
<p>Tullisillalla olevan makasiinirakennuksen suojelumerkintä tulee säilyttää, koska rakennus on maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä.</p>	<p>Osayleiskaavasta poiketen makasiinirakennus, joka sijaitsee korttelin 412 tontilla 8, on jätetty ilman säilyttämismerkintää. Rakennus on merkittävä maisemallisesti, mutta sillä ei ole historiallista arvoa eikä sen käytettävyyttä asumiseen voida taata.</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Ei toimenpiteitä.</p>
<p>2.4 Muistutuksen jättäjä 4, 25.10.2011</p>	<p>Vastine</p>
<p>VL-3-merkintä tulee poistaa kaavasta. Todelliset vesialueet tulee osoittaa sinisellä ja ko. alue tulee merkitä normaaliveden aikaisena todellisena maa-alueena. Tontin edessä on kaksi ruoppausmassoista muodostunutta saareketta. Aluetta on hoidettu tontinomistajan toimesta vuosia. Ranta-alueen ottaminen yleishyödylliseen käyttöön aiheuttaisi kohtuuttomasti vaivaa ja kustannuksia. Jotta kotirauha ja oikeudenmukainen kohtelu voidaan palauttaa, tulee VL-3-merkintä poistaa kaavasta kaikkien tonttien edustalla sijaitsevilta kaisla ja ruoppausjätealueelta. Kaavaehdotuksessa oleva VL-3-merkintä ja tekstiosat eivät vastaa toisiaan. Eli todellinen maa-alue ja vesialue eivät ole kuten kaavakartalla on esitetty. Epäselvyyttä aiheuttaa siitä että veneväylät tonteille puuttuvat kaavasta.</p>	<p>VL-3-alueella sallitaan veneväylät ja vähäiset rakenteet. Pohjakartta on tarkistettu ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Olemassa olevat veneväylät näkyvät pohjakartassa. Kaavamääräys sallii niiden muuttamisen ja uusien veneväylien rakentamisen. Veneväyliä ei ole syytä merkitä kaavaan koska niiden paikka saattaa muuttua.</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Ei muutoksia kaavakarttaan.</p>
<p>2.5 Muistutuksen jättäjä 5, 25.10.2011</p>	<p>Vastine</p>
<p>VL-3-merkintä tulee poistaa kaavasta, niiltä osin kuin alueella on veden yläpuolisia maa-alueita.</p>	<p>VL-3-alueella sallitaan veneväylät ja vähäiset rakenteet. Pohjakartta on tarkistettu ehdotuksen</p>

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

<p>VL-3-aluetta kuvaileva kohta ei ole virkistysaluetta, joten kaava ja kaavaselostus ovat ristiriidassa. Vesialueet VL-3-alueella tulee merkitä kaavoituksessa vesialueeksi. Vesiraja tontin Tullisilta 12 edustalla on virheellisesti merkitty ja kuvaa kaislarajaa eikä vesirajaa. Suojelumerkinnän poisto makasiinirakennuksesta (Tullisilta 14) ei ole perusteltua ja merkintä tulee säilyttää.</p>	<p>nähtävillä olon jälkeen. Olemassa olevat veneväylät näkyvät pohjakartassa. Kaavamääräys sallii niiden muuttamisen ja uusien veneväylien rakentamisen. Veneväyliä ei ole syytä merkitä kaavaan koska niiden paikka saattaa muuttua.</p>
<p>Maankäyttö- ja rakennuslaissa on kerrottu asemakaavan sisältövaatimuksista siten että "asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen" sekä "asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajille tai muulle oikeudenhaltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää". VL-3-alue ei ole yhtenäinen vaan repaleinen alue, jossa on savi- ja ruoppauskasoja. Alueella ei ole arvoa virkistyskäytössä. Tullisillan alueella ja sen läheisyydessä on riittävästi virkistys- ja viheralueita.</p>	
<p>Maakuntakaavan perusteella ei voida VL-3-aluetta perustella, koska se on niin yleispiirteinen. VL-3-merkinnällä osoitettu alue antaa virheellisen kuvan maa-alueiden määrästä. Reilusti yli puolet VL-3-alueesta on vettä ja vedessä kasvavaa kaislaa sekä korttelin 412 tontinomistajien veneväyliä. Mikäli VL-3-merkinnällä esitetty alue hyväksytään kaavaan, muuttaa se korttelin 412 tonttien juridisen luonteen rantatonteista kuivanmaan tonteiksi, mikä alentaa kiinteistöjen arvoa ja siitä seuraa Loviisan kaupungille korvausvelvoite. Kaavaehdotus on muistutuksen tekijöiden kannalta kohtuuton ja siten maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.</p>	
<p>Mikäli kaavaehdotuksessa oleva VL-3-merkinnällä osoitettu alue on pakko merkitä kaavaan, niin merkintä tulee muuttaa EV-merkinnäksi eli suojavyöhykkeeksi. Korttelin 412 tonttien edustalle tulee merkitä vesialueet todellisina ja ainoastaan vedenpinnan yläpuolella oleva vesijättö EV-merkinnällä. Alue joka merkitään kaavaan maa-alueena, tulee määrittää maastossa tehtävillä mittauksilla ns. nollaveden aikaan. Maa-alueeksi ei saa merkitä alueita, jotka todellisuudessa ovat vettä.</p>	
<p>Korttelin 412 tontinomistajat ovat tehneet useita esityksiä kaupungille, jotta voisivat lunastaa vesijättömaan ja ruoppauskasat liitettäväksi tontteihin, mutta kaupunki on torjunut toistaiseksi</p>	<p>Lunastustoimituksen jatkamiselle ei ole ollut edellytyksiä (toimitusinsinööri, Pekka Nurmikari 4.4.2011). Tästä päätöksestä ovat korttelin 412 maanomistajat valittaneet maa- ja metsätalouden ministeriön kautta.</p>

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

<p>nämä esitykset vedoten kuntalaisten tasavertaiseen kohteluun. Mikäli tonttien edustalle kaavoitetaan lähivirkistysalue (VL), muuttaa se korttelin 412 tonttien juridisen luonteen rantatonteista kuivanmaan tonteiksi, mikä alentaa kiinteistöjen arvoa. Omaisuuden arvon alennusta ei voida pitää tasavertaisena kohteluna. Tasavertainen kohtelu tässä tapauksessa tarkoittaisi sitä, että muiltakin kuntalaisilta otettaisiin omaisuutta samassa suhteessa pois. Lisäksi Tullisillalla oleva Rederiet-taloyhtiö on saanut lunastaa edustallaan olevan vesialueen, mikä on rinnasteinen lunastustoimenpide vesijättömaan lunastamiseen. Tätä taustaa vasten tasavertainen kohtelu ei ole peruste vesijättömaan lunastuksen hylkäämiselle korttelin 412 kohdalla. Vaan päinvastoin korttelin 412 tontinomistajilla olisi tasavertaiseen kohteluun vedoten oikeus lunastaa vesijättömaa ja ruoppausjätteet.</p>	<p>Maaoyikeus päätti 19.3.2012 hylätä valituksen.</p>
<p>Tullisillalla olevan makasiinirakennuksen suojelumerkintä tulee säilyttää, koska rakennus on maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä.</p>	<p>Osayleiskaavasta poiketen makasiinirakennus, joka sijaitsee korttelin 412 tontilla 8, on jätetty ilman säilyttämismarkintaa. Rakennus on merkittävä maisemallisesti, mutta sillä ei ole historiallista arvoa eikä sen käytettävyyttä asumiseen voida taata.</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Ei toimenpiteitä.</p>
<p>2.6 Muistutuksen jättäjä 6, 25.10.2011</p>	<p>Vastine</p>
<p>VL-3-merkintä tulee poistaa kaavasta, todelliset vesialueet (veneväylät) tulee osoittaa vesialueina ja ko. alue tulee merkitä normaaliveden aikaisina todellisina maaesiintyminä. Tontti rajoittuu veteen suojellun muurin rajaamana. Tonttini edustalla on ruoppausjätteistä muodostunut kasa. Kiinteä maa-alue on merenpohjaa, joka kasvaa kaislaa ja puita. Tontin omistaja on hoitanut aluetta. Loviisanlahden lietteet ajautuvat merenkäynnissä rantaan. Ranta-alueen ottaminen yleishyödylliseen käyttöön on aiheuttanut tonttien omistajille kohtuuttomasti vaivaa ja kustannuksia. Jotta kotirauha ja oikeudenmukainen kohtelu voitaisiin palauttaa, tulee VL-3-merkintä poistaa kaikkien tonttien edustalla sijaitsevalta kaisla- ja ruoppausjätealueelta. Varsinaisen vesijättömaan kertymistä ei ole kartoitettu, mutta tonttini kohdalla sitä ei ole, koska tonttini rajoittuu muurin tukemana mereen.</p> <p>Kaavaehdotuksessa oleva VL-3-merkintä ja tekstiosa eivät vastaa toisiaan. Eli todellinen maa-alue ja vesialue eivät ole kuten kaavakartalla on esitetty. Epäselvyyttä aiheutuu siitä että veneväylät tonteille puuttuvat kaavasta.</p>	<p>VL-3-alueella sallitaan veneväylät ja vähäiset rakenteet. Pohjakartta on tarkistettu ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Olemassa olevat veneväylät näkyvät pohjakartassa. Kaavamääräys sallii niiden muuttamisen ja uusien veneväylien rakentamisen.</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Ei toimenpiteitä.</p>
<p>2.7 Muistutuksen jättäjä 7, 25.10.2011</p>	<p>Vastine</p>
<p>VL-3-merkintä tulee poistaa kaavasta, todelliset vesialueet (veneväylät) tulee osoittaa vesialueina</p>	<p>VL-3-alueella sallitaan veneväylät ja vähäiset rakenteet.) Pohjakartta on tarkistettu ehdotuksen</p>

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

<p>ja ko. alue tulee merkitä normaaliveden aikaisina todellisina maaesiintyminä.</p> <p>1. Alue on muodostunut savi- ja lietekasoista (ruoppausjätteistä), ja sillä ei ole minkäänlaista arvoa virkistyskäytössä, koska alue on repaleinen ruoppausjättekasoista syntynyt alue.</p> <p>2. Tullisillan tonttien edustalla oleva kaisla- ja ruoppausjätealue (VL-3-alue) on piirretty väärän kokoiseksi. Reilusti yli puolet VL-3-merkinnällä osoitetusta alueesta on vedessä kasvavaa kaislaa ja veneväyliä.</p> <p>3. VL-3-merkintä ja tekstiosa eivät vastaa toisiaan. Jotta tulevaisuudessa ei toistuvasti jouduttaisi tulkitsemaan asemakaavaa, on tärkeää poistaa ko. alueen VL-3-merkintä ja osoittaa veneväylät vesialueiksi.</p> <p>4. Kaavaehdotus tulee olla maankäyttö- ja rakennuslain mukainen. Jotta kotirauha ja oikeudenmukainen kohtelu voitaisiin palauttaa, tulee VL-3-merkintä poistaa kaikkien tonttien edustalla sijaitsevalta kaisla- ja ruoppausjätealueelta. Varsinaisen vesijättömaan kertymistä ei ole kartoitettu. Mikäli kyseessä olevien tonttien edustalle kaavoitetaan lähivirkistysalue (VL), muuttuu tonttien juridinen luonne rantatonteista kuivanmaan tonteiksi, mikä alentaa kiinteistöjen arvoa.</p>	<p>nähtävillä olon jälkeen. Olemassa olevat veneväylät näkyvät pohjakartassa. Kaavamääräys sallii niiden muuttamisen ja uusien veneväylien rakentamisen.</p>
<p>5. Kuntalaisia tulee kohdella tasavertaisesti. Omaisuuden arvonlennusta ei voida missään olosuhteissa perustella eri tahojen tasavertaisella kohtelulla, sillä tasavertainen kohtelu tarkoittaisi sitä että kaikilta muiltakin kuntalaisilta otettaisiin omaisuutta samassa suhteessa pois. Lisäksi Rederiet -taloyhtiö on saanut lunastaa edustallaan olevan vesialueen, mikä on rinnasteinen lunastustoimenpide vesijättömaan lunastamiseen.</p>	<p>Lunastustoimituksen jatkamiselle ei ole ollut edellytyksiä (toimitusinsinööri, Pekka Nurmikari 4.4.2011). Tästä päätöksestä ovat korttelin 412 maanomistajat valittaneet maa- ja metsätalouden ministeriön. Maa- ja metsätalouden ministeriö on hylännyt päätöksen.</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Ei toimenpiteitä.</p>
<p>2.8 Muistutuksen jättäjä 8, 25.10.2011</p>	<p>Vastine</p>
<p>VL-3-merkintä tulee poistaa kaavasta. Todelliset vesialueet tulee osoittaa kaavaan vesialueina. VL-3-merkintä tulee osoittaa normaaliveden aikaisena maaesiintymänä.</p> <p>Tontti rajoittuu veteen kivimuurin rajaamana. Tontin edustalla on kahdesta ruoppauskerrasta syntynyt lietekasa sekä useasti merenpinnan alla oleva kaislikko. Ranta-alueen ottaminen yleishyödylliseen käyttöön on aiheuttanut tonttien omistajille kohtuuttomasti vaivaa ja kustannuksia. Jotta kotirauha ja oikeudenmukainen kohtelu voitaisiin palauttaa, tulee VL-3-merkintä poistaa kaikkien tonttien edustalla sijaitsevalta kaisla- ja ruoppausjätealueelta. VL-3-merkintä ja tekstiosa eivät vastaa toisiaan. Jotta tulevaisuudessa Tullisillan omakotitalojen ja -tonttien omistajat eivät toistuvasti joutuisi asemakaavan tulkinnan kohteeksi, on tärkeää poistaa ko. merkintä.</p>	<p>VL-3-alueella sallitaan veneväylät ja vähäiset rakenteet. Pohjakartta on tarkistettu ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Olemassa olevat veneväylät näkyvät pohjakartassa. Kaavamääräys sallii niiden muuttamisen ja uusien veneväylien rakentamisen. Veneväyliä ei ole syytä merkitä kaavaan koska niiden paikka saattaa muuttua.</p>

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

<p>Vesialueella oleva vihreä alue on piirretty väärän kokoiseksi, koska ajoittain merenpinnan alla olevat kaisla-alueet on piirretty kuvaamaan kiinteää maa-ainesta, jota se ei ole. Epäselvä ratkaisu on myös se että tonteilta olevia kulkuväyliä merelle ei ole merkitty vedeksi.</p>	
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
2.9 Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike, 25.10.2011	Vastine
<p>Everstin linnan jättäminen kaavan ulkopuolelle on vastoin koko kaavaprosessille asetettuja alkuperäisiä, osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa asetettuja tavoitteita: "ajanmukaisuudeltaan erittäin vanhentuneen (1965) asemakaavan ajanmukaistaminen". Kaava-alueen keskeisin vanhentunut osa on ko. tontti. Tontin jättäminen kaavan ulkopuolelle tarkoittaa vanhan, voimassa olevan kaavan jäämistä voimaan. Vanhassa kaavassa (hyväksytty 16.10.1965) tontille on määritelty ylisuuri rakennusoikeus, joka mahdollistaa Rederiet -kerrostaloa suuremman rakennusoikeuden tontille. Kerrostalovaihtoehto on suljettu pois jo aikaisemmissa kaavaprosessin vaiheissa. Jo viranomaisneuvottelussa 11.5.2010 on todettu että alue kuuluu ympäristöministeriön määrittelemiin Rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Siltä näkökannalta kerrostaloratkaisu ja rakennusten purkaminen on lainvastaista, mikä on valitusperuste. Mikäli everstin linnan tontti jätetään kaavan ulkopuolelle, kaupungin tulee selkeyttää päätöstään siten että kaava-alue jaetaan kahteen osaan ja että everstin linnan tontin osalta kaavaprosessi jatkuu.</p>	<p>Everstin linnan tontti on jätetty nyt esillä olevan asemakaavan ulkopuolelle, koska maanomistaja haluaa vielä miettiä sen käyttöä. Nykyinen kaava sallii liike- ja toimistorakentamisen. Tontin kaavoitusta ei ole päätetty lopettaa, eikä se ole omistajankaan tavoitteena.</p>
<p>Kaavaehdotuksessa korttelin 418 tonteille 7 ja 8 lisätään rakennusoikeutta 150 k-m². Tämä ei ole maanomistajien tasapuolisen kohtelun mukaista, sillä alueen muilla saman kokoluokan tonteilla on rakennusoikeutta vain 400 k-m².</p>	<p>Maanomistaja on vaatinut nykyisen rakennusoikeuden (1800 k-m²) säilyttämistä. Käytyjen neuvotteluiden tuloksena on päädytty nyt esitettyyn rakennusoikeuden määrään (1350 k-m²).</p>
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä toistaiseksi.
2.10 Oy Petsamo Stevedoring Ab, Oy Container Finance Ltd (kiinteistö 434-4-78-417), Oy R. Nordström & Co Ab, 25.10.2011	Vastine
<p>Tontin rakennusoikeutta on vähennetty merkittävästi 450 k-m² poistamisella, käyttötarkoituksen muutoksella, kerrosluvun alentamisella ja kellarikerroksen koon rajoittamisella. Rakennusmassan sijoittamiseen on tehty tontin käytön osalta epätarkoituksenmukainen ja hankaloitava muutos. Näille ei ole laillista perustetta eivätkä ne ole välttämättömiä tai perusteltuja kaavoituksen tavoitteiden toteutumisen kannalta. Rakennusoikeuden merkittävä vähentäminen loukkaa selvästi omistajan etua ja maanomistajien tasapuolista kohtelua.</p>	<p>Muistutukseen on vastattu kohdassa muistutuksen tekijän vaatimukset.</p>

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

<p>Rakennusoikeuden poistamista on pidettävä maankäyttö- ja rakennuslain 54.3 §:n vastaisena, sillä maanomistajalle aiheutetaan kohtuutonta haittaa. Tontin tulisi olla käyttömahdollisuuksiltaan samanveroinen viereisen Rederietin tontin (434-4-418-1) kanssa. Rederietin rakennus on nelikerroksinen, jolloin korkeudeltaan samantyyppiset rakennukset tontilla 417 yhtenäistäisivät rakennuskantaa. Oy Container Finance Ltd on saneerannut vanhan liikerakennuksen asuinrakennukseksi ja yhtiön suunnitelmiin on sisältynyt myös tontin 417 rakentaminen. Kielteisiä kaavamuutoksia ei ole kompensoitu vastaavilla kaavoituksellisilla eduilla. Tontinomistaja joutuu kaavamuutoksen johdosta kohtuuttomaan asemaan verrattuna omakotitalotonttien omistajiin. Tontille on suunniteltu myös liikekäyttöä.</p>	
<p>Tontinomistajan edustajat ovat käyneet keskusteluja kaupungin kaavoituksesta vastaavien viranomaisten kanssa tontin ja sen lähialueen käyttö- ja kehityssuunnitelmista. Viranomaiset eivät ole esittäneet rakennusoikeuden rajoittamista kaavaehdotuksen mukaisesti. Vuonna 2009 Loviisan kaupunki on käyttänyt Ramboll Oy:tä konsulttinaan asemakaavamuutoksen eteenpäin viemiseksi, jolloin kaavoitukselle asetetut tavoitteet ovat olleet yhteneväiset voimassa olevan asemakaavan kanssa. Tontin omistaja on ollut siinä käsityksessä, että asiassa edetään tuolloin asetettujen periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti. Ramboll Oy:n laatima luonnos hyväksyttiin ja teknisessä lautakunnassa 3.11.2009, § 136 äänin 6 – 2 ja asetettiin nähtäville 11. – 22.12.2009.</p>	<p>Ramboll Oy:n laatimaa kaavaehdotusta ei ole käsitelty teknisessä lautakunnassa. Kaavoitusta on jatkettu kaupungin omana työnä.</p>
<p>Kaavamuutosprosessi alkoi ns. Rederietin käyttötarkoituksen muutoksesta ja sen rakentamisen aikana viranomaisten kanssa käydyistä neuvotteluista, jotka koskivat tonttien 419 ja 417 tonttien rakennusoikeuden toteuttamista. Kaupungin edustajien kanssa 26.6.2011 käydyn neuvottelun yhteydessä päädyttiin vanhaa asemakaavaa noudattavien periaatteiden säilyttämiseksi tontin 417 osalta sekä siihen että tontti 418 jätetään kaavakäsittelyn ulkopuolelle, sen käytön edelleen suunnittelemista varten. Kokonaisuus täytyy kuitenkin harkita uudelleen, mikäli kaavaehdotusta ei muuteta. On ennenkuulumatonta ettei yhteisiä suuntaviivoja ole noudatettu, etenkin kun tontin 417 rakennusoikeutta ja käyttömahdollisuuksia on vähennetty.</p>	
<p>Tullisillan alue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009). Museoviraston inventointi ei ole suojeluluettelo eikä sen vahvistamispäätös ole</p>	

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

suojelupäätös. Sitä ei voi sellaisenaan käyttää perusteena merkittävän rakentamisoikeuden poistamiseksi. Osayleiskaavassa tontti 417 on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi, joten pelkkää asuntorakentamista ei siten ole katsottu perustelluksi ratkaisuksi tontin 417 osalta. Täten asemakaavaratkaisua ei voida pitää tarkoituksenmukaisena.	
Muistutuksen tekijän vaatimukset (kiinteistö 434-4-78-417)	Muutetaan AP-6-alueen käyttötarkoitus A – Asuinrakennusten korttelialue. Kerrosalasta saa käyttää enintään ¼ liike- ja toimistotiloja varten.
- Tontti tulee osoittaa kaavamerkinnällä AK-4 (asuinkerrostalojen korttelialue, korttelin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää enintään ¼ liike- tai toimistotiloja varten)	
- rakennusoikeus tulee olla 1800 k-m ² tai vähintään 1350 k-m ² edellyttäen silloin että tontilla oleva rakennus voidaan siirtää korttelin 412 tontille 8 ja tämä tontti siirtyy Oy Container Finance Ltd:n haltuun	Tontinomistajan kanssa käydyn neuvottelun (22.6.2011) tuloksena on päädytty nyt esitettyyn rakennusoikeuden määrään (1350 k-m ²).
- kerrosalasta tulee osoittaa merkinnällä k III u ½, jolloin ullakon tasolla saa käyttää puolet rakennuksen suurimmasta kerroksesta kerrosalaan laskettavaksi tilaksi	Uudisrakennuksille määritelty kerrosalasta perustuu alueella vallitsevaan rakennuskorkeuteen. Kerrosalasta poistetaan ja sen sijaan määrätään julkisivun enimmäiskorkeus, 7 m.
- kellarikerroksen kokoa ei saa rajoittaa, sillä tontille on tarkoitus rakentaa 2-4 rakennusta, joilla on yhteinen kellaritila autopaikkoineen	Kellarimerkintä poistetaan, koska lain mukaan maanalaisen kellarin voi rakentaa rakennuksen alle. Maanalainen tila lasketaan kerrosalaan silloin kun yläpuolella ei ole rakennusta.
- tonttia jakavan viivan on oltava ohjeellinen	Osoitetaan tonttijako ohjeellisena.
- merkintä ”nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni” tulee poistaa, sillä rakennusalan sijoituksessa on huomioitava vapaa näkymä Everstinlinnalle Tullisillalta	Rakennusten sijoittelu ja kerrosalasta perustuu alueella vallitsevaan perinteiseen kaupunkikuvaan.
- korttelialueiden AP-6 ja AK-4 välille merkitty ”säilytettävä/istutettava puurivi” tulee poistaa, koska puuriviä ei ole ja sen istuttamisen määrääminen kaavassa rajoittaa tontin käyttöä	Kaavakartan AK-4-alueelta poistetaan puurivi.
- havainnekuva on tarpeeton	Havainnekuva on selostuksen liite ja sillä osoitetaan, että kyseinen rakennusoikeus on mahdollista sijoittaa AP-6-alueelle.
- erityismääräyksistä on poistettava virheellinen viittaus siihen että Tullisillan alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä	Valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä (RKY 2009) on valtioneuvoston päätös 22.12.2009 ja se on tullut voimaan 1.1.2010.
Kaavoituksen tavoitteet eivät vaarannu edellä olevista vaatimuksista. Luonnoksessa esitetty merkintä k II ja estää myös energiataloudellisten tavoitteiden mukaisen rakentamisen. Esitetyt asiat vaikuttavat myös olennaisesti viereisen Everstinlinnan (434-4-78-419) ja sen pihamiljöön säilyttämisen- ja käyttömahdollisuuksiin, jotka tulisi ottaa huomioon kaavan laatimisessa.	
Kaavaehdotuksessa on tonttien ja alueiden käyttömahdollisuuksia supistettu ja rakennusoikeuden määrää vähennetty	Omistajataho on vaatinut koko kaavaprosessin ajan että käyttötarkoitus muutetaan liike- ja toimistorakentamisesta asumiskäyttöön.

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

<p>merkittäväällä tavalla, ilman että sille olisi esitetty laillisia perusteita. Kaavamuutos on ristiriidassa kaupungin viranomaisten tiedossa jo 2005 käytyjen neuvotteluiden pohjalta olevien ja periaatteellisesti hyväksymien alueen asukkaiden ja kaupunkilaisten etujen mukaisten käyttösuunnitelmien kanssa.</p>	
<p>Korttelin 412 tontin ns. toimenpideraja tulee poistaa, koska se tekee 400 k-m² rakennusoikeuden toteuttamisen mahdottomaksi. Kaavassa osoitetun korttelin 412 tontille 8 on tarkoitus siirtää sr-13-merkinnällä osoitettu rakennus. Erityismääräyksissä mainittu ”tulvavahingoille ja kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään +2,8 m keskimääräisen merenpinnan tason yläpuolella.” Tämä on riittävä ehto mahdolliselle rakentamiselle. VL-3-merkinnällä osoitetulla alueella tulee sallia veneväylä tasapuolisesti kaikille tonteille.</p>	<p>Rakennusoikeus mahtuu hyvin suunniteltuna määritellylle rakennusalalle. Kaavamääräys ei estä uusien veneväylien rakentamista.</p>
<p>Kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset tulee arvioida nykytilanteeseen verrattuna. Nykytilanteen arviointiin tulee sisällyttää myös yhdyskunnan kannalta todennettavat reaaliset arvot. Kaavoitus ei voi perustua pelkästään kaupunkikuvallisiin tai muihin epätarkkoihin ja vaihteleviin mieltymysarvoihin. Missä ovat esillä olevassa asiassa edellytettävät riittävät selvitykset ja asiantuntijoiden lausunnot? Kaavamuutosehdotusten taloudellisia ja konkreettisia ympäristövaikutuksia ei ole arvioitu, eikä esitetty. Kaavaehdotusta ei voida tällä perusteella pitää hyväksyttävänä.</p>	<p>Kaavasta on tehty lain vaatimat selvitykset ja lausuntoja on pyydetty useaan otteeseen kaavoituksen asiantuntijatahoilta.</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Muutetaan AP-6-alueen käyttötarkoitus A – Asuinrakennusten korttelialue. Kerrosalasta saa käyttää enintään ¼ liike- ja toimistotiloja varten. - Kerrosluku poistetaan ja sen sijaan määrätään julkisivun enimmäiskorkeus, 7 m. - Kellarimerkintä poistetaan - Osoitetaan tonttijako ohjeellisena (AP-6-alue). - Kaavakartan AK-4-alueelta poistetaan puurivi.

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

YHTEENVETO KAAVAEHDOTUKSESTA SAADUISTA LAUSUNNOISTA JA MUISTUTUKSISTA SEKÄ NIIHIN LAADITUT VASTINEET

Tullisillan alueen pohjois- ja itäosan asemakaavaehdotus oli nähtävillä 17.11.–16.12.2010, jolloin pyydettiin viranomaistahoilta lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutuksia. Lausuntoja saatiin yhteensä 6 ja muistutuksia 5 kpl.

3 LAUSUNNOT KAAVAEHDOTUKSESTA

- 3.1 *Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 19.11.2010*
- 3.2 *Rakennus- ja ympäristölautakunta, 9.12.2010*
- 3.3 *Porvoon kaupunki, terveydensuojelu, 16.12.2010*
- 3.4 *Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 16.12.2010*
- 3.5 *Itä-Uudenmaan liitto, 21.12.2010*
- 3.6 *Porvoon museo, 21.12.2010*

4 MUISTUTUKSET KAAVAEHDOTUKSESTA

- 4.1 *Muistutuksen jättäjä 1, 10.12.2010*
- 4.2 *Muistutuksen jättäjä 2, 16.12.2010*
- 4.3 *Oy Petsamo Stevedoring Ab & Oy Container Finance Ltd, 16.12.2010*
- 4.4 *Muistutuksen jättäjä 4, 16.12.2010*
- 4.5 *Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry, 16.12.2010*

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

3 LAUSUNNOT KAAVAEHDOTUKSESTA

3.1 *Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 19.11.2010*

Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa esitettyyn asemakaavan muutokseen.

Vastine:

Ei toimenpiteitä.

3.2 *Rakennus- ja ympäristölautakunta, 9.12.2010*

Koska Tullisillan niemenkärjen alue on niin alava, ei kellaritilojen rakentamista tule sallia tontilla 8 korttelissa 412, tontilla 10 korttelissa 418 eikä myöskään LV-2-alueella. Tontilla 8 korttelissa 412 tulee maaperä myös tutkia mahdollisten pilaantuneiden maa-ainesten selvittämiseksi ennen rakentamista. Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole muuta huomauttamista kaavaehdotuksesta.

Vastine:

Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen korttelin 418 tontti 10 (kiinteistö 434-4-78-419) jätetään tontinomistajan toiveesta kaavamuutoksen ulkopuolelle. Poistetaan kellaritilojen rakentamisen salliva merkintä korttelin 412 tontilta 8 ja LV-2-alueelta. Laajennetaan erityismääräys maaperän puhdistamisesta koskemaan myös korttelin 412 tonttia 8.

3.3 *Porvoon kaupunki, terveydensuojelu, 16.12.2010*

Asemakaavan yleismääräyksiin tulee lisätä vaatimus radonturvallisesta rakentamisesta. Radonin esiintymistä ja sen aiheuttamaa terveystarvetta yksittäisen asunnon asukkaille ei voida luotettavasti arvioida etukäteen, mutta radonturvallisella rakentamisella vähennetään ennalta merkittävästi radonin esiintymistä sisäilmassa.

Mikäli vesialuetta päätetään ruopata, voi se aiheuttaa uimaveden laadun huonontumista. Mahdolliset rajoitukset Plagenin uimarannan käytölle tulee selvittää lupakäsittelyissä.

Terveydensuojelijaostolla ei ole asiaan muuta huomautettavaa.

Vastine:

Lisätään kaavaan määräys radonturvallisesta rakentamisesta. Loviisassa rakennusvalvontaviranomainen harkitsee radonturvallista rakentamista koskevan ohjeistuksen ja tarvittavat toimenpiteet rakennuslupaa harkitessaan. Kirjataan kaavaselostukseen toteutusta ohjaavaan kappaleeseen uimaveden laadun selvitystarve mikäli alueella ruopataan.

3.4 *Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 16.12.2010*

Kaavaehdotus on kehittänyt hyvään suuntaan kaavaluonnoksesta.

AP-3 -korttelin kerrosluvuksi on merkitty k II u 2/3. ELY-keskus katsoo, että korttelissa on syytä pitäytyä alkuvaiheen luonnoksessa esitetystä kerrosluvusta II ja huomioida se myös korttelille osoitetussa rakennusoikeuden määrässä. Tämä turvaisi ja ottaisi riittävästi huomioon alueen arvon valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä. Kaavamääräyksessä AP-3 todetaan, että rakentaminen tulee toteuttaa likimain havainnekuvan osoittamalla tavalla. Parempi ratkaisu olisi osoittaa sitovat rakennusalat korttelissa, millä myös turvattaisiin riittävä etäisyys suojeltuun rakennukseen.

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

Edellisessä kaavaluonnoksessa oli korttelissa AK-4 poistettu arvokkaan sr-5 -merkityn rakennuksen suojelumerkintä. Alue on kaavaehdotuksessa AP-6 -korttelia ja rakennus on edelleen vailla suojelumerkintää ja kaavaselostuksen havainnekuvassa (liite 13) rakennusta ei näy. Keskustan ja Alakaupungin oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa rakennus on osoitettu su-merkinnällä. ELY-keskus katsoo edelleen, että rakennus tulee suojella ja samaten korttelissa AP-6 tulee osoittaa rakennusalat. Kaavamääräyksen sanamuoto tulee myös muuttaa vastaamaan 4.11.2008 päivätyn kaavaehdotuksen sanamuotoa "Asuinpientalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään 3 asuinhuoneistoa...", mikä turvaisi alueen arvon valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä.

Vastine:

Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen korttelin 418 tontti 10 (kiinteistö 434-4-78-419) jätetään tontinomistajan toiveesta kaavamuutoksen ulkopuolelle. Määräyksiin on lisätty rakentamista säätelevät uudisrakennuksen enimmäispituus ja runkosyvyys. Osoitetaan AP-6-korttelin olemassa olevalle rakennukselle säilyttämismerkintä sr-13: Säilytettävä rakennus, jonka voi siirtää kaupunkikuvallisesti sopivaan paikkaan. AP-6-määräys säilytetään, kerrosala rajoittaa rakennusten kokoa. Havainnekuvassa on esitetty rakentamisen enimmäismäärä kaksikerroksisille rakennuksille. Lopullinen rakennusten sijainti ja koko tarkentuu toteutusvaiheessa, eikä sitä haluta sitoa tässä vaiheessa liian tarkasti.

3.5 Itä-Uudenmaan liitto, 21.12.2010

Tullisillan alueen pohjois- ja itäosan asemakaavan ehdotuksessa osoitetut asuin- ja erillispientalojen korttelialueet on sovitettu yhteen Tullisillan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kanssa. Asemakaavan ratkaisu täydentää onnistuneesti poikkeuksellisen ehyenä ja alkuperäisenä säilyneen kaupunkihuvila-aluekokonaisuutta. Itä-Uudenmaan liitolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine:

Ei toimenpiteitä.

3.6 Porvoon museo, 21.12.2010

Porvoon museo / Itä-Uudenmaan maakuntamuseo on suhtautunut aiemmissa lausunnoissaan erityisen kriittisesti rakennusoikeuden lisäämiseen korttelissa 418. Porvoon museo 11.1.2010 antamassa lausunnossaan ei puoltanut 27.11.2009 päivättyä asemakaavaluonnosta, koska valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eivät alueella toteudu.

Porvoon museo pitää myönteisenä korttelin 418 muutosta takaisin asuinpientalojen alueeksi, mutta suhtautuu edelleen kriittisesti AP-3-alueella esitettyyn rakennusoikeuteen. Kaava sallisi jugend-huvilan puistoalueelle kolme 2-kerroksista asuinpientaloa, joihin voi rakentaa kellarin ja 2/3 ullakosta asuinkäyttöön. Porvoon museon näkemyksen mukaan ullakkorakentamisesta tulee luopua ja se on huomioitava myös rakennusoikeuden vähennyksenä. Lisäksi kaavassa olisi suotavaa olla sitovat rakennuspaikat asuinpientaloille.

AP-6-alueen tontilla 8 sijaitsee asuinrakennus 1920-luvun lopulta. Rakennus on alueelle tyypillinen ja säilynyt alkuperäisessä asussaan ja se on osoitettu Keskustan ja Alakaupungin osayleiskaavassa su-merkinnällä. Asemakaavaprosessin aiemmissa vaiheissa 17.4.2007 ja 4.11.2008 rakennuksella oli sr-5-merkintä. Nykyisessä ehdotuksessa rakennukselle ei ole osoitettu merkintää. Porvoon museo esittää rakennukselle sr-3-merkintää.

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

Kaavamääräyksissä suojelumääräysten tulee olla yhteneväiset. Myös sr-3-määräyksessä tulee olla lause: ”Rakennuksia ympäristöineen tulee hoitaa se kulttuurihistoriallisen arvon edellyttämällä tavalla”. Muutoin Porvoon museolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen.

Vastine:

Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen korttelin 418 tontti 10 (kiinteistö 434-4-78-419) jätetään tontinomistajan toiveesta kaavamutoksen ulkopuolelle. Ks. vastine ELY-keskuksen lausuntoon. Erityismääräykseen on jo kaavaehdotukseen lisätty esitetty lause ”Rakennuksia ympäristöineen tulee hoitaa se kulttuurihistoriallisen arvon edellyttämällä tavalla”.

4 MUISTUTUKSET KAAVAEHDOTUKSESTA

4.1 Muistutuksen jättäjä 1, 10.12.2010

Vesijättömaan kaavoittaminen virkistysalueeksi ei ole kaavan tavoitteen mukainen ratkaisu seuraavin perustein:

Osallinen omistaa rantatontin, joten vesijättömaa on ensisijassa osallisen lunastettavissa. Meneillään on vesijättömaan lunastustoimitus, jotta tontin omistaja pystyy huolehtimaan alueesta.

Mikäli vesijättömaa kaavoitetaan virkistysalueeksi, huvila puistomaisine tontteineen ei enää vastaa kaavoituksen tavoitetta rakennuskannan ja ympäristön säilymisen kannalta, koska meri on tärkein osa huvilakulttuuria. Näin ollen nykyisellä kaavaehdotuksella rikotaan tätä historiallista kulttuuria. Osallinen on valmis omilla toimillaan tukemaan Loviisan imagolle tärkeää historialliseen huvilakulttuuriin perustuvan merenranta-asumisen säilymistä ja huolenpitoa. Tähän tavoitteeseen nähden ei ole kaavaehdotuksen mukaan mitenkään perusteltua se, että jokaisen huvilan rannassa ei olisi omaa laituria. Keskitetty laituri rikkoo kulttuurimiljöön yksilöllisen yhtenäisyyden ja rauhallisuuden sekä tyyllisesti että käytännön toiminnoissa.

Loviisan kaupunki myi tontin 434-4-418-1 Container Finance LTD Oy:lle ja kauppaan kuului 100 m² alue, joka sisälsi sekä maa- että vesialuetta. Tämän kaupan jälkeen kaavaehdotuksen tavoitteille virkistysalueen yhtenäisestä rantareitistä ei ole ollut enää perustetta. Virkistysalueen rantareitistä luovuttiin teknisessä lautakunnassa. Huvilamiljöön säilyttäminen ilman virkistysaluetta olisi johdonmukainen ratkaisu tämän päätöksen jälkeen. Muutoin Loviisan ulkoinen kuva muuttuu merenrantaan sijoittuvaa kerrostaloasumista suosivaksi ja Loviisan merellinen huvilahistoria hylätään tehokkuuden tieltä. Vesijättömaan kaavoittamiselle VL-alueeksi ei ole minkäänlaista perusteltua syytä yleisen tai yksityisen edun kannalta. Aiemmin esitetty muistutus tulee ottaa yksityiskohtaisesti ja perustellusti huomioon tätä ratkaisua tehtäessä.

Yleinen ruoppauskielto ei ole lakiin perustuva määräys ottaen huomioon alueen jatkuvasti muuttuvat olosuhteet. Ruoppausalue on joka tapauksessa vesistöön kohdistuva ilmoituksen/luvanvarainen toimenpide ja se voi olla ympäristönhoitoa.

Vastine:

Toimitusinsinööri Pekka Nurmikari on 4.4.2011 todennut, ettei vesijätön lunastustoimituksen jatkamiselle ole edellytyksiä. Tästä päätöksestä voi valittaa maa- ja vesilain mukaisesti. Ympäristönsuojelulliset seikat puoltavat keskitettyjä laituri- ja rantareitistöjä. Ranta-alue on kaupungin omistuksessa ja kaavoitetaan lähivirkistysalueeksi, jolla sallitaan veneväylät ja vähäiset rakenteet (VL-3). Kaava-alueella ei ole yleistä ruoppauskieltoa.

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

4.2 Muistutuksen jättäjä 2, Tullisilta 12, 16.12.2010

Vaativat VL-merkinnän poistamista Tullisillan pohjoisosan kaavasta ja ruoppausrajoituksen poistamista.

Perusteet:

Alue on vuosikymmenten ajan todettu kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi. Korttelin 412 rakennukset on suojeltu samoin perustein. Korttelissa on myös suojeltua rantamuuria. Korttelin rakennukset on rakennettu 1920-1940-luvuilla rantatonteille, joilla on ollut omat laiturit ja kulku merelle. Tonttien edustalle on muodostunut vesijättöä ja tonttien omistajat ovat hakeneet ja saaneet ruopata rantojaan, jotta kulku veneellä olisi ollut mahdollista. Ranta-alueen hoitaminen olisi jälleen ajankohtaista, koska ranta on mataloitunut ja rantakasvillisuus tekee siitä hoitamattoman näköisen. Tonttien omistajat ovat pyytäneet kaupungilta lupaa lunastaa alue ja kunnostaa se omalla kustannuksellaan. Kaupunki ei ole tähän suostunut, vaikka niemen kärjessä oleva kerrostaloyhtiö Rederiet sai lunastaa oman ranta-alueensa. Lunastuksen epäämisessä käytetty perustelu ei ole yhdenvertaista kohtelua.

Kaavan valmistelussa on vedottu maakuntakaavaan, jossa pohjoisranta on osoitettu viheralueeksi. Maakuntakaavan tarkoituksena on vain osoittaa suuria linjoja. Alueella on riittävästi viher- ja virkistysalueita muuallakin. Vesijättöä ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa virkistysalueeksi, koska kaupungilla ei ole taloudellisia mahdollisuuksia hoitaa sitä. Alueella ei ole arvoa virkistyskäytössä. Yleiskaavassa korttelin 412 rakennukset on määrätty suojeltaviksi ja ne rajoittuvat rantaan. Olemassa olevilla suurpiirteisillä kaavoilla ei voida perustella vesijätön osoittamista virkistysalueeksi. Kaava-asiasta päättävien tulee myös huomioida pohjoisrannan todellinen tila. Eli alue on sarja ruoppauskumpareita ja soista rantakasvillisuutta, joten alue ei nykyisellään ole hyödynnettävissä virkistysalueena.

Kaavamerkintä VL ja ruoppauskielto johtavat siihen että kyseistä ranta-aluetta ei voi hoitaa, vaan se rämettyy kosteaksi risukoksi. Tämä on sen vastaista, mitä tämän kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokkaan alueen säilyttämisestä on vuosikymmenien ajan esitetty. Kyseinen kaavamääräys perustuu ilmeisesti siihen että korttelin edustalla oleva vesijättöalue on kaupungin omistamaa. Vesijätön lunastustoimitus on kesken, eikä mahdollisuutta kyseisen alueen lunastamiseen ole vielä selvitetty. Kohtuutonta haittaa ruoppausrajoituksesta aiheutuu, koska tonttien omistajat eivät voi enää pitää rannallaan laitureita. Suojeltuja rakennuksia onkin mahdoton edes nähdä mereltä päin, kun ranta pusikoituu. Alueen arvokkuuden ja historiallisen arvojen säilymisen kannalta rantoja on saatava hoitaa, ruopata ja jokaiselta tontilla kuuluu olla oma laiturei. Yhteislaituri ei ole millään tavalla perusteltu eikä sovellu alueen maisemakuvaan. On myös syytä huomata että vesialueen ruoppaamiseen tarvitaan joka tapauksessa viranomaisen lupa. Lupamenettelyssä harkitaan toimenpiteen tarpeellisuus ja määritellään tarkasti sen ehdot. Kaavatasolla määritelty ruoppauskielto on tarpeeton.

Kaavaehdotus on muistutusten tekijöiden kannalta kohtuuton ja siten MRL:n vastainen. Ehdotuksen jatkokesittelyssä tulee huomioida edellä esitetyt muutosehdotukset. Erityisesti kaupungin tulee antaa kannanotto siihen, mikä on kaupungin näkemys pohjoisrannan hoitamisesta ja alueen tilasta tulevaisuudessa, jos kaava hyväksytään tällaisena. Alue palvelisi maisemakuvaa ja historiaa paremmin, jos tonttien omistajat saisivat lunastaa alueen ja hoitaa sitä.

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

Vastine:

Toimitusinsinööri Pekka Nurmikari on 4.4.2011 todennut, ettei vesijätön lunastustoimituksen jatkamiselle ole edellytyksiä. Tästä päätöksestä voi valittaa maa- ja metsätieteeseen.

Ympäristönsuojelulliset seikat puoltavat keskitettyjä laituriratkaisuja. Ranta-alue on kaupungin omistuksessa ja kaavoitetaan lähivirkistysalueeksi, jolla sallitaan veneväylät ja vähäiset rakenteet (VL-3). Kaava-alueella ei ole yleistä ruoppauskieltoa.

4.3 Oy Petsamo Stevedoring Ab & Oy Container Finance Ltd, 16.12.2010

OY PETSAMO STEVEDORING AB:N MUISTUTUS (KIINTEISTÖ 434-4-78- 419)

Tontti numero 419 on voimassa olevassa asemakaavassa varustettu kaavamerkinnällä AL III 3 600. Kysymyksessä on siis liikerakennusten korttelialue, jossa tontin rakennusoikeuden kerrosala on 3 600 m².

Kaavaehdotuksessa tontin kaavamerkintä on AP-3 (asuinpienalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa museo- galleria-, majoitus-, kokous- yms. palvelutiloja sekä liiketiloja) k II 2/3. Rakennusoikeuden kerrosala on 1 700 m². Kaavaehdotus pitää sisällään poikkeuksellisen ja kohtuuttoman rakennusoikeuden vähentämisen lähes 2 000 m²:llä, mikä loukkaa tontin omistajan etua ja maanomistajien tasapuolista kohtelua. Tätä rakennusoikeuden poistamista on myös pidettävä maankäyttö- ja rakennuslain 54.3 §:n vastaisena, sillä maanomistajalle asetetaan kohtuutonta rajoitusta ja haittaa.

Tontin 419 rakennusoikeus on ollut 3 600 m² vuodesta 1965 lukien. Tontin omistajan edustajat ovat viimeisten vuosien ajan käyneet kaupungin kaavoituksesta vastaavista viranomaisten kanssa keskusteluja tontin ja sen lähialueen käyttö- ja kehityssuunnitelmista. Viranomaiset eivät ole esittäneet rakennusoikeuden rajoittamista tai muuttamista siten, kuin esillä olevaan kaavaehdotukseen on merkitty. Päinvastoin, vuonna 2009 Loviisan kaupunki on käyttänyt Ramboll Oy:tä konsulttinaan asemakaavamuutoksen eteenpäinviemiseksi, jolloin kaavoitukselle asetetut tavoitteet ovat olleet yhteneväiset voimassa olevan asemakaavan kanssa. Kaupungin asettamien tavoitteiden mukaan tontilla oleva jugendtalo (jäljempänä ”Everstinlinna”) säilytettäisiin, ja tontin eteläosaan rakennettaisiin kerrostalo. Rakennusoikeuden väheneminen ei ollut tuolloin esillä. Edellä mainituilla suunnitteluperiaatteilla ja -tavoitteilla kaupunki tai sen käyttämä konsultti eivät ole nähneet kaavoituksellista tai muutakaan estettä vuonna 2009. Tontin omistaja on ollut siinä käsityksessä, että asiassa edetään tuolloin asetettujen periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti.

Kaavan muutosprosessi alkoi ns. Rederietin (Elinkeinotalon) käyttötarkoituksen muutoksesta ja sen rakentamisen aikana viranomaisten kanssa käydyistä neuvotteluista, jotka koskivat viereisten tonttien 419 ja 417 rakennusoikeuden toteuttamista. Rederietistä alkanutta rakentamista oli siis tarkoitus jatkaa yhdessä viranomaisten kanssa kaavailtujen suuntaviivojen mukaisesti.

Tontin 419 omistajalla Oy Petsamo Stevedoring Ab:lla ei ole varsinaista toimintaa tai varoja. Yhtiön omistus on eversti Nordströmin perillisillä. Everstinlinnan myynti ulkopuolisille ei tule kysymykseen. Näin ollen tontin omistaja on viime vuosina hakenut erilaisia vaihtoehtoja sille, miten voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta voitaisiin hyödyntää siten, että uudisrakennuksen käyttötarkoitus ja toteutus olisi sovitettavissa yhteen kaavaehdotuksessa sr-5 -merkinnällä varustetun Everstinlinnan käytön kanssa.

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

Everstinlinna on ollut tyhjiään vuodesta 1984. Vain sopiva käyttötarkoitus antaa perusteet rakennuksen kunnostamiseen ja pysyvään ylläpitämiseen.

Tontin rakennusoikeuden hyödyntämisestä saataisiin varat Everstinlinnan akuuttiin peruskorjaukseen, jolloin tontin käytön suunnitteluun sisällyttäisiin Everstinlinnan kunnossapito ja käyttö yhtenä elementtinä. Tällaiseen taloudellisesti toteutettavissa olevaan pitkäjänteiseen ratkaisuun tontin omistaja on pyrkinyt yhteistyössä kaupungin viranomaisten kanssa. Asemakaavaehdotuksen mukainen tontin rakennusoikeuden ja käyttömahdollisuuksien merkittävä rajoittaminen estäisi näiden suunnitelmien eteenpäinviemisen.

Tontin rakennusoikeutta ja käyttömahdollisuuksia ei tulisi muuttaa kaavaehdotuksen mukaisella tavalla ilman, että tontin kokonaiskäyttö samalla kartoitetaan. Kaavaehdotuksen hyväksyminen saattaisi tontin omistajan muutenkin kohtuuttomaan asemaan ja vaarantaisi tontin ja sen lähialueen kehittämistä sille asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi.

Käsiteltävänä olevasta kaavamutoksesta on esitetty kommentteja viranomais- neuvottelussa 14.5.2010 seuraavasti:

”Tullisillan alue on osa Loviisan alakaupunkia, joka kuuluu Museoviraston laatimaan valtakunnalliseen inventointiin: Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Korttelissa 418 kerrostaloteille esitetty rakennusoikeus on ylisuuri pientalovaltaisen alueen muihin kortteleihin verrattuna.” (Itä-Uudenmaan maakuntamuseo)

”Uudet kerrostalot eivät sovi alueelle” (rakennus- ja ympäristölautakunta)

”Tullisillan aluetta koskevat Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) kulttuuriympäristön osalta ja se kuuluu ympäristöministeriön määrittelemiin Rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY), jolloin kerrostaloratkaisu ja rakennusten purkaminen olisi lainvastaista, muodostaen valitusperusteen” (Ely-keskus)

Edellä olevan johdosta muistutuksen esittäjä toteaa, ettei kaavan mukainen rakennusoikeus ole ”ylisuuri”, eikä edellä olevassa ole perusteltu kysymyksessä olevaa kannanottoa tarkemmin. Mitään todellista vertailuakaan muihin kortteleihin ei ole tehty. Viranomaiset ovat pitäneet rakennusoikeuden määrää perusteltuna ja oikein mitoitettuna vuodesta 1964, jolloin sitä on lähtökohtaisesti pidettävä täysin perusteltuna. Tullisillan alue ei liioin ole osa Loviisan alakaupunkia, sillä museoviraston RKY 2009 Loviisan alakaupunki kuvauksessa alakaupunki rajautuu idässä Rantatiehen:

http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1519

Kaavan karttaliitteessä aluetta on laajennettu ja rajausta peittää myös Tullisillan, mutta tämä ei poista sitä tosiasiaa ettei kortteli kuulu kategoriaan ”Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009)”. Museoviraston inventointi ei myöskään ole kategorinen suojeluluettelo, eikä sen vahvistamispäätös ole suojelupäätös. Inventointia ei sellaisenaan voi käyttää perusteena merkittävän rakentamisoikeuden poistamiseksi.

Mitä tulee väitteeseen siitä, etteivät kerrostalot ”sovi alueelle”, niin naapuritontilla on vuonna 2004 uudisettu 4-kerroksinen Bostads Ab Lovisa Rederiet – Asunto Oy Loviisan Rederietin asuinrakennus, joka soveltuu ympäristöön täysin. Samalla tavalla rakentaminen tontille 419 tulisi tapahtumaan ympäristöön soveltuvalla tavalla. ”Kerrostalojen” rakentamista ei siten voida pitää alueelle sopimattomana. On myös huomattava, ettei tällä hetkellä ole olemassa mitään ”kerrostaloratkaisua”, vaan ainoastaan tontin rakennus- ja käyttöoikeuden merkittävä rajoittaminen. Voimassa olevassa kaavassa on AL-merkintä, siis liikerakennus, jossa voi olla

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

tietty määrä asuntoja. Liikerakentaminen sopii kysymyksessä olevalle tontille ja alueelle, eikä kaavoitusprosessin aikana ole tullut esille mitään sellaista, joka antaisi perusteita arvioida asiaa toisin.

Kulttuuriympäristön vaalimisessa ei muutenkaan ole kyse muutosten pysäyttämisestä tai kohteiden ”museoimisesta”, vaan muutoksen asianmukaisesta suunnittelusta ja hallinnasta. On arvioitava, mitä elementtejä halutaan säilyttää ja vahvistaa, minkälaista uutta rakentamista ja ympäristön hoitoa vaaditaan, jotta alueiden ominaisluonne entisestään vahvistuisi. Tällaista menettelytapaa tulisi tässäkin tapauksessa noudattaa, sen sijaan että tontin rakennus- ja käyttömahdollisuuksia supistetaan täysin vastoin niitä suuntaviivoja ja tavoitteita, joista tontin omistaja ja kaupungin viranomaiset aikaisemmin ovat lähteneet.

Viranomaisneuvottelussa ei myöskään ole päädytty mihinkään yhteneväiseen kantaan, vaan siihen, että: ”kortteliin 418 suunnitellaan paremmin ympäröivään rakennuskantaan sopiva ratkaisu. Selostuksessa on perusteltava, mikäli suunnittelualueella ei ole tarvetta palvelu- ja hallintorakentamiseen.”

Palvelu- ja hallintorakentamisen tarvetta ei ole millään tavoin määritelty, eikä ilmeisesti selvitettykään, vaan kaavaehdotuksessa on ilman enempiä perusteluita päädytty tontin rakennus- ja käyttöoikeuden kohtuuttomaan supistamiseen. Näin ollen kaavan laatimisessa ei ole menetelty huolellisesti, eikä viranomaisneuvottelussa annettujen suuntaviivojen mukaisesti. Tälläkään perusteella tontin 419 kaavaehdotus ei ole perusteltu.

Palvelu- ja hallintorakentaminen on yksi tontinomistajan tutkimista rakennusten käyttömahdollisuuksista, jolloin tonteille 419 ja 417 rakennettaisiin palvelupainotteisia vapaarahoitteisia asuntoja. Palveluiden tuotanto ja hallinto keskitettäisiin Everstinlinnaan, joka olisi sen yksi luonnollinen ja säilyttävä käyttötarkoitus.

Valtakunnallisissa alueiden käyttötavoitteissa on korostettu rakennetun ympäristön tiivistämistä. Asuntoministeri Vapaavuoren kolmannessa AsuntoForumissa esittämän mukaan eheyttävä yhdyskuntasuunnittelu ja kaupunkirakentaminen on jo pitkään ollut kuntien kaavoituksen perusperiaate. Yhtenä täydennysrakentamisen vahvuutena on sen kyky estää kaupunginosan tai asuinalueen toiminnallinen heikkeneminen, kun täydentämisen myötä palvelujen tarvitsema väestöpohja vahvistuu. Täydennysrakentamista voidaan erinomaisesti hyödyntää myös kiinteistöjen korjausten rahoittamiseen ja laadun parantamiseen. Myös käsiteltävänä olevassa kaavoituksessa valtakunnallisten tavoitteiden mukainen rakennetun ympäristön tiivistäminen tulisi ottaa huomioon. Nyt viranomaiset ovat menettelleet juuri päinvastoin.

Käsiteltävänä olevassa kaavaehdotuksessa tai koko kaavoitusprosessin aikana ei ole esitetty laillisia perusteita, eikä mitään muitakaan hyväksyttäviä perusteita sille, että tontin 419 rakennusoikeudesta poistetaan ehdotettu lähes 2 000 m². Maanomistajan on voitava edellyttää, että tällaiselle kaavamuutokselle olisi esitetty tarkkaan kokonaispunnintaan perustuva laillinen syy. Kaavaehdotuksessa kaavoituksen lopputulos näyttää liittyvän lähinnä ylimalkaiseksi jääneeseen viranomaiskeskusteluun, jossa on esitetty tarkemmin tutkimatta jääneitä tavoitteita jatkosuunnittelulle. Kaavoituksesta vastaavat viranomaiset ovat puutteellisesti valmistellulla kaavoitusprosessilla ja asiaa viivyttelämällä aiheuttaneet maanomistajalle enemmän kuin kohtuutonta haittaa.

Edellä olevan lisäksi kaavaluonnokseen liitetty havainnekuva rakennusten sijoittelusta ei ole perusteltu. Tontin alalla ”ripotellut” rakennukset estävät täysin näkymät kaikkiin suuntiin. Kaavaehdotuksen liitteenä oleva havainnekuva ei kuulu, eikä saa kuulua kaavamääräyksiin.

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

Edellä esitettyyn viitaten muistutuksen esittäjä pyytää, ettei asemaakaavaa muuteta ehdotetulla tavalla, vaan että tontin rakennusoikeus, kerroslukujen määrä ja muut kaavamerkinnot säilytetään ainakin pääosin. Alueen käyttö tai kaavoituksen tavoitteet eivät vaarannu edellä olevasta, vaan nykyisen kaavan säilyttäminen olisi osa alueen tarkoituksenmukaista kehittämistä asumiseen ym. toimintaan. Edellä esitetyt seikat vaikuttavat olennaisesti myös Everstinlinnan ja sen pihamiljöön säilyttämis- ja käyttömahdollisuuksiin.

OY CONTAINER FINANCE LTD:N MUISTUSTUS (KIINTEISTÖ 434-4-78–417)

Oy Container Finance Ltd on otsikossa mainitun kiinteistön nykyinen omistaja. Tontin 417 kaavamerkintä voimassa olevassa asemakaavassa on AL III 1 800, mikä on mahdollistanut asuin- ja liikerakentamisen rakennusoikeuden ollessa 1 800 m².

Asemakaavaehdotuksen mukaan

- tontin kaavamerkintä on AP-6, siis asuinpienalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään kaksi asuinrakennusta;
- rakennusoikeuden määrä on 600 m² toisella muodostettavalla tontilla ja 600 m² toisella, yhteensä siis 1 200 m²;
- tontilla sijaitsevat rakennukset ovat kaksikerroksisia.

Asemakaavaehdotuksessa tontin rakennusoikeus on pienentynyt merkittävästi, mikä loukkaa omistajan etua ja maanomistajien tasapuolista kohtelua. Muutosta on myös pidettävä kohtuuttomana edellä mainitun maankäyttö- ja rakennuslain 54.3 §:n nojalla.

Kaupunginvaltuuston 13.6.2001 hyväksymässä Keskustan ja Alakaupungin osayleiskaavassa tontti 417 on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi. Pelkkää asumisrakentamista ei siten ole katsottu perustelluksi ratkaisuksi tontin 417 osalta aikaisempia kaavamuutoksia toteutettaessa. Näin ollen asemakaavaehdotustakaan ei voida pitää tarkoituksenmukaisena.

Tontin 417 tulisi olla käyttömahdollisuuksiltaan samanveroinen viereisen, Bostads Ab Lovisa Rederiet – Asunto Oy Loviisan Rederietin (jäljempänä ”Rederietin”) tontin 434-4-418-1 kanssa. Rederietin rakennus on nelikerroksinen, jolloin korkeudeltaan samantyyppinen rakennus tontilla 417 yhtenäistäisi rakennuskantaa.

Oy Container Finance Ltd on ostanut viereisen Rederietin tontin Loviisan kaupungilta vuonna 2003, jonka jälkeen muistutuksen tekijä on saneerannut kysymyksessä olevan vanhan liikerakennuksen korkeatasoiseksi asuinrakennukseksi. Oy Container Finance Ltd:n suunnitelmiin on sisältynyt myös tontin numero 417 kehittäminen alueen käyttöä ja asukkaiden tarpeita palvelevaksi.

Edellä mainitun Rederietin rakentamispäätös on siis perustunut siihen, että myös tontti 417 ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus olisivat käytettävissä suunnitellun kokonaisuuden toteuttamiseksi. Tarkoituksena on ollut jatkaa korkeatasoista asuinrakentamista myös tälle tontille. Asemakaavaehdotus estää tällaisen kehityksen, mitä ei voida mitenkään pitää perusteltuna.

Edellä esitetyllä tavalla kaavaluonnokseen liitetty havainnekuva rakennusten sijoittelusta ei ole perusteltu. Tontin alalla ”ripotellut” rakennukset estävät täysin näkymät kaikkiin suuntiin. Myös tontin 417 osalta muistutuksen tekijä toteaa, ettei kaavaehdotuksen liitteenä oleva havainnekuva kuulu, eikä saa kuulua kaavamääräyksiin.

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

Edellä olevaan viitaten muistutuksen pyydämme, että tontti numero 417 varustetaan kaavamerkinnällä AK-4 (asuinkerrostalojen korttelialue, korttelin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää enintään ¼ liike- tai toimistotiloja varten); rakennusoikeus vastaa nykyistä 1 800 m²; sallittu kerrosluku on 3 kerrosta; ja rakennusalan sijoituksessa huomioidaan vapaa näkymä Everstinlinnalle Tullisillankadulta.

Alueen käyttö tai kaavoituksen tavoitteet eivät vaarannu edellä olevasta, eivätkä liioin siitä, että tontille 417 sijoitetaan kolmikerroksinen rakennus. Päinvastoin, edellä kerrotulla tavalla tämä olisi osa alueen tarkoituksenmukaista kehittämistä asumiseen ym. toimintaan. Edellä esitetyt seikat tonttien 419 ja 417 osalta vaikuttavat olennaisesti myös Everstinlinnan ja sen pihamiljöön säilyttämis- ja käyttömahdollisuuksiin.

YHTEENVETO

Käsiteltävänä olevassa asemakaavaehdotuksessa edellä mainittujen tonttien ja alueiden käyttömahdollisuuksia on supistettu ja rakennusoikeuden määrää on vähennetty merkittävällä tavalla, ilman että sille olisi osoitettu laillista perustetta. Maanomistajan kannalta kielteisiä muutoksia ei ole kompensoitu vastaavilla kaavoituksellisilla eduilla tms. Kysymyksessä olevien tonttien omistajat joutuvat asemakaavan muutosten johdosta kohtuuttomaan asemaan verrattuna esimerkiksi omakotitalotonttien omistajiin. Omakotitalotonttien käyttötarkoitus on vakiintunut, eikä tarvetta muunlaiselle käytölle ole. Muistutuksen tekijöinä olevat yritykset taas ovat suunnitelleet tonteilleen myös liike- yms. käyttöä.

Käsiteltävä olevat ovat ristiriidassa kaupungin viranomaisten tiedossa olevien ja periaatteellisesti hyväksymien alueen asukkaiden ja kaupunkilaisten etujen mukaisten käyttösuunnitelmien kanssa. Kaupungin viranomaisten tarkoituksena tuskin on luopua pitkään valmistelluista hankkeista, joiden on todettu palvelevan yhteisiä ja yleisiä tavoitteita ja päämääriä. Asemakaavan tulisi mahdollistaa näiden suunnitelmien jatkokehittämisen ja niiden toteutumisen.

Vastine:

Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen korttelin 418 tontti 10 (kiinteistö 434-4-78-419) jätetään tontinomistajan toiveesta kaavamutoksen ulkopuolelle.

Vuoden 1965 kaava on ajanmukaisuudeltaan vanhentunut. Se ei ole toteutunut liikerakennusten korttelialueena. Alun perin toimistotiloiksi rakennettu kerrostalo on muutettu asuinkäyttöön poikkeusluvalla, koska toimisto- ja liiketiloille ei ole ollut tarvetta alueella.

”Kaavassa osoitettu rakennusoikeus ei ole sellainen saavutettu etu tai oikeus, jonka pienentäminen kaavamutoksella aiheuttaisi kaupungille korvausvelvollisuuden.

Rakennusoikeuden pienentämiseen täytyy kuitenkin olla asemakaavan sisältövaatimukseen perustuvat syyt.” (Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 - julkaisusarja, Opas 12. Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, kohta 2.2)

Kaavoituksen tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin aikana, jolloin kuullaan eri viranomais- ym. tahoja. Tullisillan alue kuuluu Loviisan alakaupungin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

”Loviisan alakaupungin eheä pienimittakaavainen rakenne kapeine katutiloineen ulottuu Puutarhakatua ja Köydenpunojan katua pitkin etelään aina Antinkyläntien yli uimarannalle eli Plagenille saakka. Plagenin eteläreunan muodostaa Tamminiemen alue, jossa sijaitsee vanha muotopuutarha ja kaksi varsin alkuperäisenä säilynyttä empire-tyylistä asuinrakennusta 1800-luvulta.” Ote RKY-kuvauksesta, Loviisan alakaupunki

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

Kaavaa laadittaessa RKY 2009 tulee ottaa huomioon. Pienimittakaavaisuus vahvistaa alueen ominaisuutta. Kaavaselostukseen täydennetään perusteet miksi ei ole tarvetta osayleiskaavassa esitetyille palvelu- ja hallintorakentamiselle. Kaava mahdollistaa rakennetun ympäristön tiivistämisen ja täydentämisen nykytilaan verrattuna.

4.4 Muistutuksen jättäjä 4, 16.12.2010

Minkä takia pohjoisrannan vesijättömaa halutaan väkisin kaavoittaa virkistysalueeksi? Alue on rikkonainen, osittain upottavaa savea. Alueelle on aina ollut vapaa pääsy, mutta eivät edes lintubongarit sinne ole eksyneet. Alueen hoito on ollut rantatonttien omistajien vastuulla jo vuosikausia. Kaupungilta on aikoinaan pyydetty apua alueen hoitoon ilman tulosta. Vaikka alue kaavoitettaisiin VL-alueeksi, niin ei kaupungilta sen alueen hoitamiseen löydy aikaisempaa enemmän tekijöitä kuin rahaakaan. Rantatonttien omistajat haluaisivat lunastaa vesijättömaan kaupungilta ja vastata edelleen sen hoitamisesta. Alueen hoito paranisi, kun jokainen hoitaisi omistamaansa aluetta.

Vastine:

Toimitusinsinööri Pekka Nurmikari on 4.4.2011 todennut, ettei vesijätön lunastustoimituksen jatkamiselle ole edellytyksiä. Tästä päätöksestä voi valittaa maaoikeuteen.

Ympäristönsuojelulliset seikat puoltavat keskitettyjä laituriratkaisuja. Ranta-alue on kaupungin omistuksessa ja kaavoitetaan lähivirkistysalueeksi, jolla sallitaan veneväylät ja vähäiset rakenteet (VL-3). Kaava-alueella ei ole yleistä ruoppauskieltoa.

4.5 Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry, 16.12.2010

Kaavaehdotus on parantunut aikaisemmasta kaavaluonnoksesta, koska siinä on huomioitu paremmin alueen historia ja kulttuuriympäristö.

Tontilla 417 (AP-6) nykyisin olevalta puurakennukselta, ns. keltainen talo, on poistettu sr-merkintä, mikä oli vielä vuonna 2008 nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa. Kun nykyinen alue erotettiin omaksi kaava-alueekseen, silloin nähtävillä asetetusta luonnoksesta sr-merkintä oli poistettu. Kulttuuri- ja ympäristöliike esittää että suojelumerkintä palautetaan takaisin, koska yleiskaavassa rakennuksella on su-merkintä.

Tontille 418 (AP-3) kaavailtuihin asuinpientaloihin kulttuuri- ja ympäristöliike suhtautuu varauksella. Mikäli rakennustapaohjeisiin laitetaan ehdot suunnittelun ja rakentamisen asiantuntemuksesta ja erillismääräyksissä mainittuja vaatimuksia noudatetaan rakennuslupia myönnettäessä, voivat havainnekuvassa esitetyt asuinpientalot asettua kortteliin. Kaavamääräyksessä edellytetään: ”Korttelin piha-alue tulee säilyttää yhtenäisenä puistomaisena alueena.” Uudisrakennukset kuitenkin rikkovat vanhaa puistoa tontin eteläosassa ja niiden tieltä voidaan joutua kaatamaan vanhaa puistoa.

Erillismääräyksissä tulvavahingoille ja kosteudelle alttiiden rakennusosien korkeusvaatimusta on korotettu aikaisemmasta +2,3:sta +2,8:aan. Havainnekuvassa silmämääräisesti arvioiden rakennusala ja osa rakennuksista näyttäisi sijoittuvan alemmas kuin +2,8.

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

Alueen pohjoisrannan VL-alue eli vesijättömaa on merkitty puistoalueeksi. Vaikka vesijättömaa ei kuulu yksityisten tonttien omistukseen, tulisi harkita sen liittämistä tonttien osaksi. Vesijättömaan merkitseminen puistoalueeksi on tarpeetonta, sillä puistoalueita on alueen eteläpuolella riittävästi.

Vastine:

Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen korttelin 418 tontti 10 (kiinteistö 434-4-78-419) jätetään tontinomistajan toiveesta kaavamuutoksen ulkopuolelle. AP-6-korttelissa olevalle rakennukselle osoitetaan sr-merkintä, joka sallii rakennuksen siirtämisen kaupunkikuvallisesti sopivaan paikkaan. Uudisrakentamista koskevia määräyksiä on täsmennetty. Rakentamisessa tulee varautua +2,8 m tulvarisktiin. Pohjoisranta jää kaupungin omistukseen ja kaavoitetaan lähivirkistysalueeksi, jolla sallitaan veneväylät ja vähäiset rakenteet (VL-3).

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

YHTEENVETO KAAVALUONNOKSESTA SAADUISTA LAUSUNNOISTA JA MIELIPITEISTÄ SEKÄ NIIHIN LAADITUT VASTINEET

Tullisillan alueen pohjois- ja itäosan asemakaavan muutos ja asemakaavan kaavaluonnos oli nähtävillä 9.12. - 22.12.2009, jolloin pyydettiin viranomaistahoilta lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä. Lausuntoja saatiin yhteensä 10 ja mielipiteitä 14 kpl. Nähtävilläoloajan ulkopuolella tulleet mielipiteet 3 kpl.

5 LAUSUNNOT KAAVALUONNOKSESTA

- 5.1 *Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 17.12.2009*
- 5.2 *Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 7.1.2010*
- 5.3 *Porvoon kaupunki, terveydensuojelu, 7.1.2010*
- 5.4 *Porvoon museo, 12.1.2010*
- 5.5 *Loviisan puhelin Oy, 14.1.2010*
- 5.6 *Museovirasto, 19.1.2010*
- 5.7 *Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 4.2.2010*
- 5.8 *Rakennus- ja ympäristölautakunta, 9.2.2010*
- 5.9 *Kulttuurilautakunta, 23.2.2010*
- 5.10 *Itä-Uudenmaan liitto, 4.3.2010*

6 MIELIPITEET KAAVALUONNOKSESTA

- 6.1 *Mielipiteen jättäjä 1, 15.12.2009*
- 6.2 *Mielipiteen jättäjä 2, 19.12.2009*
- 6.3 *Mielipiteen jättäjä 3, 21.12.2009*
- 6.4 *Mielipiteen jättäjä 4, 21.12.2009*
- 6.5 *Mielipiteen jättäjä 5, 21.12.2009*
- 6.6 *Mielipiteen jättäjä 6, 22.12.2009*
- 6.7 *Mielipiteen jättäjä 7, 22.12.2009*
- 6.8 *Mielipiteen jättäjä 8, 22.12.2009*
- 6.9 *Mielipiteen jättäjä 9, 22.12.2009*
- 6.10 *Mielipiteen jättäjä 10, 22.12.2009*
- 6.11 *Mielipiteen jättäjä 11, 22.12.2009*
- 6.12 *Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry, 22.12.2009*
- 6.13 *Mielipiteen jättäjä 13, 22.12.2009*
- 6.14 *Mielipiteen jättäjä 14, 22.12.2009*

7 NÄHTÄVILLÄOLOAJAN ULKOPUOLELLA TULLEET MIELIPITEET KAAVALUONNOKSESTA

- 7.1 *Mielipiteen jättäjä 1, 11.11.2009*
- 7.2 *Mielipiteen jättäjä 2, 30.12.2009*
- 7.3 *Mielipiteen jättäjä 3, 11.1.2010*

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

5 LAUSUNNOT KAAVALUONNOKSESTA

5.1 *Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 17.12.2009*

Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa esitettyyn asemakaavan muutokseen.

Vastine:

Ei toimenpiteitä.

5.2 *Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 7.1.2010*

Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta mikäli huomioidaan, että tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.

Vastine:

Ei toimenpiteitä.

5.3 *Porvoon kaupunki, terveydensuojelu, 7.1.2010*

Kaavamääräyksiin tulee lisätä vaatimus radonturvallisesta rakentamisesta. Loviisan asemakaavoituksessa tulisi varautua tulvakorkeuteen + 2,55 m keskivedenkorkeudesta. Uutta asuinrakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa, jos tarve ja vaikutus selvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista.

Vastine:

Rakennusvalvontaviranomainen harkitsee radonturvallista rakentamista koskevan ohjeistuksen ja tarvittavat toimenpiteet rakennuslupaa harkitessaan. Tulvakorkeus muutetaan +2,8 metriin keskivedenkorkeudesta, Loviisan tulvastrategian mukaisesti.

5.4 *Porvoon museo, 12.1.2010*

Porvoon museo/Itä-Uudenmaan maakuntamuseo on suhtautunut alueen aiemmasta asemakaavasta antamissaan lausunnoissa erityisen kriittisesti rakennusoikeuden lisäämiseen korttelissa 418. Tuolloiselle AP-3 alueelle esitetty rakennusoikeus oli pientalovaltaisen alueen muihin kortteleihin nähden ylisuuri. Nykyisessä kaavaluonnoksessa tilanne on mennyt huonompaan suuntaan ottaen huomioon, että Tullisillan alue on osa Loviisan alakaupunkia, joka kuuluu Museoviraston laatimaan valtakunnalliseen inventointiin, ”Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto 2009 (RKY 2009)”.

Tullisilta on vanhaa pientalo ja –huvila-aluetta joka on säilyttänyt hyvin 1918 laaditun asemakaavan aikaista luonnettaan ja rakennettaan. Alueella sijaitsee pientaloja ja kaupunkihuviloita 1920- ja 1930-luvuilta, 1800-luvulle palautuvia asuinrakennuksia, joitakin 1940-1960-lukujen pientaloja ja vuonna 1965 valmistunut nelikerroksinen talo. Korttelissa AK-5 sijaitsee laivanvarustaja Ragnar Nordströmin talo. Asuin- ja konttorirakennuksena ollut talo on rakennettu vuosien 1890-1901 välisenä aikana. Kortteliin esitetty 4-kerroksinen kerrostalorikkosi ja tärvelisi ainutlaatuisen jugend-kokonaisuuden. AK-4 kortteliin esitetty mittava rakennusala, joka mahdollistaa uuden 2-3 kerroksisen kerrostalomassan, on täysin vieras, poiketen alueen pienimittakaavaisen ja matalan rakentamisen perinteestä.

Kaavamääräyksissä suojelumääräysten tulee olla yhteneväiset. Myös sr-3 määräyksessä tulee olla lause ”Rakennuksia ympäristöineen tulee hoitaa sen kulttuurihistoriallisen arvon edellyttämällä tavalla”.

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

Porvoon museo/Itä-Uudenmaan maakuntamuseo ei puolla Tullisillan alueen asemakaavan muutosta.

Vesialueen mahdollisista vedenalaisista arkeologisista intresseistä, inventointitarpeesta ja suojelutavoitteista tulee pyytää Museoviraston arkeologian osaston meriarkeologian yksikön lausunto.

Vastine:

Luonnoksessa esitetyt kerrostaloalueet muutetaan asuinpientalojen korttelialueiksi, lukuun ottamatta alueella jo olevaa asuinkerrostalon tonttia, joka osoitetaan asuinkerrostalon korttelialueeksi. Asuinpientalojen korttelialuemerkinä huomioi alueen arvon valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä. Asuinpientalojen korttelialueilla rakennusoikeutta lasketaan nykyisistä, koska alueelle ei voida toteuttaa voimassa olevan kaavan mukaisia mittavia liikerakennuksille tarkoitettuja rakennusoikeuksia. Kaavan erityismääräyksiin lisätään Porvoon museon esittämä lause: ”Rakennuksia ympäristöineen tulee hoitaa sen kulttuurihistoriallisen arvon edellyttämällä tavalla”. Museovirastolta on saatu lausunto koskien meriarkeologiaa, joka on jo huomioitu kaavaluonnoksen erityismääräyksessä.

5.5 Loviisan puhelin Oy, 14.1.2010

Ei huomautettavaa kaavasta. Alueella sijaitsee telekaapeleita. Mikäli telekaapeleita ja teleputkia joudutaan siirtämään tulevan rakentamisen takia, työn aiheuttajan tulee maksaa syntyvät kustannukset.

Vastine:

Ei toimenpiteitä.

5.6 Museovirasto, 19.1.2010

Kaava ei koske kiinteitä, maanpäällisiä muinaisjäänöksiä. Vedenalainen kulttuuriperintö on kaavan erityismääräyksissä otettu asianmukaisesti huomioon, joten museovirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnokseen.

Vastine:

Ei toimenpiteitä.

5.7 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Ely-keskus), 4.2.2010

Uudenmaan ympäristökeskus on antanut edellisen lausunnon aluetta koskevasta kaavaluonnoksesta 15.12.2008, josta kaavaluonnos on muuttunut huomponaan suuntaan. Alue sisältyy v. 1993 hyväksytyyn valtakunnallisesti arvokkaaseen Loviisan alakaupungin kokonaisuuteen. Valtioneuvosto on päätöksellään 22.12.2009 hyväksynyt vastaavan tarkistetun aluerajauksen. Aluetta koskevat siten erityisesti valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kulttuuriympäristön osalta. Ely-keskus katsoo että, luonnoksessa esitetty rakentaminen on ristiriidassa näiltä osin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa sekä kerroslukumerkinnöiltään että suojelutavoitteiltaan. Ely-keskus toteaa, että kaavaluonnos on siten myös maankäyttö- ja rakennuslain 54 § 2 mom:n vastainen eikä puolla kaavaluonnosta.

Vastine:

Luonnoksessa esitetyt kerrostaloalueet muutetaan asuinpientalojen korttelialueiksi, lukuun ottamatta alueella jo olevaa asuinkerrostalon tonttia, joka osoitetaan asuinkerrostalon korttelialueeksi. Asuinpientalojen korttelialuemerkinä huomioi alueen arvon

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä. Asuinpienalojen korttelialueilla rakennusoikeutta lasketaan nykyisistä, koska alueelle ei voida toteuttaa voimassa olevan kaavan mukaisia mittavia liikerakennuksille tarkoitettuja rakennusoikeuksia.

5.8 Rakennus- ja ympäristölautakunta, 9.2.2010

Korttelista 412, tontti 9 (AO-5) tulee kokonaan poistaa ja alue tulee liittää LV-2 alueeseen, koska alue on alava ja siten soveltuu huonosti rakentamiselle. Korttelin poistaminen tuo pienvenesatamalle lisäarvoa, koska LV-alue laajentuu tämän myötä. Uusien kerrostalojen rakentamista Tullisillan alueelle (kortteli 418) ei sallita. Alueen rakennukset ovat omalta osaltaan osa arvokasta kulttuurimaisemaa, jonka luonnetta ei saa muuttaa. Alue on uimarannan läheisyydessä muodostaen myös maisemallisesti arvokkaan alueen meren rannalla. Kaavassa esitettyjen tulvavahingoille alttiiden rakennusosien korkeuden tulee olla samalla tasolla kuin muissa kaavoissa osoitetaan (Tullisillan eteläosa, Laivasilta). Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole muuta huomauttamista kaavaluonnoksesta.

Vastine:

Korttelissa 412 oleva AO-5-alue liitetään LV-2-alueeseen. Tulvamääräys muutetaan +2,8 metriin keskivedenkorkeudesta, Loviisan tulvastrategian mukaisesti ja se koskee koko kaava-alueita. Luonnoksessa esitetyt kerrostaloalueet muutetaan asuinpienalojen korttelialueiksi, lukuun ottamatta alueella jo olevaa asuinkerrostalon tonttia, joka osoitetaan asuinkerrostalon korttelialueeksi. Asuinpienalojen korttelialuumerkintä huomioi alueen arvon valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä. Asuinpienalojen korttelialueilla rakennusoikeutta lasketaan nykyisistä, koska alueelle ei voida toteuttaa voimassa olevan kaavan mukaisia mittavia liikerakennuksille tarkoitettuja rakennusoikeuksia.

5.9 Kulttuurilautakunta, 23.2.2010

Ottaen huomioon Tullisillan alueen erityisen luonteen vanhana, rehevänä huvila-alueena, jossa 2-kerroksisia rakennuksia, ei ole suotavaa, että alueelle rakennetaan 3-4-kerroksisia uusia taloja, vaan rakennusten tulisi noudattaa vanhojen talojen mallia sekä soveltua ympäristöönsä. Vaikkakin alueella on asuintalo Rederiet, ei se tue sitä ajatusta, että alueelle rakennetaan lisää suuria rakennuksia. Positiivinen asia on se, että aluetta AO-5 tai LV-2 on mahdollista täydentää vanhemmalla, ympäristöön soveltuvalla rakennuksella, vaikkakin tässä tapauksessa ei voida välttää olemassa olevan makasiinin purkamista. Ihanteellisintahan olisi, että sekä makasiini että esim. Almin talo voisivat sijaita alueella.

Vastine:

Luonnoksessa esitetyt kerrostaloalueet muutetaan asuinpienalojen korttelialueiksi, lukuun ottamatta alueella jo olevaa asuinkerrostalon tonttia, joka osoitetaan asuinkerrostalon korttelialueeksi. Asuinpienalojen korttelialuumerkintä huomioi alueen arvon valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä. Asuinpienalojen korttelialueilla rakennusoikeutta lasketaan nykyisistä, koska alueelle ei voida toteuttaa voimassa olevan kaavan mukaisia mittavia liikerakennuksille tarkoitettuja rakennusoikeuksia.

5.10 Itä-Uudenmaan liitto, 4.3.2010

Tullisillan alueen pohjois- ja itäosan asemakaavan luonnoksessa osoitetut asuinkerrostalokorttelit eivät ole yhteen sovitettaessa Tullisillan valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristön kanssa. Asuinkerrostalojen mittakaava ja sijainti on ristiriidassa poikkeuksellisen ehyenä ja alkuperäisenä säilyneen kaupunkihuvila-aluekokonaisuuden sekä Tullisillan rajaavien kaupunginosien kanssa.

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

Vastine:

Luonnoksessa esitetyt kerrostaloalueet muutetaan asuinpientalojen korttelialueiksi, lukuun ottamatta alueella jo olevaa asuinkerrostalon tonttia, joka osoitetaan asuinkerrostalon korttelialueeksi. Asuinpientalojen korttelialuemerkinä huomioi alueen arvon valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä. Asuinpientalojen korttelialueilla rakennusoikeutta lasketaan nykyisistä, koska alueelle ei voida toteuttaa voimassa olevan kaavan mukaisia mittavia liikerakennuksille tarkoitettuja rakennusoikeuksia.

6 MIELIPITEET KAAVALUONNOKSESTA

6.1 Mielipiteen jättäjä 1, 15.12.2009

Mielipiteen jättäjä katsoo, että alueen ”omaleimainen puistomainen luonne” ei toteudu jos alueelle suunnitellaan kerrostaloja. Ne voidaan sijoittaa muualle, esim. hotelli Skandinavian talo, entisen saha-alueen rakentaminen jne.

Kahdeksan pientalotontin eteen ehdotetaan rantapuistoaluetta, joka jatkuisi Plagenin puistoalueeseen asti. Puistoalue kuitenkin katkeaa nyt suunniteltujen kerrostalojen kohdalta. Pientalotonttien ranta venelaitureineen on kaavoitettu puistoksi. Miksei sama periaate toteudu kerrostalotonttien kohdalta?

Hakkuiden ulottaminen ranta-alueille myöskin kerrostalojen kohdalta tulisi kieltää.

Mielipiteen jättäjä ehdottaa palaamista aikaisempaan vuoden 2007 kaavaehdotukseen.

Vastine:

Luonnoksessa esitetyt kerrostaloalueet muutetaan asuinpientalojen korttelialueiksi, lukuun ottamatta alueella jo olevaa asuinkerrostalon tonttia, joka osoitetaan asuinkerrostalon korttelialueeksi. Asuinpientalojen korttelialuemerkinä huomioi alueen arvon valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä. Asuinpientalojen korttelialueilla rakennusoikeutta lasketaan nykyisistä, koska alueelle ei voida toteuttaa voimassa olevan kaavan mukaisia mittavia liikerakennuksille tarkoitettuja rakennusoikeuksia. Korttelin 412 pohjoispuolella olevaa aluetta ei aiota toteuttaa rantapuistona vaan se säilyy nykyisellään ja osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Alueella ei sallita ruoppauksia, mutta asukkaat voivat pitää veneitään vesialueella. Yhtenäinen puistoalue on mahdotonta toteuttaa kerrostalojen kohdalla nykyisen maanomistuksen takia.

6.2 Mielipiteen jättäjä 2, 19.12.2009

Mielipiteen jättäjä huomauttaa, että 200 m² kokoisilla omakotitaloilla (rakennusoikeus 400 m²) on tai ehdotetaan sr-säilyttämismerkintää, joka tarkoittaa sitä ettei rakennusta saa purkaa ja rakennusoikeutta ei voi hyödyntää. Luonnoksen mukaan tontti 417, johon rajautuu sr-merkittyjä naapurirakennuksia, saa rakennusoikeutta 2000 m² kokoiselle kerrostalorakentamiselle ja todella pienen pihan, mikä ei sovellu rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Vastine:

Tonteilla, joilla on säilytettävä rakennus, on säilytettävän rakennuksen pinta-alaa laajempi rakennusala. Luonnoksessa esitetyt kerrostaloalueet muutetaan asuinpientalojen korttelialueiksi, lukuun ottamatta alueella jo olevaa asuinkerrostalon tonttia, joka osoitetaan asuinkerrostalon korttelialueeksi. Asuinpientalojen korttelialuemerkinä huomioi alueen arvon valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä. Asuinpientalojen korttelialueilla rakennusoikeutta lasketaan nykyisistä, koska alueelle ei voida toteuttaa voimassa olevan kaavan mukaisia mittavia liikerakennuksille tarkoitettuja rakennusoikeuksia.

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

6.3 Mielipiteen jättäjä 3, 21.12.2009

Mielipiteen jättäjä vastustaa kerrostalojen rakentamista alueelle sekä luonnollisen rannan muuttamista puistoalueeksi. Viihtyisä, ns Ragnar Nordströmin alue häviää jos siihen rakennetaan kerrostaloja. Tullisillan kiinteistöjen omistajille on kaavoituksesta ollut harmia pitkään mm rakennuskielto, ongelmia kiinteistöjen myynnin kanssa sekä epävarmuus alueen tulevasta viihtyisyydestä.

Vastine:

Luonnoksessa esitetyt kerrostaloalueet muutetaan asuinpientalojen korttelialueiksi, lukuun ottamatta alueella jo olevaa asuinkerrostalon tonttia, joka osoitetaan asuinkerrostalon korttelialueeksi. Asuinpientalojen korttelialuumerkintä huomioi alueen arvon valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä. Asuinpientalojen korttelialueilla rakennusoikeutta lasketaan nykyisistä, koska alueelle ei voida toteuttaa voimassa olevan kaavan mukaisia mittavia liikerakennuksille tarkoitettuja rakennusoikeuksia.

6.4 Mielipiteen jättäjä 4, 21.12.2009

Tullisillan pohjoisreunan vesijättöalueiden rakentaminen puistoksi tulee kokonaan poistaa kaavaluonnoksesta ja vesijättömaat voidaan liittää tontteihin. Suunnittelualuetta on edelleen arvioitava Tullisillan ja Plagenin alueen kokonaisuutena. Puistolle ei ole tarvetta ehdotetulla kaava-alueella, koska lähialueella on riittävästi puistoaluetta. Kevyenliikenteen reitti loppuu Tullisillan niemeen eikä se kulje alueen läpi.

Ehdotetun puiston välittömässä läheisyydessä on yleisessä virkistyskäytössä olevia merenranta-alueita. Virkistysalueen rakentaminen aiheuttaa merkittävää haittaa tontinomistajien kotirauhan piiriin kuuluvalla alueella. Mikäli vesijättö kuuluu tonttien omistajille, se tulee nykyistä paremmin hoidetuksi.

Yleisen edun vastaista on ehdotuksen kustannusvaikutus verrattuna olemattomaan hyötyyn, koska tällaiselle pehmeälle vesijättömaalle ja meren pohjalle rakentaminen aiheuttaa huomattavasti suuremmat kustannukset. Kaavaluonnos ei perustu merenpohjan ja maaperän riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Tulvavaara ja veneväylän mataloituminen. Vesijättöalueiden viheraluetta ei ole kaavoituksessa merkitty lähivirkistysalueeksi (LV). Aiemmassa kaavoituksessa alue on osoitettu asuntoalueeksi (A/AO), mikä se on ollutkin 1900-luvun alusta lähtien. Jalankulun ja pyöräilyn verkostojen kehittämisen ja yhtenäisen viheralueverkoston sekä riittävien virkistysalueiden luomisen osalta toteamme, ettei kevyenliikenteen tynkäreitti palvele näitä tavoitteita. Tullisillan kadun yhteydessä on jo olemassa kevyenliikenteen reitti.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa maanomistajille kohtuutonta haittaa, kuten että tontin merenpuoleisen rajan välittömään läheisyyteen aletaan rakentaa, että tulee tarpeeton umpikujaan johtava viheralue ja että kiinteistön arvo alenee. Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa elinympäristön laadun merkityksellistä muuttumista ja heikkenemistä.

Vastine:

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi ranta-aluetta ei voida myydä ja liittää tonttien osiksi. Korttelin 412 pohjoispuolella olevaa aluetta ei aiota toteuttaa rantapuistona vaan se säilyy nykyisellään ja osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Alueella ei sallita ruoppauksia, mutta asukkaat voivat pitää veneitään vesialueella. Alueelle ei osoiteta kevyenliikenteen reittiä, vaikka sitä on harkittu, mutta sen toteuttaminen tulisi liian kalliiksi.

15.2.2010 vahvistetussa Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaavassa ranta-alue on osoitettu viheralueeksi. Aikaisemmat kaavat ovat ulottuneet nykyisten tonttien pohjoisrajaan.

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

6.5 Mielipiteen jättäjä 5, 21.12.2009

Tonteille AP-2 ja AP-3 esitetyt kaavaluonnokset ovat ympäristöllisesti, teknisesti ja poliittisesti yksipuolisesti harkittuja. Valtioneuvoston päätöksen mukaan alue on sekä valtakunnallisesti että maakunnallisesti merkittävä. Kolmikerroksisen talon sijoittaminen Laivurinkatu-Tullisilta katujen varteen (AP-2) muodostaisi Tullisillan pohjoispuolisille taloille kohtuutonta haittaa varjostamalla ne. Tontille AP-3 suunniteltu nelikerroksinen talo rajoittuisi uimarannan hiekka-alueeseen ja muodostuisi kiusalliseksi ”tähytyspaikaksi”. Mahdollisen yksikerroksisen rakennuksen ja uimarannan väliin tulisi jäädä metsäkaista.

Tontin AP-3 rakennukselle suunniteltu alue on osin alle metrin korkeudella meren normaali-pinnasta. Tonteille on esitetty muuta aluetta korkeampia taloja ja samalla suurempaa rakennusoikeutta.

Vastine:

Luonnoksessa esitetyt kerrostaloalueet muutetaan asuinpientalojen korttelialueiksi, lukuun ottamatta alueella jo olevaa asuinkerrostalon tonttia, joka osoitetaan asuinkerrostalon korttelialueeksi. Asuinpientalojen korttelialuumerkintä huomioi alueen arvon valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä. Asuinpientalojen korttelialueilla rakennusoikeutta lasketaan nykyisistä, koska alueelle ei voida toteuttaa voimassa olevan kaavan mukaisia mittavia liikerakennuksille tarkoitettuja rakennusoikeuksia. Tulvamääräys koskee koko kaava-aluetta (minimikorkeus +2,8 m keskivedenkorkeudesta).

6.6 Mielipiteen jättäjä 6, 22.12.2009

Asemakaava 1965 luvulta ei ole vanhentunut. Tullisillan alueelle voitaisiin rakentaa taloja 1-2 perheelle. Tullisillan rantapuistoa ei pitäisi toteuttaa, koska alue on niin matalaa. Tullisillan pohjoispuolen maankohoamisalue voitaisiin liittää rantakiinteistöihin.

Vastine:

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi ranta-aluetta ei voida myydä ja liittää tonttien osiksi. Korttelin 412 pohjoispuolella olevaa aluetta ei aiota toteuttaa rantapuistona vaan se säilyy nykyisellään ja osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Alueella ei sallita ruoppauksia, mutta asukkaat voivat pitää veneitään vesialueella.

6.7 Mielipiteen jättäjä 7, 22.12.2009

Tullisillan pohjoisreunan kaislarannan ja ruoppausjätteiden muodostaman alueen kaavoittaminen puistoksi (VP) tulee poistaa. Rannan puolelle suunniteltu puistoalue mahdollistaisi esteettömän kulun ranta-alueelle, mikä lisäisi asiatonta oleskelua ranta-alueella. Kaislikko ja ruoppausjätteet toimivat kosteikkoina lintujen pesintää varten. Puiston rakentaminen edellyttäisi maanrakennustöitä, mikä muuttaisi ympäristön linnuille sopimattomaksi. Puistoalueen vieressä sijaitsevat rakennukset on alun perin rakennettu rantakiinteistöiksi. Puistoalueen rakentaminen katkaisisi alueen tonteille ominaisen yhteyden vesialueeseen. Tämä aiheuttaisi elinympäristön heikkenemistä ja kohtuutonta haittaa.

Kerrostalokorttelien kaavoittaminen Tullisillan alueella tulee muuttaa vastaamaan ympäristöön soveltuvaa suojeltua huvilakaupunginosan kaupunkisuunnittelua, ts. pientaloja. Tullisillan rantahuvilat on suojeltu sr-3-merkinnällä ja omistajia edellytetään huolehtimaan rakennusten ulkoasusta vanhaa rakennustapaa noudattaen. Uusien kerrostalojen rakentaminen olisi ristiriidassa ko. omakotitaloihin kohdistuvan vaatimuksen kanssa. Kerrostalot muuttaisivat asuntoalueen luonteen ja viihtyvyys ja turvallisuus heikkenisi koko alueella, myös liikenteen lisääntymisen johdosta.

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

Vastine:

Korttelin 412 pohjoispuolella olevaa aluetta ei aiota toteuttaa rantapuistona vaan se säilyy nykyisellään ja osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Alueella ei sallita ruoppauksia, mutta asukkaat voivat pitää veneitään vesialueella.

Luonnoksessa esitetyt kerrostaloalueet muutetaan asuinpientalojen korttelialueiksi, lukuun ottamatta alueella jo olevaa asuinkerrostalon tonttia, joka osoitetaan asuinkerrostalon korttelialueeksi. Asuinpientalojen korttelialuemerkinä huomioi alueen arvon valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä. Asuinpientalojen korttelialueilla rakennusoikeutta lasketaan nykyisistä, koska alueelle ei voida toteuttaa voimassa olevan kaavan mukaisia mittavia liikerakennuksille tarkoitettuja rakennusoikeuksia.

6.8 Mielipiteen jättäjä 8, 22.12.2009

Vastustavat tonttiin 419 kohdistuvia kaavasunnitelmia, jotka pilaisivat heidän omaisuutensa arvon ja tuhoaisivat Tullisillan alueen luonteen. Vastustivat muutamia vuosia sitten tontilla 420 sijaitsevan toimistorakennuksen muuttamista asuinrakennukseksi ja pelkäävät, että sama kohtalo odottanee tonttia 419, jonka jakaminen ja mille toimistorakennusten sijoittaminen muuttaisi koko alueen luonteen vaikuttaen korttelin tonttien arvoihin. Ei ole ”kaupunkikuvallisesti eheyttä tukevaa” toimintaa.

Vastine:

Luonnoksessa esitetyt kerrostaloalueet muutetaan asuinpientalojen korttelialueiksi, lukuun ottamatta alueella jo olevaa asuinkerrostalon tonttia, joka osoitetaan asuinkerrostalon korttelialueeksi. Asuinpientalojen korttelialuemerkinä huomioi alueen arvon valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä. Asuinpientalojen korttelialueilla rakennusoikeutta lasketaan nykyisistä, koska alueelle ei voida toteuttaa voimassa olevan kaavan mukaisia mittavia liikerakennuksille tarkoitettuja rakennusoikeuksia.

6.9 Mielipiteen jättäjä 9, 22.12.2009

Kerrostalorakentaminen Tullisillan alueella ei toteuta 13.6.2001 hyväksyttyä yleiskaavaa eikä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Pitäisi palata asemakaavaan, joka esiteltiin teknisen lautakunnan kokouksessa 7.4.2009.

Vastine:

Luonnoksessa esitetyt kerrostaloalueet muutetaan asuinpientalojen korttelialueiksi, lukuun ottamatta alueella jo olevaa asuinkerrostalon tonttia, joka osoitetaan asuinkerrostalon korttelialueeksi. Asuinpientalojen korttelialuemerkinä huomioi alueen arvon valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä. Asuinpientalojen korttelialueilla rakennusoikeutta lasketaan nykyisistä, koska alueelle ei voida toteuttaa voimassa olevan kaavan mukaisia mittavia liikerakennuksille tarkoitettuja rakennusoikeuksia.

6.10 Mielipiteen jättäjä 10, 22.12.2009

Tullisillan kaislikon ja ruoppausjätteiden muodostaman alueen kaavoitusehdotus puistoksi tulee poistaa. Tullisillan päässä on jo olemassa viheralue, alueelle vie valmis toimiva tie pyöräteineen. Kaavassa alue on nimetty venevalkama-alueeksi, mutta se ei estä alueen käyttöä puistikkona. Kaislikon muuttaminen puistoksi on epärealistista merenpinnan vaihtelun takia ja maata jouduttaisiin nostamaan asuintonteilla sijaitsevan suojelumerkityn rantamuurin yli. Meri-Bellan kaavasunnitelmassa tonttien omistajille tarjotaan omarantaisuutta. Kaupunki kohtelee tässä kohden asukkaita eriarvoisesti siinä suhteessa, että tontin omistajien yksityisyyden suoja huononee suunnitellun puiston takia.

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

Suunniteltujen kerrostalojen ja rantapuistikon kaavaehdotus ei sisällä riittäviä vaikutusten selvityksiä.

Vastine:

Korttelin 412 pohjoispuolella olevaa aluetta ei aiota toteuttaa rantapuistona vaan se säilyy nykyisellään ja osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Alueella ei sallita ruoppauksia, mutta asukkaat voivat pitää veneitään vesialueella.

Luonnoksessa esitetyt kerrostaloalueet muutetaan asuinpientalojen korttelialueiksi, lukuun ottamatta alueella jo olevaa asuinkerrostalon tonttia, joka osoitetaan asuinkerrostalon korttelialueeksi. Asuinpientalojen korttelialuemerkinä huomioi alueen arvon valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä. Asuinpientalojen korttelialueilla rakennusoikeutta lasketaan nykyisistä, koska alueelle ei voida toteuttaa voimassa olevan kaavan mukaisia mittavia liikerakennuksille tarkoitettuja rakennusoikeuksia.

6.11 Mielipiteen jättäjä 11, 22.12.2009

Tullisillan kaislikon ja ruoppausjätteiden muodostaman alueen kaavaehdotus puistoksi on poistettava. Tullisillan kärjessä on jo olemassa paikka ja alueelle valmis toimiva tie pyöräteineen ja viheralueineen. Tullisillan kaislikon muuttaminen toimivaksi puistoksi on epärealistista merenpinnan korkeuden suuren vaihtelun vuoksi. Rannalla olevat asuntotontit on myös rajattu suojelumerkityllä rantamuurilla, joka jäisi kaislikkoa puistoksi muutettaessa maamassojen alle.

Vastine:

Korttelin 412 pohjoispuolella olevaa aluetta ei aiota toteuttaa rantapuistona vaan se säilyy nykyisellään. Alueella ei sallita ruoppauksia, mutta asukkaat voivat pitää veneitään vesialueella.

6.12 Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry, 22.12.2009

Yhdyskuntarakenteen eheyttämisen kannalta kaavaluonnoksessa esitetyt uudet rakennuspaikat pohjoisrannalla Rederietia vastapäätä ovat perusteltuja, mutta suunnitellut kerrostalot kortteliin 418 tonteille 417 ja 418 eivät eheytä yhdyskuntarakennetta, vaan rikkovat sitä. Korttelin 418 AK-4 tontti 417 on kaavoitettu II-III kerroksisille kerrostaloille. Tontin rakennusoikeus esitetään nostettavaksi 2000 neliöön, mikä on kohtuuttoman suuri sillä viereisillä, lähes saman kokoisilla AO-tonteilla rakennusoikeus on 400 m². Tontilla 417 olevalta puurakennukselta esitetään poistettavaksi SU-merkintä koska omistaja siirtäisi talon pohjoisrannan uudelle tontille. Suojelumerkintää ei tule poistaa vielä ja tontti 417 tulisi kaavoittaa pientaloille tai rivitaloille. Samassa korttelissa AK-5 tontille 419 merkityn IV-kerroksisen kerrostalon rakentaminen rikkoisi valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön. Suunniteltu kerrostalo tulisi maisemallisesti vastaamaan 5-kerroksista taloa, koska kellari jouduttaisiin rakentamaan lähes kokonaan maan päälle tulvariskin takia. Vesijättömaa (VL-alue) on merkitty puistoalueeksi. Vaikka vesijättömaa ei kuulu yksityisten tonttien omistukseen, tulisi harkita sen liittämistä tonttien osaksi.

Vastine:

Luonnoksessa esitetyt kerrostaloalueet muutetaan asuinpientalojen korttelialueiksi, lukuun ottamatta alueella jo olevaa asuinkerrostalon tonttia, joka osoitetaan asuinkerrostalon korttelialueeksi. Asuinpientalojen korttelialuemerkinä huomioi alueen arvon valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä. Asuinpientalojen korttelialueilla rakennusoikeutta lasketaan nykyisistä, koska alueelle ei voida toteuttaa voimassa olevan kaavan mukaisia mittavia liikerakennuksille tarkoitettuja rakennusoikeuksia.

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

Korttelin 412 pohjoispuolella olevaa aluetta ei aiota toteuttaa rantapuistona vaan se säilyy nykyisellään ja osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Alueella ei sallita ruoppauksia, mutta asukkaat voivat pitää veneitään vesialueella.

6.13 Mielipiteen jättäjä 13, 22.12.2009

Vastustamme sekä AK-4 että AK-5 suunnitelmia kerrostaloista. Meistä molemmat talot ovat räikeästi vastaan sitä henkeä mitä sanotaan erityismääräyksissä I. kappaleessa. Ei lisää kerrostaloja historiallisesti arvokkaaseen, merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Vastine:

Luonnoksessa esitetyt kerrostaloalueet muutetaan asuinpientalojen korttelialueiksi, lukuun ottamatta alueella jo olevaa asuinkerrostalon tonttia, joka osoitetaan asuinkerrostalon korttelialueeksi. Asuinpientalojen korttelialuumerkintä huomioi alueen arvon valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä. Asuinpientalojen korttelialueilla rakennusoikeutta lasketaan nykyisistä, koska alueelle ei voida toteuttaa voimassa olevan kaavan mukaisia mittavia liikerakennuksille tarkoitettuja rakennusoikeuksia.

6.14 Mielipiteen jättäjä 14, 22.12.2009

Tullisillan pohjoisreunan vesijättöalueen kaislikon rakentaminen puistoksi tulee poistaa kaavaehdotuksesta. On hankkeena epärealistinen, yleisen edun vastainen ja aiheuttaa kiinteistönomistajille kohtuuttoman haitan. Maaperä on savea ja merenpohja mutaa. Tällaiselle pohjalle rakentaminen vaatisi laajamittaista perustuksen rakentamista ja maansiirtoa. Rannan rakentamisen ympäristövaikutuksia ei ole tutkittu, tulvavaara, linnusto ja vedenalainen elämä. Kustannuksia ei ole arvioitu. Rannan muuttamiseen viheralueeksi ja yleiseksi virkistysalueeksi ei ole tarvetta, eikä rannan muuttaminen puistoksi tuo mainittavaa hyötyä kuntalaisille, hanke tulisi kohtuuttoman kalliiksi. Ei ratkaise rantakaislikon aiheuttamaa esteettistä ongelmaa. Jouduttaisiin rakentamaan korkea ja massiivinen reunavalli vedenpinnan vaihtelujen varalle. Valli olisi erittäin ruma sekä mereltä että maalta päin katsottuna. Rannan rakentaminen puistoksi alentaa Loviisan alakaupungin kulttuurihistoriallista arvoa. Rannan virkistyskäyttö aiheuttaa rannan asukkaiden asuinympäristön välittömään läheisyyteen rauhattomuutta ja häiriötä. Kiinteistöjen arvo alueella alenee. Toivomme, että Tullisillan pohjoisreunan kaislikkoalue jätetään vesijättömaaksi ja kiinteistönomistajille lunastettavaksi.

Vastine:

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi ranta-alueita ei voida myydä ja liittää tonttien osiksi. Korttelin 412 pohjoispuolella olevaa aluetta ei aiota toteuttaa rantapuistona vaan se säilyy nykyisellään ja osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Alueella ei sallita ruoppauksia, mutta asukkaat voivat pitää veneitään vesialueella.

7 NÄHTÄVILLÄOLOAJAN ULKOPUOLELLA TULLEET MIELIPITEET

7.1 Mielipiteen jättäjä 1, 11.11.2009

Tullisillan kaikki pientalo-omistajat ovat kirjelmässään 17.4.2009 esittäneet eriyvän käsityksensä teknisen lautakunnan 7.4.2009 tekemästä päätöksestä. Alueelle sallittaisiin kerrostalorakentamista, mikä täysin poikkesi kaupunginarkkitehdin johdolla työskennelleen työryhmän laatimasta asemakaavaehdotuksesta. Teknisen lautakunnan 3.11.2009 tekemä päätös ei olennaisesti poikkea aiemmasta. AP3 korttelin tontilla 419 saataisiin rakentaa 4-

Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011

Kaavaehdotus nähtävillä 17.11.–16.12.2010

Kaavaluonnos nähtävillä 9.12.–22.12.2009

kerroksinen talo ja AP2 korttelin tontille 417 3-kerroksinen talo. Asukkaat vastustavat kaavaa, joka tuhoaisi ainutlaatuisen ympäristön ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan pientaloalueen.

7.2 Mielipiteen jättäjä 2, 30.12.2009

Kaavassa on huomattu tärkeä asia mikä poikkeaa kaavan alkuperäisestä tarkoituksesta. Korttelissa 412 tontti 398 on jaettu kahteen osaan vuonna 1984, eli kaksi erillistä kiinteistöä. Tullisilta 6A päärakennuksesta on jäänyt pois suojelumerkintä. Kiinteistö on pohjoisrannan vanhin, osa rakennettu 1800 luvun lopussa. Sitä vastoin kaikilla muilla alueen uudemmilla rakennuksilla on merkintä sr-3.

Mielipiteeseen on vastattu sähköpostitse.

7.3 Mielipiteen jättäjä 3, 11.1.2010

Sama kuin 22.12.2009 jätetty mielipide. Katso 6.14 !

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

SAMMANFATTNING AV UTLÅTANDEN OM OCH ANMÄRKNINGAR MOT DETALJPLANEFÖRSLAGET SOM VARIT FRAMLAGT PÅ NYTT SAMT AV DE BEMÖTANDEN SOM UPPGJORTS

Detaljplaneförslaget för den norra och östra delen av Tullbron hölls framlagt på nytt 26.9–25.10.2011. Under denna tid begärdes ännu nya utlåtanden av två myndigheter och intressenter bereddes möjlighet att framställa anmärkningar. Sammanlagt två utlåtanden och tio anmärkningar lämnades in.

1 UTLÅTANDEN OM DETALJPLANEFÖRSLAGET

- 1.1 *Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), 2.11.2011*
- 1.2 *Byggnads- och miljönämnden, 10.11.2011*

2 ANMÄRKNINGAR MOT PLANFÖRSLAGET

- 2.1 *Person nummer 1 som framställt en anmärkning, 19.10.2011*
- 2.2 *Person nummer 2 som framställt en anmärkning, 25.10.2011*
- 2.3 *Person nummer 3 som framställt en anmärkning, 25.10.2011*
- 2.4 *Person nummer 4 som framställt en anmärkning, 25.10.2011*
- 2.5 *Person nummer 5 som framställt en anmärkning, 25.10.2011*
- 2.6 *Person nummer 6 som framställt en anmärkning, 25.10.2011*
- 2.7 *Person nummer 7 som framställt en anmärkning, 25.10.2011*
- 2.8 *Person nummer 8 som framställt en anmärkning, 25.10.2011*
- 2.9 *Lovisa kultur- och miljörelse rf, 25.10.2011*
- 2.10 *Oy Petsamo Stevedoring Ab & Oy Container Finance Ltd, Oy R. Nordström & co Ab
25.10.2011*

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

1 UTLÅTANDEN OM DETALJPLANEFÖRSLAGET

1.1 Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), 2.11.2011	Bemötande
Ur synvinkeln för kulturmiljön av riskintresse har detaljplaneförslaget gått i en bra riktning. De särskilda bestämmelserna stöder målen att värna om den värdefulla miljön. Bestämmelsen som gör flyttandet av den gamla villan möjligt är problematisk ur byggnadsskyddets synvinkel. Utgångspunkten ska vara att byggnaden skyddas på sin ursprungliga plats.	Förhandlingar om den gamla villans framtid har ett flertal gånger förts med tomtens ägare och flyttandet är en kompromisslösning för att överhuvudtaget kunna bevara villan. Byggnaden kan flyttas till en plats på detaljplaneområdet som är lämplig med hänsyn till stadsbilden.
Byggrätten i samma kvarter (AP-6) verkar överdimensionerad i jämförelse med byggrätten för motsvarande tomter på området.	Markägaren har krävt att den nuvarande byggrätten (1 800 vy-m ²) bevaras. Förhandlingarna som förts har resulterat i den storlek på byggrätten som nu föreslås (1 350 vy-m ²).
Byggnadsytorna i kvarteren AO-5 och AP-6 ska anvisas som bindande, så att nybyggnadernas förhållande och anpassning till den värdefulla kulturmiljön kan bedömas noggrannare.	Strikta byggnadsytor har inte anvisats, eftersom byggnadernas läge och dimensioneringar styrs av andra planbestämmelser.
Åtgärder	Inga åtgärder.
1.2 Byggnads- och miljönämnden, 10.11.2011	Bemötande
I kvarteret 418 ska byggnadsytan som anvisats tomterna för fristående småhus (AO-5) anvisas sålunda att det är möjligt att utnyttja den tämligen stora byggrätten som tillåts för tomterna på ett ändamålsenligt sätt. Byggnadsytan som nu föreslås i planförslaget innebär att en stor del av tomten inte kan bebyggas.	Minst hälften av tomtens areal har anvisats som byggnadsyta.
I kvarteret 418 på tomt 7 (AP-6) ska byggnadsytans gräns mot Skepparegränd anvisas så att byggnaderna placeras enhetligt med de byggnader som redan finns på samma sida av gränden.	Anpassningen av byggnaderna har reglerats på Skepparegränds sida, eftersom gatufasaden är viktig för stadsbilden.
Eftersom det föreligger risk för översvämning på spetsen av Tullbroudden ska byggandet av källarutrymmen förbjudas på tomt 8 i kvarteret 412 samt på området LV-2 med en särskild planbestämmelse.	Byggförbud som gäller byggande av källare läggs till de särskilda planbestämmelserna för tomt 8 i kvarteret 412 och området LV-2.
Användningssyftet för servicebyggnaden/-byggnaderna som tillåts byggas på området LV-2 ska preciseras sålunda att inkvarteringsrummens andel av byggnadens totala våningsyta begränsas så att inkvarteringen inte utgör byggnadens huvudsakliga användningsändamål.	Det läggs till en bestämmelse om att högst 50 % av byggrätten får användas för inkvarteringsrum på området LV-2.
På vattenområdet, där byggandet av bryggor är tillåtet, ska områdena med bryggor avsedda för båthamnens (LV-2) behov och för privat bruk avskiljas med planbeteckning.	Det är inte påkallat att avskilja privata och gemensamma områden för bryggor.
Åtgärder	<ul style="list-style-type: none"> - Tillägg i bestämmelsen för LV-2: Högst 50 % av byggrätten får användas för inkvarteringsrum - Tillägg i de särskilda planbestämmelserna: Det är förbjudet att bygga källare på tomt 8 i

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

kvarteret 412 och på området LV-2.

2 ANMÄRKNINGAR MOT DETALJPLANEFÖRSLAGET

2.1 Person nummer 1 som framställt en anmärkning, 19.10.2011	Bemötande
<p>Övergången av Oy Stevedoring Ab:s tomt i annans ägo, Harri Nordström och/eller Degerby Constructor Oy, har inte skett på det sätt som förutsätts i lagen.</p> <p>Tullbroområdet bör fredas i enlighet med den anda som staden själv åtminstone till synes har önskat i sin RGM-reklam och som invånarna/tomt- och bostadsägarna önskar.</p> <p>Av stadshistoriska skäl kommer jag att på alla lagliga sätt motsätta mig att tomten som varit i min faders olika företags ägo (senast ägd av Federation Stevedoring) och skeppsrederiets (som anknöt till hans livsverk) första kontor och tomt spjälkas och fördärvas.</p> <p>Ämnar staden dela Överstens tomt?</p>	<p>Inga åtgärder.</p>
Åtgärder	Inga åtgärder.
2.2 Person nummer 2 som framställt en anmärkning, 25.10.2011	Bemötande
<p>I utvärderingen av planen ska ur samhällets synpunkt verifierbara och realistiska värden inkluderas. Planläggningen kan inte basera sig på enbart stadsbildsmässiga och andra diffusa preferensvärden. Var finns tillräckliga utredningar och utlåtanden av sakkunniga? Ekonomiska och andra konkreta konsekvenser för samhället och miljön har inte framförts, ej heller någon laglig grund för de föreslagna ändringarna.</p>	<p>I lagen föreskrivna utredningar om planen har gjorts och utlåtanden har flera gånger begärts av sakkunniga instanser för planläggningen.</p>
<p>För ägarna av tomten AP-6 i kvarteret 418 är det ytterst viktigt att byggrätterna bevaras i enlighet med den rådande planen. Det är också viktigt att byggandet kan genomföras på ett ekonomiskt sätt enligt kraven på tillgänglighet och energi. Uppförande av byggnader i två våningar lämpar sig dåligt i nutid och ur vidare synvinkel för framtida invånare. Det är inte väsentligt att anvisa användningssyftet för byggnaderna på ett strängt och ovillkorligt sätt.</p> <p>Det är helt möjligt att ägaren kommer fram till att det ska uppföras detaljplaneenliga byggnader för förvaltning och service, ifall marknadsläget vid tidpunkten för genomförandet av byggandet så kräver och om det föds en affärsidé som tillgodoser efterfrågan och lämpar sig för området. Tomtägaren kan inte avgöra det nu och planläggaren kan inte heller förutse det. Planen borde vara så fri och flexibel som möjligt för att inte utgöra hinder för utvecklingen.</p>	<p>Karl Jalkanen har framställt anmärkningen i egenskap av privatperson och invånare på området. Anmärkningen bemöts endast till den del som den framställts ur områdets invånares synvinkel.</p>

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

<p>Det är allt skäl att betrakta stadsbilden på människans nivå och inte ur kartperspektiv. Det är självklart att byggnaderna som ska uppföras på tomt 417 (7 och 8) ska ha en så smal stomme som möjligt om man vill bevara en gles stadsbild. Höjden på byggnaderna, antalet våningar har inte någon betydelse.</p>	<p>Byggnadernas våningstal på området AP-6 grundar sig på den höjd på byggnaderna som huvudsakligen råder på området.</p>
<p>Beteckningen AO-3 står i strid med byggrätten för tomterna och beteckning sr-3. Byggrätten kan inte verkställas på den byggnadsyta som anvisats i planutkastet (på AO-tomterna). Byggnadsytan för tomten ska anvisas så att till- och nybyggnad är möjligt. Beteckningen för åtgärdsgräns ska strykas från planen eftersom tillbyggnad då kommer för nära byggnaderna med beteckningen sr-3. Beteckningen för åtgärdsgräns kan inte motiveras med vattenståndsväxlingar, eftersom en översvämningens bestämmelse på + 2,80 m har anvisats i planen. Varje tomt i kvarteret 412 ska i enlighet med principen om likabehandling tillåtas öppna en båtled på området VL-3</p>	<p>Väl planerad ryms den återstående byggrätten på den anvisade byggnadsytan. Den återstående byggrätten ryms, om den är välplanerad, på den anvisade byggnadsytan. Planbestämmelsen förhindrar inte byggandet av nya båtleder.</p>
<p>Byggnadsytan på tomterna AP-6 ska anvisas i planutkastet sålunda att det är möjligt att vid behov placera byggnaderna så nära varandra som möjligt. Illustrationen är onödig. Beteckningen för källarvåningar är alltför bindande, om man vill bygga bilplatser i källarvåningen, så är begränsningen av storleken på källarvåningen inte befogad. I de särskilda bestämmelserna krävs det 1,5 bilplatser för varje bostad, men i praktiken kan behovet av bilplatser uppgå till två och därutöver ännu andra fortskaffningsmedel och hobbyutrustning. Det här talar inte för en begränsning av storleken på källarvåningen. Även invånarna i Rederiet har behov av garageplatser.</p>	<p>Byggnadernas läge anvisas i samband med bygglov, varvid även grannar ska höras. Illustrationen finns som bilaga till detaljplanebeskrivningen och i den anvisas att det är möjligt att anvisa ifrågavarande byggrätt på området AP-6. Bilplatserna ska placeras på de egna tomterna.</p>
<p>Som våningstal ska k III u anvisas. Tvåvåningsbyggnader som är 20 m långa fyller tomternas areal och skymmer utsikten åt alla håll. En radhuslänga i två våningar hör inte hemma i modern tid och uppförandet av en sådan i form hinderfritt, ekologiskt och ekonomiskt byggande är omöjligt i praktiken. På hela centrumområdet i Lovisa är efterfrågan, d.v.s. behovet störst på hinderfria bostäder på 50-70 m². Nybyggnaderna på tomterna 7 och 8 ska betraktas från gatan Tullbrons och Nordströmska parkens håll, varvid fyrvåningsbyggnaden Rederiet står i bakgrunden. I viss mån kan man anse att nybyggandet stör de låga småhusen som byggts på tomterna 5 och 6 i kvarteret 418 på 70-talet</p>	<p>Byggnadernas våningstal på området AP-6 grundar sig på den höjd på byggnaderna som huvudsakligen råder på området. I bestämmelserna anvisas maximimåtten för nybyggnaderna.</p>
<p>Det finns ingen trädrad som ska bevaras och en sådan ska inte planteras.</p>	<p>Bestämmelsen gäller hela detaljplaneområdet. På gatuområdet finns det en trädrad och en sådan ska också planteras där. Trädraden på området AK-4 på detaljplanekartan stryks.</p>
<p>Punkten "... fönsterindelning och fönsterplacering, som</p>	<p>Saken avgörs i samband med bygglov.</p>

DETALJPLAN OCH ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR DEN NORRA OCH ÖSTRA DELEN BILAGA 14 AV TULLBRON

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
 Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
 Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

<p>harmonierar med den befintliga stadsbilden” i de särskilda bestämmelserna är onödig och leder till dålig planering. Den befintliga stadsbilden och harmonieringen beror synnerligen långt på synsättet.</p>	
<p>Tullbron hör inte till inventeringen Byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009). Gränsdragningen på kartan i inventeringen är felaktig.</p>	<p>Statsrådet har 22.12.2009 fattat beslut om Byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009) och beslutet har trätt i kraft 1.1.2010.</p>
<p>Genomförande av den rådande detaljplanen skulle öka antalet hushåll på Tullbroområdet, antagligen trefalt. Detta skulle leda till en koncentrerad byggd miljö i enlighet med de mål som byggande som Statsrådet satt upp. En koncentrerad byggd miljö skulle inte hota rymligheten på området eller stadsbilden. Det är känt att ägaren till tomt 419 (det så kallade Nordströmska slottet, på finska Everstinlinna) kommer att motsätta sig att tomten lämnas utanför behandlingen av planen ifall det inte är möjligt att överföra byggrätten och att använda den på ett annat område som konstateras vara lämpligt (såsom det föreslagits under förhandlingarna) och om detta inte fastställs med ett separat avtal eller på annat sätt. Utgångspunkten är att byggrätten för tomt 419 är 3 600 m² och 1 800 m². Den rådande detaljplanen är inte föråldrad och den har genomförts. Laglig grund för minskningen av byggrätterna har inte framförts. I delgeneralplanen är kvarteret kvartersområde för service och förvaltning. Kommentaren om att det inte föreligger behov av dylikt byggande utgör ingen grund och grundar sig på ingenting alls.</p>	<p>Den rådande detaljplanen tillåter affärs- och kontorslokaler på områdena AP-6 och AK-4 men inte bostäder.</p>
<p>Det ska tillåtas att träbyggnaden på tomt 417, på tomterna 7 och 8 i planutkastet, kan flyttas till tomt 8 i kvarteret 412. Det förutsätter att arrenderätten/-avtalet för tomten uppdateras eller att tomten säljs med den nuvarande arrendetagarens medgivande till ägaren av fastighet nr 434-4-78-417. Byggnaden som ska flyttas upptar ca hälften av byggrätten. Denna tomt ska anvisas en tillbyggnadsyta i den nya planen.</p>	<p>Planen tillåter att byggnaden flyttas.</p>
	<p>Den som framställer anmärkningen har också framställt anmärkningar mot samråden mellan myndigheterna, myndigheternas utlåtanden och bemötanden av övriga intressenter. I detta skede beaktas endast anmärkningar som framställs mot detaljplanförslaget som varit till påseende. Det är möjligt att bekanta sig med anmärkningen i sin helhet på Planläggnings- och arkitektbyrån.</p>
<p>Åtgärder</p>	<p>Trädraden på området AK-4 på detaljplanekartan stryks.</p>
<p>2.3 Person nummer 3 som framställt en anmärkning, 25.10.2011</p>	<p>Bemötande</p>
<p>Beteckningen VL-3 ska avlägsnas och</p>	<p>På VL-3-område tillåts båtleder och mindre</p>

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

<p>detaljplanen ska ändras så det en båtled från tomten till havet syns på bilden på samma sätt som på andra tomter i kvarteret 412. VL-3 området i planförslaget som varit framlagt är inte enhetligt utan ett splittrat område med högar av lera och muddermassor. Området har inget rekreativvärde. Området VL-3 kan inte motiveras på grundval av landskapsplanen. Beteckningen VL-3 skapar en missledande och felaktig bild av storleken på markområdena. Rejält över hälften av området VL-3 består av vatten och vass som växer i vatten samt av båtleder som innehåller av tomtägarna i kvarteret 412. Om området med beteckningen VL-3 godkänns i planen, ändras den juridiska karaktären för tomterna i kvarteret 412 från strandtomt till en tomt utan strand, vilket sänker värdet på fastigheterna.</p>	<p>konstruktioner. Baskartan har justerats efter det att förslaget varit framlagt. De befintliga båtlederna syns på baskartan. Planbestämmelsen tillåter en ändring av dessa och byggandet av nya båtleder. Båtlederna ska inte anvisas i planen, eftersom deras plats kan ändra.</p>
<p>Tomtägarna i kvarteret 412 har flera gånger framfört förslag till staden om att få lösa in tillandningen och mudderrögnarna för att ansluta dem till tomterna, men staden har hittills avböjt dessa förslag med hänvisning till likvärdig behandling av kommuninvånarna. Sänkning av värdet på egendom kan inte anses vara likvärdig behandling. Likvärdig behandling skulle i detta fall innebära att även andra kommuninvånare skulle frånges egendom i samma grad. Dessutom har husbolaget Rederiet på Tullbron fått lösa in det invidliggande vattenområdet, en åtgärd som är jämförbar med inlösen av tillandning. Mot denna bakgrund utgör likvärdig behandling inte grund för avslag på anhållan om att få lösa in tillandningen i kvarteret 412. Tvärtom, tomtägarna i kvarteret 412 skulle med åberopande av likvärdig behandling ha rätt att lösa in tillandningen och muddermassorna.</p>	<p>Det har inte funnits förutsättningar att fortsätta inlösningsförrättningen (förrättningsingenjör Pekka Nurmikari 4.4.2011). Markägarna för kvarteret 412 har inlämnat besvär till jorddomstolen. Jorddomstolen har förkastat besvären 19.3.2012.</p>
<p>Skydds-beteckningen för magasinet på Tullbron ska bevaras, eftersom byggnaden är av landskapsmässig och kulturhistorisk betydelse.</p>	<p>Med avvikelser från delgeneralplanen har magasinet som står på tomt 8 i kvarteret 412 lämnats utan skydds-beteckning. Byggnaden är av landskapsmässig betydelse, men den har inget historiskt värde och dess användbarhet för boende kan inte garanteras.</p>
<p>Åtgärder</p>	<p>Inga åtgärder.</p>
<p>2.4 Person nummer 4 som framställt en anmärkning, Tullbron 2, 25.10.2011</p>	<p>Bemötande</p>
<p>Beteckningen VL-2 ska strykas från planen. De faktiska vattenområdena ska markeras med blå färg och ifrågasvarande område ska anvisas som det verkliga markområdet vid normalvattenstånd. Det ligger två små öar som bildats av muddermassor utanför tomten. Området har i många år skötts på tomtägarens beväg. Om strandområdet tas i allmännyttigt bruk förorsakar det orimliga olägenheter och kostnader. För att återställa hemfriden och en rättvis behandling ska</p>	<p>På VL-3-område tillåts båtleder och mindre konstruktioner. Baskartan har justerats efter det att förslaget varit framlagt. De befintliga båtlederna syns på baskartan. Planbestämmelsen tillåter en ändring av dessa och byggandet av nya båtleder. Båtlederna ska inte anvisas i planen, eftersom deras plats kan ändra.</p>

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

<p>beteckningen VL-3 strykas från alla vass- och muddermasseområden som finns utanför tomterna. Beteckningen VL-3 i detaljplaneförslaget och textdelen stämmer inte överens. D.v.s. kartan motsvarar inte det faktiska markområdet och vattenområdet. Oklarhet uppstår p.g.a. att båtlederna som för till tomterna saknas i planen.</p>	
<p>Åtgärder</p>	<p>Inga ändringar i plankartan.</p>
<p>2.5 Person nummer 5 som framställt en anmärkning, 25.10.2011</p>	<p>Bemötande</p>
<p>Beteckningen VL-3 ska strykas från planen till den del som gäller markområden som ligger ovanför vattenytan på området. Punkten som beskriver området VL-3 är inte ett rekreativområde, varför planen och planbeskrivningen inte stämmer överens. Vattenområdena på VL-3 området ska anvisas som vattenområde i detaljplanen. Strandlinjen vid tomten Tullbron 12 har märkts ut felaktigt och beskriver vassgränsen och inte gränsen för vattnet. Avlägsnandet av skydds-beteckningen för magasinet (Tullbron 14) är inte motiverad och beteckningen ska bevaras.</p>	<p>På VL-3-område tillåts båtleder och mindre konstruktioner. Baskartan har justerats efter det att förslaget varit framlagt. De befintliga båtlederna syns på baskartan. Planbestämmelsen tillåter en ändring av dessa och byggandet av nya båtleder. Båtlederna ska inte anvisas i planen, eftersom deras plats kan ändra.</p>
<p>I kraven på detaljplanens innehåll i markanvändnings- och bygglagen sägs det att "detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte" samt att "genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts". VL-3 området i planförslaget som varit framlagt är inte enhetligt utan ett splittrat område med högar av lera och muddermassor. Området har inget rekreativvärde. Det finns tillräckligt med rekreativ- och grönområden på Tullbroområdet och i dess närhet. Området VL-3 kan inte motiveras på grundval av landskapsplanen, eftersom den är uppgjord i allmänna drag. Området som anvisats beteckningen VL-3 ger en felaktig bild om storleken på markområdena. Rejält över hälften av området VL-3 består av vatten och vass och växer i vatten samt av båtleder som innehas av tomtägarna i kvarteret 412. Om området med beteckningen VL-3 godkänns i planen, ändras den juridiska karaktären för tomterna i kvarteret 412 från strandtomt till en tomt utan strand, vilket sänker värdet på fastigheterna och därav följer att Lovisa stad blir ersättningsskyldig. De som framfört anmärkningen anser att planförslaget är orimligt från deras synpunkt och att det därför</p>	

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

<p>strider mot markanvändnings- och bygglagen.</p> <p>Om området som har anvisats beteckningen VL-3 i detaljplaneförslaget måste anvisas i planen ska beteckningen ändras till beteckningen EV, d.v.s. skyddszon. Vattenområdena invid tomterna i kvarteret 412 ska anvisas överensstämmande med verkligheten och endast tillandningen som ligger ovanför vattenytan ska anvisas beteckningen EV. Området som anvisas som markområde i detaljplanen ska fastställas genom mätningar i terrängen under normalvattenstånd. Områden som i själva verket är vatten får inte anvisas som markområden.</p>	
<p>Tomtägarna i kvarteret 412 har flera gånger framfört förslag till staden om att få lösa in tillandningen och mudderrögnarna för att ansluta dem till tomterna, men staden har hittills avböjt dessa förslag med hänvisning till likvärdig behandling av kommuninvånarna. Sänkning av värdet på egendom kan inte anses vara likvärdig behandling. Likvärdig behandling skulle i detta fall innebära att även andra kommuninvånare skulle frånges egendom i samma grad. Dessutom har husbolaget Rederiet på Tullbron fått lösa in det invidliggande vattenområdet, en åtgärd som är jämförbar med inlösen av tillandning. Mot denna bakgrund utgör likvärdig behandling inte grund för avslag på anhållan om att få lösa in tillandningen i kvarteret 412. Tvärtom, tomtägarna i kvarteret 412 skulle med åberopande av likvärdig behandling ha rätt att lösa in tillandningen och muddermassorna</p>	<p>Det har inte funnits förutsättningar att fortsätta inlösningsförrättningen (förrättningsingenjör Pekka Nurmikari 4.4.2011). Markägarna för kvarteret 412 har inlämnat besvär till jorddomstolen. Jorddomstolen har förkastat besvären 19.3.2012.</p>
<p>Skydds-beteckningen för magasinet på Tullbron ska bevaras, eftersom byggnaden är av landskapsmässig och kulturhistorisk betydelse.</p>	<p>Med avvikelse från delgeneralplanen har magasinet som står på tomt 8 i kvarteret 412 lämnats utan skydds-beteckning. Byggnaden är av landskapsmässig betydelse, men den har inget historiskt värde och dess användbarhet för boende kan inte garanteras.</p>
<p>Åtgärder</p>	<p>Inga åtgärder.</p>
<p>2.6 Person nummer 6 som framställt en anmärkning, 25.10.2011</p>	<p>Bemötande</p>
<p>Beteckningen VL-3 ska avlägsnas ur planen, de faktiska vattenområdena (båtlederna) ska anvisas som vattenområden och det ifrågavarande området ska anvisas som med verkligheten överensstämmande markområden under normalvattenstånd. En skyddad mur utgör tomtens gräns mot vattnet. Utanför tomtens finns det en hög som bildats av muddermassa. Det fasta markområdet är sjöbotten, där det växer vass och träd. Ägaren till tomtens har skött området. När det är sjögång driver slam från Lovisaviken till stranden. Det att strandområdet har tagits i allmännyttigt bruk har förorsakat tomtägarna orimliga olägenheter och kostnader.</p>	<p>På VL-3-område tillåts båtleder och mindre konstruktioner. Baskartan har justerats efter det att förslaget varit framlagt. De befintliga båtlederna syns på baskartan. Planbestämmelsen tillåter en ändring av dessa och byggandet av nya båtleder.</p>

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

<p>För att återställa hemfriden och en rättvis behandling ska beteckningen VL-3 avlägsnas från alla vass- och muddermasseområden som finns utanför tomterna. Den faktiska uppkomsten av tillandning har inte kartlagts, men vid min tomt finns det inte sådan, eftersom min tomt gränsar stödd av en mur mot havet.</p> <p>Beteckningen VL-3 i detaljplaneförslaget och textdelen stämmer inte överens. D.v.s. kartan motsvarar inte det faktiska markområdet och vattenområdet. Oklarhet uppstår p.g.a. att båtlederna som för till tomterna saknas i planen.</p>	
<p>Åtgärder</p>	<p>Inga åtgärder.</p>
<p>2.7 Person nummer 7 som framställt en anmärkning, 25.10.2011</p>	<p>Bemötande</p>
<p>Beteckningen VL-3 ska strykas från planen, de faktiska vattenområdena (båtlederna) ska anvisas som vattenområden och det ifrågavarande området ska anvisas som med verkligheten överensstämmande markområden under normalvattenstånd.</p> <p>1. Området har bildats av ler- och slamhögar (muddermassor), och det har inget rekreativvärde, eftersom området är ett splittrad område som bildats av högar av muddermassor.</p> <p>2. Storleken på vass- och muddermasseområdet (området VL-3) invid Tullbrons tomter är felaktigt ritad. Rejält över hälften av området VL-3 består av vatten och vass som växer i vatten samt av båtleder.</p> <p>3. Beteckningen VL-3 och textdelen stämmer inte överens. För att man i framtiden inte upprepade gånger ska behöva tolka detaljplanen är det viktigt att avlägsna beteckningen VL-3 för området och att anvisa båtlederna som vattenområden.</p> <p>4. Detaljplaneförslaget ska följa markanvändnings- och bygglagen. För att återställa hemfriden och en rättvis behandling ska beteckningen VL-3 avlägsnas från alla vass- och muddermasseområden som finns utanför tomterna. Den faktiska uppkomsten av tillandning har inte kartlagts. Om det planläggs ett område för närrekreation (VL) invid tomterna, ändras den juridiska karaktären för tomterna från strandtomt till en tomt utan strand, vilket sänker värdet på fastigheterna.</p>	<p>På VL-3-område tillåts båtleder och mindre konstruktioner.</p> <p>Baskartan har justerats efter det att förslaget varit framlagt. De befintliga båtlederna syns på baskartan. Planbestämmelsen tillåter en ändring av dessa och byggandet av nya båtleder.</p>
<p>5. Kommuninvånare ska behandlas på ett likvärdigt sätt. Sänkning av värdet på egendom kan inte under några som helst omständigheter motiveras med likvärdig behandling av olika instanser, eftersom likvärdig behandling i detta fall skulle innebära att även andra kommuninvånare skulle fräntas egendom i samma grad. Dessutom har husbolaget Rederiet</p>	<p>Det har inte funnits förutsättningar att fortsätta inlösningsförrättningen (förrättningsingenjör Pekka Nurmikari 4.4.2011). Markägarna för kvarteret 412 har inlämnat besvär till jorddomstolen. Jorddomstolen har förkastat besvären 19.3.2012.</p>

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

<p>på Tullbron fått lösa in det invidliggande vattenområdet, en åtgärd som är jämförbar med inlösen av tillandning. Mot denna bakgrund utgör likvärdig behandling inte grund för avslag på anhållan om att få lösa in tillandningen i kvarteret 412. Tvärtom, tomtägarna i kvarteret 412 skulle med åberopande av likvärdig behandling ha rätt att lösa in tillandningen och muddermassorna.</p>	
<p>Åtgärder</p>	<p>Inga åtgärder.</p>
<p>2.8 Person nummer 8 som framställt en anmärkning, 25.10.2011</p>	<p>Bemötande</p>
<p>Beteckningen VL-3 ska strykas från planen. De faktiska vattenområdena ska anvisas som vattenområden i detaljplanen. Beteckningen VL-3 ska anvisas markområdena vid normalvattenstånd. En stenmur utgör tomtens gräns mot vattnet. Utanför tomten finns det en slamhög som bildats under två muddringsgångar och där finns också ofta vass under havsytan. Det att strandområdet har tagits i allmännyttigt bruk har förorsakat tomtägarna orimliga olägenheter och kostnader. För att återställa hemfriden och en rättvis behandling ska beteckningen VL-3 strykas från alla vass- och muddermasseområden som finns utanför tomterna. Beteckningen VL-3 i detaljplaneförslaget och textdelen stämmer inte överens. För att ägarna till egnahemshusen och tomterna på Tullbron i framtiden inte upprepade gånger ska utsättas för tolkning av detaljplanen är det viktigt att stryka ifrågavarande beteckning. Storleken på det gröna området på vattenområdet är felaktigt ritad, eftersom de vassområden som stundtals ligger under havsytan har beskrivits som ett fast markområde, vilket det inte är. En otydlig lösning är också det att båtlederna från tomterna ut till havet inte har anvisats som vatten.</p>	<p>På VL-3-område tillåts båtleder och mindre konstruktioner. Baskartan har justerats efter det att förslaget varit framlagt. De befintliga båtlederna syns på baskartan. Planbestämmelsen tillåter en ändring av dessa och byggandet av nya båtleder. Båtlederna ska inte anvisas i planen, eftersom deras plats kan ändra.</p>
<p>Åtgärder</p>	<p>Inga åtgärder.</p>
<p>2.9 Lovisa kultur- och miljörörelse, 25.10.2011</p>	<p>Bemötande</p>
<p>Att lämna Nordströmska slottet (på finska Everstin linna) utanför detaljplanen strider mot de ursprungliga mål som ställts upp för planprocessen i sin helhet i programmet för deltagande och bedömning: ”att ajourföra den tidsenligt synnerligen föråldrade detaljplanen (1965)”. Tomten ifråga utgör den centralaste föråldrade delen av planområdet. Att lämna tomten utanför planen innebär att den gamla, rådande planen fortsättningsvis är i kraft. I den gamla planen (godkänd 16.10.1965) har tomten anvisats en överdimensionerad bygggrätt, som möjliggör en bygggrätt för tomten som är större än bygggrätten för flervåningshuset Rederiet. Alternativet att bygga ett flervåningshus har uteslutits redan i tidigare skeden av planläggningsprocessen. Redan under</p>	<p>Tomten för Nordströmska slottet (på finska Everstin linna) har lämnats utanför detaljplanen som nu är till påseende, eftersom markägaren ännu vill tänka över dess användning. Den rådande detaljplanen tillåter byggande av affärs- och kontorslokaler. Det har inte fattats beslut att lägga ner planläggningen av tomten, och det är inte heller ägarens mål.</p>

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

<p>myndigheternas samråd 11.5.2010 har det konstaterats att området hör till "Byggd kulturmiljö av riksintresse" (RKY) som miljöministeriet har fastställt. Från den synpunkten är lösningen att bygga flervåningshus och rivningen av byggnaderna lagstridigt, vilket utgör en grund för besvär. Om tomten för Nordströmska slottet lämnas utanför detaljplanen, ska staden skapa klarhet i sitt beslut genom att planområdet delas i två delar och att planlägningsprocessen för Nordströmska slottets tomt fortsätter.</p>	
<p>Byggrätten för tomterna 7 och 8 i kvarteret 418 utökas med 150 m²-vy. Detta följer inte principen för jämlik behandling eftersom övriga tomter i samma storleksklass på området endast har en byggrätt på 400 m²-vy.</p>	<p>Markägaren har krävt att den nuvarande byggrätten (1 800 m²-vy) bibehålls. Underhandlingarna har resulterat i den storlek på byggrätten (1 350 m²-vy) som nu föreslås.</p>
<p>Åtgärder</p>	<p>Inga åtgärder tillsvidare</p>
<p>2.10 Oy Petsamo Stevedoring Ab, Oy Container Finance Ltd (kiinteistö 434-4-78-417), Oy R. Nordström & Co Ab, 25.10.2011</p>	<p>Bemötande</p>
<p>Tomtens byggrätt har minskats avsevärt genom att 450 m²-vy har strukits, användningssyftet har ändrats, våningstalet har sänkts och storleken på källarvåningen har begränsats. En ändring av byggnadsmassans läge har gjorts. Ändringen är oändamålsenlig och försvårar användningen av tomten. Det föreligger inga lagliga grunder för dessa och de är inte nödvändiga eller motiverade för genomförandet av planens mål. Den avsevärda minskningen av byggrätten kränker klart ägarens intressen och ett jämnt bemötande av markägarna. Strykandet av byggrätten måste anses strida mot 54.3 § i markanvändnings- och bygglagen eftersom markägarna orsakas oskäligen olägenheter. Tomten bör till sina användningsmöjligheter vara likställd med det bredvidliggande Rederiets tomt (434-4-418-1). Byggnaden Rederiet är uppförd i fyra våningar, varför byggnader med liknande höjd på tomt 417 skulle förenhetliga byggnadsbeståndet. Oy Container Finance Ltd har byggt om den gamla affärsbyggnaden till bostadshus och det har ingått i företagens planer att också bygga på tomt 417. Negativa planändringar har inte kompenseras med motsvarande fördelar i planläggningen. P.g.a. planändringen ställs tomtägaren i en orimlig position i jämförelse med ägarna till tomterna för småhus. Det finns också planer på att använda tomten i affärsbruk.</p>	<p>Anmärkningen har bemötts i punkten om de krav som den som framför anmärkningen har framställt.</p>
<p>Företrädare för tomtens ägare har diskuterat planerna för användningen och utvecklingen av tomten och det närliggande området med de myndigheter som ansvarar för stadens planläggning. Myndigheterna har inte framfört begränsning av byggrätten enligt planförslaget. År</p>	<p>Planförslaget som Ramboll Oy utarbetade har inte behandlats av tekniska nämnden. Planläggningen har fortsatt som stadens eget arbete.</p>

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

<p>2009 har Lovisa stad anlitat Ramboll Oy som sin konsult för att föra detaljplaneändringen vidare. Då var de mål som ställdes upp för planläggningen sammanfallande med den rådande detaljplanen. Tomtens ägare har levt i den uppfattningen att ärendet framskrider enligt de principer och mål som då ställdes upp. Det utkast som Ramboll Oy utarbetade godkändes av tekniska nämnden 3.11.2009 i § 136 med rösterna 6 – 2 6 och förslaget var framlagt 11. – 22.12.2009</p>	
<p>Planändringsprocessen började med ändringen av användningsändamålet för det så kallade Rederiet och med de underhandlingar som fördes med myndigheterna under uppförandet av byggnaden. Underhandlingarna gällde verkställandet av byggrätten för tomterna 419 och 417. Under förhandlingarna 26.6.2011 med stadens företrädare kom man fram till att bibehålla principerna som följde den gamla detaljplanen för tomtens 417 del samt att tomt 418 lämnas utanför planbehandlingen för att man skulle kunna fortsätta planera dess användning. Helheten måste dock övervägas på nytt, om planförslaget inte ändras. Det är oerhört att de gemensamma riktlinjerna inte har följts, särskilt som byggrätten och användningsmöjligheterna för tomt 417 har minskats.</p>	
<p>Tullbroområdet ingår inte i byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009). Museiverkets inventering är inte en skyddsförteckning och dess fastställelsebeslut inte ett skyddsbeslut. Inventeringen kan inte som sådan användas som grund för strykandet av en betydande byggrätt. I delgeneralplanen har tomt 417 anvisats som område för service och förvaltning, sålunda har enbart byggande av bostäder inte ansetts vara en motiverad lösning vad gäller tomt 417. Därmed kan detaljplanelösningen inte anses vara ändamålsenlig.</p>	
<p>De krav som den som framför anmärkningen har att framställa (fastighet 434-4-78-417)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tomten ska anvisas planbeteckningen AK-4 (Kvartersområde för flervåningshus. Av den byggda våningsytan i kvarteret får användas högst 1/4 för kontorslokaler). 	<p>Användningssyftet för området AP-6 ändras till A – Kvartersområde för bostadshus. Högst ¼ av våningsytan får användas för affärs- och kontorslokaler.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Byggrätten ska vara minst 1 800 m²-vy eller minst 1 350 m²-vy förutsatt att den byggnad som står på tomten kan flyttas till tomt 8 i kvarteret 412 och att denna tomt övergår i Oy Container Finance Ltd:s besittning. 	<p>Underhandlingen (22.6.2011) som fördes med tomtägaren resulterade i den storlek på byggrätten som nu föreslås (1 350 k-m²).</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Våningstalet ska anvisas med beteckningen k III u ½, varvid hälften av arealen i byggnadens största våning får användas i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan. 	<p>Våningstalet som anvisats nybyggnader utgår ifrån den byggnadshöjd som är rådande på området. Våningstalet stryks och i stället anvisas fasaden en maximihöjd på 7 m.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Storleken på källarvåningen får inte 	<p>Beteckningen för källare stryks, eftersom det</p>

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

<p>begränsas eftersom avsikten är att uppföra 2-4 byggnader som har en gemensam källarvåning inklusive bilplatser.</p>	<p>enligt lagen kan byggas en underjordisk källare under byggnaden. Den underjordiska lokalen räknas till våningsytan när det inte finns en byggnad ovanför.</p>
<p>- Linjen som delar tomten ska vara riktgivande</p>	<p>Tomtdelningen anvisas som riktgivande.</p>
<p>- Beteckningen "Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera" ska strykas eftersom man måste beakta fri utsikt från Tullbron mot Nordströmska slottet (på finska Everstinlinna) vid fastställandet av byggnadsytans läge.</p>	<p>Byggnadernas läge och våningstal utgår ifrån den traditionella stadsbilden som råder på området.</p>
<p>- Beteckningen "trädrad som ska bevaras/planteras" som anvisats mellan kvartersområdena AP-6 och AK-4 ska strykas för att trädraden inte finns och för att planteringen av en trädrad skulle begränsa användningen av tomten.</p>	<p>Trädraden på detaljplanekartans område AK-4 stryks.</p>
<p>- Illustrationen är onödig.</p>	<p>Illustrationen är som bilaga till beskrivningen och anvisar att det är möjligt att förlägga byggrätten i fråga på området AP-6.</p>
<p>- Den felaktiga hänvisningen att Tullbroområdet skulle vara byggd kulturmiljö av riksintresse ska strykas ur specialbestämmelserna.</p>	<p>Statsrådet har 22.12.2009 fattat beslut om Byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009) och beslutet har trätt i kraft 1.1.2010.</p>
<p>Målen för planläggningen äventyras inte av kraven som framförts ovan. Beteckningen k II i utkastet förhindrar också byggande med energibesparing som mål. De föreslagna punkterna inverkar också i väsentlig grad på möjligheterna att bevara och använda det invidliggande Nordströmska slottet (Everstinlinna, 434-4-78-419) och dess gårdsmiljö. Detta ska beaktas när planen utarbetas.</p>	
<p>I detaljplaneförslaget har möjligheterna att använda tomterna och områdena begränsats och storeleken på byggrätten avsevärt minskats utan att lagliga grunder framförts. Detaljplaneändringen strider mot de dispositionsplaner som stadens myndigheter haft kännedom om utifrån de underhandlingar som fördes redan 2005 och som de i princip godkänt och som är förenliga med områdets invånares och stadsbornas bästa.</p>	<p>Under hela planprocessen har krav på att användningsändamålet ska ändras från affärs- och kontorsbyggande till användning för bostadsändamål framförts från ägarnas håll.</p>
<p>Den så kallade åtgärdsgränsen på tomten i kvarteret 412 ska strykas, eftersom den omöjliggör verkställandet av byggrätten på 400 m²-vy. Avsikten är att flytta byggnaden med beteckningen sr-13 till den i planen anvisade tomten 8 i kvarteret 412. I de särskilda bestämmelserna sägs följande: "De delar av byggnader som utsätts för fukt och översvämningsskador skall placeras minst +2,8 m över havets medelvattenstånd." Detta är ett tillräckligt villkor för eventuellt byggande. Båtleder ska tillåtas på ett rättvist sätt åt alla tomter på området som anvisats beteckningen VL-3.</p>	<p>Väl planerad ryms byggrätten på den anvisade byggnadsytan. Planbestämmelsen hindrar inte byggandet av nya båtleder.</p>

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
 Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
 Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

<p>Planen ska basera sig på tillräckliga utredningar och sakkunnigas utlåtanden. Planläggningens centralaste konsekvenser ska bedömas i jämförelse med nuläget. I bedömningen av det nuvarande läget ska också ur samhällets synpunkt verifierbara reella värden inkluderas. Planläggningen kan inte basera sig på enbart stadsbildsmässiga och andra diffusa och föränderliga preferensvärden. Var finns de tillräckliga utredningar och utlåtanden av sakkunniga som förutsätts i föreliggande ärende? Planändringsförslagets ekonomiska och konkreta miljökonsekvenser har inte bedömts, ej heller framförts. Med hänsyn till detta kan planförslaget inte anses vara acceptabelt.</p>	<p>I lagen föreskrivna utredningar om planen har gjorts och utlåtanden har flera gånger begärts av sakkunniga instanser för planläggningen.</p>
<p>Åtgärder</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Användningsändamålet för området AP-6 ändras till A – kvartersområde för bostadshus. Högst ¼ av våningsytan får användas för affärs- och kontorslokaler. - Våningstalet stryks och i stället anvisas fasaden en maximihöjd på 7 m. - Beteckningen för källare stryks. - Tomtindelningen anvisas som riktgivande (området AP-6). - Trädraden på området AK-4 på detaljplanekartan stryks.

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

SAMMANFATTNING AV UTLÅTANDEN OM OCH ANMÄRKNINGAR MOT DETALJPLANEFÖRSLAGET SAMT AV DE BEMÖTANDEN SOM UPPGJORTS

Detaljplaneförslaget för den norra och östra delen av Tullbron hölls framlagt 17.11–16.12.2010. Under denna tid ombads myndigheterna lämna in sina utlåtanden och intressenter bereddes möjlighet att framställa anmärkningar. Sammanlagt 6 utlåtanden och 5 åsikter lämnades in.

3 UTLÅTANDEN OM DETALJPLANEFÖRSLAGET

- 3.1 *Räddningsverket i Östra Nyland, 19.11.2010*
- 3.2 *Byggnads- och miljönämnden, 9.12.2010*
- 3.3 *Borgå stad, hälsoskyddet 16.12.2010*
- 3.4 *Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, 16.12.2010*
- 3.5 *Östra Nylands förbund, 21.12.2010*
- 3.6 *Borgå museum, 21.12.2010*

4 ANMÄRKNINGAR MOT PLANFÖRSLAGET

- 4.1 *Person nummer 1 som framställt en anmärkning, 21.12.2009*
- 4.2 *Person nummer 2 som framställt en anmärkning, 16.12.2010*
- 4.3 *Oy Petsamo Stevedoring Ab & Oy Container Finance Ltd, 16.12.2010*
- 4.4 *Person nummer 4 som framställt en anmärkning, 16.12.2010*
- 4.5 *Lovisa kultur- och miljörelse r.f., 16.12.2010*

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

3 UTLÅTANDEN OM PLANFÖRSLAGET

3.1 *Räddningsverket i Östra Nyland, 19.11.2010*

Räddningsverket har inga anmärkningar mot ändringen av detaljplanen

Bemötande:

Inga åtgärder.

3.2 *Byggnads- och miljönämnden, 9.12.2010*

På grund av Tullbrouddens låglänta läge bör byggande av källarutrymmen inte tillåtas på tomt 8 i kvarter 412, på tomt 10 i kvarter 418 och inte heller på LV-2-området. På tomt 8 i kvarter 418 bör även marken undersökas för utredande av eventuellt förorenade marksubstanser innan byggande. Byggnads- och miljönämnden har för övrigt ingenting att anmärka mot planförslaget.

Bemötande:

Enligt tomtägarens önskan lämnas tomt 10 (fastighet nr 434-4-78-419) i kvarteret 418 i planförslaget som hållits framlagt utanför det område som detaljplaneras. Beteckningen som tillåter uppförande av källarutrymmen avlägsnas från tomt nr 8 i kvarteret 412 och från LV-2-området. De särskilda bestämmelserna om rengöringen av marksubstansen utvidgas att också gälla tomt 8 i kvarteret 412.

3.3 *Borgå stad, hälsoskyddet, 16.12.2010*

De allmänna planbestämmelserna för detaljplanen ska kompletteras med krav på radonriskfritt byggande. Man kan inte uppskatta förekomsten av radon och den hälsorisk gasen utgör för invånarna i enskilda bostäder i förväg, men ett radonriskfritt byggnadssätt kan i betydande grad minska förekomsten av radon i inneluften.

Om man beslutar muddra vattenområdet kan kvaliteten på vattnet vid badstranden möjligen försämrats. Eventuella begränsningar av bruket av badstranden Plagen ska utredas när ansökan om tillstånd behandlas.

Hälsoskyddssektionen framställer inga andra anmärkningar mot planen.

Bemötande:

En bestämmelse om radonriskfritt byggande läggs till planen. Byggnadstillsynsmyndigheten i Lovisa bedömer behovet av anvisningar och nödvändiga åtgärder för radonriskfritt byggande vid behandlingen av bygglovsansökan. I detaljplanebeskrivningens stycke om hur genomförandet av detaljplanen styrs antecknas det att kvaliteten på vattnet vid badstranden ska utredas i fall av muddring.

3.4 *Närings-, miljö- och trafikcentralen i Nyland (NTM-centralen), 16.12.2010*

I jämförelse med planutkastet har utvecklingen till planförslag gått i en positiv riktning.

Våningstalet i kvarteret AP-3 har betecknats med k II u 2/3. NTM-centralen anser att det är bäst att hålla sig till våningstalet II enligt utkastet i inledningsskedet och att även beakta det i byggnadsrättsvolymen som anvisas kvarteret. Då tryggas och beaktas områdets betydelse som en byggd kulturmiljö av riksintresse i tillräcklig grad. I planbeteckningen AP-3

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

konstateras det att byggandet ska genomföras i det närmaste på det sätt som illustrationen visar. Det skulle vara bättre att anvisa kvarteret bindande byggnadsytor. Då skulle också ett tillräckligt avstånd till de skyddade byggnaderna tryggas.

I det tidigare planutkastet hade skyddsbezeichnungens sr-5 för en värdefull byggnad avlägsnats. I planförslaget är området ett kvartersområde med beteckningen AP-6 och byggnaden fortfarande utan skyddsbezeichnung. Byggnaden syns inte heller i planbeskrivningens illustration (bilaga 13). I delgeneralplanen med rättsverkan över centrum och Nedre staden har byggnaden försetts med skyddsbezeichnungens su. NTM-centralen anser att byggnaden fortfarande ska skyddas och likaså att byggnadsytor ska anvisas för kvarteret AP-6. Ordalydelsen i planbestämmelsen ska också ändras så att den motsvarar formuleringen i planförslaget daterat 4.11.2008 "Kvartersområde för småhus, där högst tre bostadslägenheter får uppföras...", vilket skulle trygga området betydelse som betydande byggd kulturmiljö av riksintresse.

Bemötande:

Enligt tomtägarens önskan lämnas tomt 10 (fastighet nr 434-4-78-419) i kvarteret 418 i planförslaget som hållits framlagt utanför det område som detaljplaneras. Bestämmelser om byggnadskroppens djup och maximala längd som styr byggandet har lagts till i planbestämmelserna. Den befintliga byggnaden i kvarteret AP-6 anvisas beteckningen sr-13 för bevarande av byggnaden: Byggnad som ska bevaras och som kan flyttas till en plats som är lämplig med hänsyn till stadsbilden. Bestämmelsen AP-6 bevaras, våningsytan begränsar storleken på byggnaderna. Illustrationen anger det maximala byggandet för byggnader i två våningar. Den slutgiltiga placeringen och storleken på byggnaderna preciseras när planerna på att bygga förverkligas och man vill inte binda projektet för noggrant i detta skede.

3.5 Östra Nylands förbund, 21.12.2010

De kvartersområden i förslaget till detaljplan för den norra och östra delen av Tullbron som anvisats för småhus och fristående småhus har sammanjämkats med Tullbrons betydande byggda kulturmiljö av riksintresse. Detaljplanlösningen kompletterar på ett lyckat sätt områdeshelheten, vars stadsvillor bevarats i ett exceptionellt enhetligt och ursprungligt skick. Östra Nylands förbund har ingenting annat att anmärka på detaljplaneförslaget.

Bemötande:

Inga åtgärder.

3.6 Borgå museum, 21.12.2010

Borgå museum/Östra Nylands landskapsmuseum har i sina tidigare utlåtanden ställt sig särskilt kritiskt mot att byggnadsrätten ökas i kvarteret 418. I utlåtandet daterat 11.1.2010 förordade Borgå museum inte detaljplaneutkastet av den 27.11.2009, eftersom de riksomfattande målen för områdesanvändning inte förverkligas.

Borgå museum anser att det är positivt att kvarteret 418 återgått till att vara ett område för småhus, men förhåller sig fortfarande kritiskt mot den byggnadsrätt som föreslås för området AP-3. Planen för jugendvillans parkområde möjliggör uppförandet av tre tvåvåningssmåhus som kan förses med källarvåning och med en tvåtredjedels vind för bostadsbruk. Borgå museums ståndpunkt är att man ska avstå från byggande på vindsplanet och att det också ska innebära minskad byggrätt. Det är också önskvärt att planen skulle anvisa bindande byggplatser för småhus.

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

På tomt nr 8 på området AP-6 står ett bostadshus från slutet av 1920-talet. Byggnaden är typisk för området och exteriören har bevarats i ursprungligt skick. I delgeneralplanen över centrum och Nedre staden hade byggnaden skyddsbezeichnung sr-5. I det nuvarande förslaget har byggnaden inte anvisats skyddsbezeichnung. Borgå museum föreslår att byggnaden får bezeichnung sr-3.

Skyddsbestämmelserna i planbestämmelserna ska vara enhetliga. Även bezeichnung sr-3 ska innehålla meningen: "Byggnaderna och deras miljö ska skötas på ett av deras kulturhistoriska värde förutsatt sätt". I övrigt har Borgå museum inga andra anmärkningar mot planen.

Bemötande:

Enligt tomtägarens önskan lämnas tomt 10 (fastighet nr 434-4-78-419) i kvarteret 418 i planförslaget som hållits framlagt utanför det område som nu detaljplaneras. Se bemötandet av NTM-centralens utlåtande. Planförslagets särskilda bestämmelser har redan kompletterats med "Byggnaderna och deras miljö ska skötas på ett av deras kulturhistoriska värde förutsatt sätt".

4 ANMÄRKNINGAR MOT DETALJPLANEFÖRSLAGET

4.1 Person nummer 1 som framställt en anmärkning, 10.12.2010

Planläggningen av tillandningen som rekreationsområde förverkligar inte planens mål p.g.a. följande orsaker:

Intressenten äger en strandtomt, varför tillandningen i första hand kan inlösas av denne. Inlösningsförrättning har inletts för att tomtägaren ska kunna ta hand om området.

Om tillandningen planläggs som rekreationsområde förverkligas inte längre planens mål om bevarande av byggnadsbeståndet och miljön för villans och dess parkliknande tomters del eftersom havet är den viktigaste delen av villakulturen. Därmed förstör det nuvarande planförslaget denna historiska kultur. Intressenten är villig att med egna åtgärder stöda bevarandet och vårdandet av detta för Lovisa stads image viktiga havsstrandsboende som grundar sig på historisk villakultur. Med tanke på detta mål finns det inga grunder för att det enligt planförslaget inte skulle vara möjligt att ha en egen brygga vid varje villas strand. En central brygga splittrar både stilmässigt och med de praktiska funktionerna kulturmiljöns särpräglade helhet och fridfullhet.

Lovisa stad sålde tomt 434-4-418-1 till företaget Container Finance Ltd Oy och i affären ingick ett område på 100 m², som inbegrep både land- och vattenområden. Efter denna affär förelåg det inte längre några grunder för planförslagets mål om att anlägga en enhetlig strandrutt på rekreationsområdet. Tekniska nämnden lade ner planen på en strandrutt på rekreationsområdet. Efter detta beslut vore bevarandet av villamiljön utan rekreationsområde en konsekvent lösning. Annars förändras bilden av Lovisa utåt till en stad som favoriserar boende i flervåningshus vid havsstranden och Lovisas havsnära villahistoria får ge vika för effektivitet. Det ligger varken i allmänt eller enskilt intresse någon som helst grundad anledning till att planlägga tillandningen som VL-område. Den anmärkning som framförts tidigare ska beaktas i detalj och på goda grunder när detta beslut fattas.

Det allmänna muddringsförbudet grundar sig inte på lag med beaktande av att förhållandena på området jämt och ständigt förändras. Muddring är ju i alla fall en sådan åtgärd i vattendrag som kräver anmälan/tillstånd och kan också vara miljövärd.

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

Bemötande:

Förrättningsingenjör Pekka Nurmikari har 4.4.2011 fastställt att det inte föreligger förutsättningar att fortsätta inlösningsförrättningen. Beslutet får överklagas hos jorddomstolen genom besvär. Miljövårdsaspekter förordar lösningar med centrala bryggor. Strandområdet är i stadens ägo och det planläggs som område för närrekreation, där båtfarleder och mindre konstruktioner tillåts (VL-3). Det råder inte allmänt muddringsförbud på detaljplaneområdet.

4.2 Person nummer 2 som framställt en anmärkning, 16.12.2010

Kräver att beteckningen VL och muddringsbegränsningen avlägsnas ur detaljplanen för Tullbrons norra del.

Motivering:

Under årtionden har området konstaterats vara stadsbildsmässigt, arkitektoniskt och kulturhistoriskt betydande. På samma grunder har byggnaderna i kvarteret 412 skyddats. Det finns också skyddad strandmur på området. Byggnaderna i kvarteret har uppförts på 1920–40-talen på strandtomter, som har haft egna bryggor och fri passage till havet. Det har bildats tillandning vid tomtstränderna och tomtägarna har sökt och fått tillstånd att muddra för att möjliggöra båt färder. Det är återigen aktuellt med skötsel av strandområdet, eftersom vattnet har blivit grundare och strandvegetationen får stränderna att se ovårdade ut. Tomtägarna har bitt staden om att få lösa in området och ställa i stånd det på egen bekostnad. Staden har inte bifallit detta, fastän flervåningshusföretaget Rederiet fick lösa in sitt strandområde. Grunderna för avslaget på ansökan utgör inte likvärdig behandling.

I beredningen av planen har man hänvisat till landskapsplanen, i vilken den norra stranden har anvisats som grönområde. Avsikten med landskapsplanen är bara att dra upp riktlinjer. Det finns grön- och rekreationsområden i tillräcklig mängd på övriga delar av området. Det är inte ändamålsenligt att anvisa tillandningen som rekreationsområde, eftersom staden inte har ekonomiska resurser att sköta det. Området har inget värde i rekreations syfte. I generalplanen har byggnaderna i kvarteret 412 försetts med skyddsbezeichnung och de gränsar till stranden. Med de befintliga planerna som är uppgjorda i stora drag kan man inte motivera att tillandningen ska anvisas som rekreationsområde. De som fattar beslut om detaljplanen måste också beakta den norra strandens verkliga tillstånd, d.v.s. det att området består av en serie högar av muddermassa och sumpig strandvegetation, varför området inte kan utnyttjas för rekreation i sitt nuvarande skick.

Planbeteckningen VL och muddringsförbudet leder till att strandområdet i fråga inte kan skötas, det blir i stället ett försumpat och sankt snår. Det här strider mot det som under årtionden framförts om bevarandet av detta kulturhistoriskt och landskapsbildsmässigt värdefulla område. Ifrågavarande planbestämmelse grundar sig uppenbarligen på det faktum att tillandningen utanför kvarteret är i stadens ägo. Inlösningsförrättningen av tillandningen är inte klar och möjligheterna att lösa in ifrågavarande område har inte ännu utretts. Muddringsbegränsningen medför oskäligt men, eftersom tomtägarna inte längre kan ha bryggor vid sina stränder. När stranden blir buskage blir det också nästan omöjligt att kunna se de skyddade byggnaderna från havet. För att kunna bevara området anseende och historiska värden måste det vara möjligt att kunna sköta och muddra stränderna och det hör till att varje tomt har en egen brygga. En gemensam brygga kan på inget sätt motiveras, ej heller passar den in i landskapsbilden. Det är också all anledning att konstatera att det för

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

muddring av vattendrag i alla fall behövs tillstånd av myndigheterna. Åtgärdens nödvändighet övervägs och villkoren för muddringen slås noggrant fast i tillståndsförfarandet. Ett muddringsförbud på plannivå är onödigt.

De som framfört anmärkningen anser att planförslaget är orimligt ur deras synvinkel och att det därför strider mot markanvändnings- och bygglagen. Den fortsatta behandlingen av förslaget ska beakta förenämnda ändringsförslag. Staden ska i synnerhet fatta ståndpunkt till vilken syn staden har på skötseln av norra stranden och området skick i framtiden om planen godkänns i denna form. Om tomtägarna fick lösa in och sköta området, skulle områdets landskapbild och historia tjänas på ett bättre sätt.

Bemötande:

Förrättningsingenjör Pekka Nurmikari har 4.4.2011 fastställt att det inte föreligger förutsättningar att fortsätta inlösningsförrättningen. Beslutet får överklagas hos jorddomstolen genom besvär.

Miljövårdsaspekter förordar lösningar med centrala bryggor. Strandområdet är i stadens ägo och det planläggs som närrekreationsområde, där båtfarleder och mindre konstruktioner tillåts (VL-3). Det råder inte allmänt muddringsförbud på detaljplaneområdet.

2.3 Oy Petsamo Stevedoring Ab & Oy Containern Finance Ltd, 16.12.2010

ANMÄRKNING FRAMSTÄLLD AV PETSAMO STEVEDORING AB (FASTIGHET 434-4-78-419)

Tomt nummer 419 har i den rådande detaljplanen försetts med planbeteckningen AL III 3 600. Det är alltså fråga om ett kvartersområde för affärsbyggnader och byggrättens våningsyta för tomten är 3 600 m².

I planförslaget har tomten planbeteckningen AP-3 (Kvartersområde för småhus. På området får också placeras musei-, galleri-, inkvarterings-, mötes- o.d. servicelokaler samt affärslokaler k II 2/3). Byggrättens våningsyta är 1 700 m². Planförslaget innehåller en exceptionell och orimlig byggrättsminskning på nästan 2 000 m², vilket kränker tomtägarens intressen och ett jämlikt bemötande av markägarna. Detta avlägsnande av byggrätt måste också anses stå i strid mot 54 § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen i och med att markägaren åläggs oskäligen begränsningar och orsakas oskäligen olägenheter.

Ända sedan 1965 har byggrätten för tomt 419 varit 3 600 m². Representanter för tomtens ägare har under de senaste åren diskuterat användnings- och utvecklingsplaner för tomten och dess närliggande områden med myndighetspersoner som ansvarar för stadens planläggning. Myndigheterna har inte fört fram inskränkning eller ändring av byggrätten såsom den betecknats i den framlagda planen. Tvärtom, år 2009 har Lovisa stad anlitat Ramboll Oy som konsult för att föra detaljplaneändringen vidare och då har de mål som satts upp för planläggningen varit överensstämmande med den rådande detaljplanen. Enligt de mål som staden satte upp skulle ungdombyggnaden på tomten (härefter "Everstinlinna") bevaras och ett flervåningshus byggas på den södra delen av tomten. En inskränkning av byggrätten togs inte upp då. Varken staden eller den konsult som staden anlidade har sett några planläggningsmässiga eller andra hinder mot de förutnämnda planeringsprinciperna och målen år 2009. Tomtens ägare har haft den uppfattningen att ärendet går vidare enligt de principer och mål som då sattes upp.

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

Planens ändringsprocess började med en ändring av det s.k. Rederiets (Näringshusets) användningsändamål och under tiden för byggandet fördes underhandlingar som gällde verkställandet av byggrätten för de angränsande tomtarna 419 och 417 med myndigheterna. Avsikten var alltså att fortsätta byggnadsverksamheten enligt de riktlinjer som dragits upp tillsammans med myndigheterna.

Företaget Oy Petsamo Stevedoring Ab, som äger tomt nr 419, har ingen egentlig verksamhet eller tillgångar. Överste Nordströms arvingar äger företaget. Försäljning av Everstinlinna till utomstående kommer inte på fråga. Därför har tomtägaren under de senaste åren sökt olika alternativ för utnyttjandet av byggrätten i den rådande detaljplanen på ett sätt som skulle sammanjämka nybyggets användningsändamål och utförande med användningen av Everstinlinna, som i detaljplaneförslaget har beteckningen sr-5.

Byggnaden Everstinlinna har stått tom sedan år 1984. Endast ett lämpligt användningsändamål utgör grund för renovering och permanent underhåll.

Utnyttjandet av byggrätten skulle skapa medel för akut grundläggande renovering av Everstinlinna, varvid underhållet och användningen av Everstinlinna skulle ingå som ett element i planerna för tomtens användning. En sådan här ekonomiskt genomförbar, långsiktig lösning har ägaren haft som mål i samråd med stadens myndigheter. En detaljplaneförslagsenlig inskränkning av byggrätten och en betydande begränsning av användningsmöjligheterna skulle omintetgöra vidare förverkligande av dessa planer.

Följande kommentarer har framförts om den aktuella detaljplaneändringen under samrådet mellan myndigheterna 14.5.2010:

”Tullbroområdet är en del av Nedre stan i Lovisa stad. Området ingår i Museiverkets riksomfattande inventering: Byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009). Byggrätten för flervåningshustomterna i kvarteret 418 är överdimensionerad i förhållande till det småhusdominerade områdets andra kvarter.” (Östra Nylands landskapsmuseum)

”Nya flervåningshus passar inte in på området” (byggnads- och miljönämnden)

”De riksomfattande målen för områdesanvändningen gäller kulturmiljön på Tullbroområdet, som ingår i de byggda kulturmiljöer (RKY) som miljöministeriet fastställt och därför skulle uppförandet av flervåningshus och rivning av byggnader vara lagstridigt och därmed ge upphov till grund för besvär.” (NTM-centralen)

Med hänvisning till ovanstående konstaterar framställaren av anmärkningen att den planliga byggrätten inte är ”överdimensionerad”, ej heller har ställningstagandet i det föregående motiverats dess noggrannare. Ingen egentlig jämförelse har heller ägt rum. Myndigheterna har ansett att byggrättsmängden är motiverad och rätt dimensionerad från år 1964 och därför måste man utgå ifrån att byggrätten är fullständigt berättigad. Tullbroområdet är inte heller en del av Nedre stan i Lovisa eftersom Nedre stan gränsar till Strandvägen i öst enligt beskrivningen över Nedre stan i Lovisa i museiverkets inventering (RKY 2009):

http://www.kulturmiljo.fi/read/asp/rsv_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1519

I kartbilagan till planen har området utvidgats och avgränsningen täcker också Tullbron, men det avlägsnar inte det faktum att kvarteret inte hör till kategorin ”Byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY2009)”. Museiverkets inventering är heller inte en kategorisk skyddsförteckning och beslutet som fastställde förteckningen är inte heller ett beslut om

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

skyddande. Inventeringen kan inte anses vara grund för ett betydande avlägsnande av byggrätt.

Beträffande påståendet att flervåningshus inte "passar in på området", så står bostadshuset Bostads Ab Lovisa Rederiet – Asunto Oy Loviisan Rederiet, flervåningshuset i fyra våningar som byggdes om år 2004, på granntomten och byggnaden passar absolut in i miljön. Byggandet på tomt 419 skulle likaså ske på ett sätt som harmonierar med miljön. Uppförandet av "flervåningshus" kan därför inte anses vara olämpligt för området. Man måste också notera att det för nuvarande inte finns någon "lösning för flervåningshus", utan endast en betydande inskränkning av bygg- och användningsrätten för tomten. I den rådande detaljplanen finns beteckningen AL, alltså en affärsbyggnad som kan ha ett visst antal bostäder. Uppförandet av en affärsbyggnad passar på ifrågavarande tomt och område, ej heller har det under planläggningsprocessen kommit fram någonting som ger upphov till grund att bedöma saken på ett annat sätt.

I värnandet om kulturmiljön är det annars heller inte fråga om att hejda ändringar eller att bevara objekten som museiföremål, utan om ändamålsenlig planering och kontroll av förändringen. Man måste överväga vilka element man vill bevara och förstärka, hurudant nybygge och hurudan skötsel av miljön det krävs för att ytterligare förstärka områdets egenart. Ett sådant här förfaringsätt bör man också följa i detta fall, i stället för att minska på bygg- och användningsmöjligheterna för tomten, vilket helt står i strid med de riktlinjer och mål som tomtens ägare och stadens myndigheter tidigare har utgått ifrån.

Under samrådet mellan myndigheterna har man inte heller nått någon gemensam sammanfallande ståndpunkt, utan endast uttryckt att "en lösning som bättre harmonierar med det omgivande byggnadsbeståndet ska utarbetas. Om det inte finns behov av service- och förvaltningsbyggnader ska detta motiveras i detaljplanebeskrivningen".

Behovet av service- och förvaltningsbyggnader har inte fastställts på något sätt och tydligen heller inte utretts, i detaljplaneförslaget har man nämligen utan att desto mera motivera beslutet inskränkt bygg- och användningsrätten för tomten på ett oskäligt sätt. Därmed har man inte förfarit på ett noggrant sätt när detaljplanen lagts upp och inte heller följt de riktlinjer som myndigheternas samråd dragit upp. Icke heller i detta hänseende är detaljplaneförslaget för tomt 419 befogat.

Användningen av byggnaderna som service- och förvaltningsbyggnader är en av de möjligheter som tomtägaren har utrett, varvid fritt finansierade bostäder skulle kunna byggas på tomterna 419 och 417. Serviceproduktionen och förvaltningen skulle centraliseras i byggnaden Everstinlinna, en verksamhet som skulle utgöra ett naturligt och bevarande användningsändamål.

I de riksomfattande målen för användningen har man poängterat en koncentration av byggd miljö. Enligt det som bostadsminister Vapaavuori framförde under det tredje bostadsforumet har förenhetligande samhällsplanering och stadsbyggnad redan länge utgjort grundprincipen för kommunernas planläggning. En av tillbyggnadsverksamhetens styrkor ligger i dess förmåga att förhindra en stadsdels eller ett bostadsområdes funktionella försvagning i och med att det befolkningsunderlag som behöver tjänster förstärks. Tillbyggnad kan också utmärkt väl utnyttjas för finansiering av fastighetsreparationer och kvalitetsförbättring. Även i den pågående planläggningen bör man beakta en koncentration av byggd miljö enligt de riksomfattande målen. Nu har myndigheterna gått till väga på precis motsatt sätt.

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

I detaljplaneförslaget som nu behandlas eller under hela planeringsprocessen har det inte framförts några lagliga eller andra godtagbara grunder för borttagandet av en byggrätt på nästan 2 000 m² från tomt 419. Markägaren måste kunna ta för givet att det bakom en sådan här detaljplaneändring ligger en laglig orsak som grundar sig på noggrant övervägande av helheten. Planläggningens slutresultat i detaljplaneförslaget verkar närmast hänföra sig till ett myndighetssamråd, som förblev på generell nivå men med mål för den fortsatta planläggningen, som dock inte granskats noggrannare. Myndigheterna som ansvarar för planläggningen har med en bristfälligt beredd planlägningsprocess och genom att fördröja ärendet förorsakat markägarna mer än oskäligt men.

Utöver det tidigare framförda är dessutom den till detaljplaneförslaget bifogade illustrationen över placeringen av byggnader inte motiverad. Byggnaderna som är "utströdda" på tomtens område skymmer utsikten mot alla håll. Den till detaljplaneförslaget bifogade illustrationen hör inte och får inte höra till planbestämmelserna.

Med hänvisning till det föregående anholder den som framställt anmärkningen att detaljplanen inte ändras på föreslaget sätt, utan att byggrätten, antalet våningstal och övriga planbeteckningar åtminstone till största delen bevaras. Användningen av området eller målen för detaljplaneringen äventyras inte av det föregående, utan bevarandet av den rådande detaljplanen skulle utgöra en del av en ändamålsenlig utveckling av området för boende och annan verksamhet. De framförda omständigheterna inverkar också i väsentlig grad på Everstinlinna och möjligheterna att bevara och använda dess gårdsmiljö.

ANMÄRKNING FRAMSTÄLLD AV CONTAINER FINANCE LTD (FASTIGHET 434-4-78-417)

Oy Container Finance Ltd är den nuvarande ägaren av den i rubriken nämnda fastigheten. Planbeteckningen i den rådande detaljplanen för tomten är AL III 1 800, vilket har möjliggjort uppförande av boende- och affärsbyggnader med en byggrätt på 1 800 m².

Enligt detaljplaneförslaget

- är planbeteckningen för tomten AP-6, d.v.s. kvartersområde för småhus där högst 2 bostadshus får uppföras;
- är byggrätten för den ena tomten 600 m² och för den andra 600 m², d.v.s. sammanlagt 1 200 m²;
- har byggnaderna på tomten två våningar.

I detaljplaneförslaget har byggrätten för tomten minskat i väsentlig grad, vilket kränker tomtägarens intressen och ett jämlikt bemötande av markägarna. Detta avlägsnande av byggrätt måste också ses som oskäligt med stöd av den i det föregående nämnda 54 § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen.

I delgeneralplanen som stadsfullmäktige godkände 13.6.2001 har tomt nr 417 anvisats som område för service och förvaltning. När tidigare planändringar genomförts har därmed blott och bart bostadsbyggande inte ansetts vara en motiverad lösning för tomt 417.

Möjligheterna att använda tomt 417 bör vara likvärdig med användningen av den intill liggande tomten för Bostads Ab Lovisa Rederiet – Asunto Oy Loviisan Rederiet (härefter "Rederiet"), tomt 434-4-418-1. Rederiet är en byggnad på fyra våningar, varför en byggnad av till höjden samma typ på tomt nr 417 skulle förenhetliga byggnadsbeståndet.

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

Oy Container Finance Ltd har köpt den intill liggande tomten för Rederiet av Lovisa stad år 2003, varefter den som framställer anmärkningen har sanerat den ifrågavarande gamla affärsbyggnaden till ett högklassigt bostadshus. Utvecklingen av tomt nr 417 på ett sätt som betjänar användningen av området och invånarnas behov har också ingått i Oy Container Finance Ltd:s planer.

Byggandet av det förutnämnda Rederiet har alltså grundat sig på den omständigheten att även tomt nr 417 och dess detaljplaneenliga bygggrätt skulle stå till förfogande för förverkligandet av den planerade helheten. Avsikten har varit att fortsätta med uppförande av högklassiga bostadshus även på denna tomt. Detaljplaneförslaget lägger hinder i vägen för en sådan utveckling, vilket på intet sätt kan anses vara befogat.

Illustrationen över byggnadernas placering, som bifogats detaljplaneutkastet på tidigare beskrivna sätt, är inte motiverad. Byggnaderna som är "utströdda" på tomtens område skymmer utsikten mot alla håll. Även för tomt nr 417 konstaterar den som framställer anmärkningen att den till detaljplaneförslaget bifogade illustrationen inte hör och inte får höra till planbestämmelserna.

Med hänvisning till det ovannämnda [...anmärkningens...] anhåller vi om att tomt nr 417 förses med planbeteckningen AK-4 (kvartersområde för flervåningshus, högst ¼ av den byggda våningsytan i kvarteret får användas för affärs- eller kontorsbyggnader); att bygggrätten motsvarar den nuvarande rätten på 1 800 m²; att det tillåtna våningstalet är 3 våningar; och att fri utsikt från Everstinlinna till Tullbrogatan beaktas i byggtans placering.

Användningen av området eller målen för detaljplanen äventyras inte av det förutnämnda, ej heller av det att ett trevåningshus placeras på tomt nr 417. Tvärtom, på i det föregående framförda sättet skulle byggnaden utgöra en del av en ändamålsenlig utveckling av området för boende och annan verksamhet.

De framförda omständigheterna som gäller tomterna 419 och 417 inverkar också i väsentlig grad på Everstinlinna och möjligheterna att bevara och använda dess gårdsmiljö.

SAMMANFATTNING

I detaljplaneförslaget som behandlas har de förutnämnda tomternas och områdenas användningsmöjligheter inskränkts och mängden bygggrätt minskats på ett betydande sätt, utan att lagliga grunder påvisats. De för markägaren negativa ändringarna har inte kompenseras med motsvarande planläggningsmässiga fördelar eller annat dylikt. Ägarna av de ifrågavarande tomterna hamnar p.g.a. ändringarna i detaljplanen i en oskälig position i jämförelse med t.ex. ägarna av tomter för småhus. Användningsändamålet för småhustomterna är vedertaget, varför det inte finns behov av annan användning. Företagen som framställt anmärkningen däremot har också planerat affärs- och liknande användning av tomterna.

De(t) [--] som behandlas står i strid med de dispositionsplaner som stadens myndigheter känner till och som de i princip har godkänt och som är till fördel för områdets invånare och stadsborna. Det är knappast myndigheternas avsikt att avstå från länge beredda projekt, som man har kunnat konstatera tjäna gemensamma och allmänna mål och syften. Detaljplanen ska möjliggöra vidareutvecklingen och genomförandet av dessa planer.

Bemötande:

Enligt tomtägarens önskan lämnas tomt 10 (fastighet nr 434-4-78-419) i kvarteret 418 i planförslaget som hållits framlagt utanför det område som nu detaljplaneras.

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

Stadsplanen för år 1965 är föråldrad. Planen har inte förverkligats som ett kvartersområde för affärsbyggnader. Flervåningshuset som ursprungligen uppfördes som en kontorsbyggnad har byggts om för bostadsbruk med undantagslov, eftersom det inte fanns behov av kontors- och affärsbyggnader på området.

"En byggrätt som anvisats i en plan är inte en sådan uppnådd fördel eller rättighet som orsakar kommunen ersättningsskyldighet, om den minskas genom en planändring. Det bör dock finnas skäl grundade på kraven på detaljplanens innehåll för en minskning av byggrätten." (Publikationsserien Markanvändnings- och bygglagen 2000.Handledning 12. Beteckningar och bestämmelser i detaljplaner, punkt 2.2)

Målen för planläggningen preciseras under planlägningsprocessen, då olika myndigheter och andra instanser hörs. Tullbroområdet hör till den betydande byggda kulturmiljön av riksintresse i Nedre stan i Lovisa.

"Nedre stans enhetliga, småskaliga struktur och smala gaturum fortsätter söderut längs med Trädgårdsgatan och Repslagarevägen över Antbyvägen till badstranden eller Plagen. Plagens södra del består av Ekudden med en gammal fransk trädgård och två bostadshus från 1800-talet i mycket välbevarad empirestil." Utdrag ur beskrivningen över RKY, Nedre stan i Lovisa

När planen görs upp ska RKY 2009 tas i beaktande. Den småskaliga strukturen förstärker områdets specifika karaktär. Planbeskrivningen kompletteras med grunder för varför det inte finns behov av uppförande av de service- och förvaltningsbyggnader som framförts i delgeneralplanen. Detaljplanen möjliggör en koncentration och komplettering av den byggda miljön i jämförelse med det nuvarande tillståndet.

4.4 Person nummer 4 som framställt en anmärkning, 16.12.2010

Varför vill man med våld planlägga tillandningen vid norra stranden som rekreationsområde? Området är oenhetligt och består delvis av sank lera. Det har alltid varit fritt tillträde till området, men inte ens fågelskådare har villat sig dit. Redan under årtal har skötseln av området legat på strandtomtsägarnas ansvar. En gång i tiden bad man om hjälp med skötseln av staden, men utan resultat. Även om området planläggs som VL-område har staden varken flera arbetare eller mera pengar än tidigare heller för att sköta området. Strandtomternas ägare vill lösa in tillandningen av staden och fortsätta att ansvara för skötseln av området. Skötseln av området blir bättre, när var och en sköter ett område som är i egen ägo.

Bemötande:

Förrättningsingenjör Pekka Nurmikari har 4.4.2011 fastställt att det inte föreligger förutsättningar att fortsätta inlösningsförrättningen. Beslutet får överklagas hos jorddomstolen genom besvär.

Miljövårdsaspekter förordar lösningar med centrala bryggor. Strandområdet är i stadens ägo och det planläggs som närrekreationsområde, där båtfarleder och mindre konstruktioner tillåts (VL-3). Det råder inte allmänt muddringsförbud på detaljplaneområdet.

4.5 Lovisa kultur- och miljörelse rf, 16.12.2010

Planförslaget är bättre än det tidigare planutkastet, eftersom förslaget beaktar områdets historia och kulturmiljö på ett bättre sätt.

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

Skyddsbezeichnung sr, som ännu fanns i planförslaget som var framlagt 2008, har avlägsnats från den träbyggnad, s.k. gula huset, som nu står på tomt 417 (AP-6). När det nuvarande området bröts ut till ett eget detaljplaneområde hade bezeichnung sr avlägsnats från det utkast som då var framlagt. Kultur- och miljörörelsen föreslår att skyddsbezeichnung återställs, eftersom byggnaden är försedd med skyddsbezeichnung su i generalplanen.

Till de småhus som planeras för tomt 418 (AP-3) förhåller sig kultur- och miljörörelsen med en viss reservation. Om anvisningarna för byggsätt innehåller villkor för planeringsexpertis och sakkunnigt uppförande och om kraven i de särskilda bestämmelserna uppfylls när bygglov beviljas, kan småhusen som illustrationen visar passa in i kvarteret. I planbestämmelserna förutsätts följande: "Gårdsområdet i kvarteret bör bevaras som ett enhetligt parkaktigt område." Nybyggen splittrar dock den gamla parken på tomtens södra del och det är kanske också nödvändigt att fälla gammalt träbestånd för att röja rum för byggnaderna.

I de särskilda bestämmelserna har kravet på höjd över havets medelvattenstånd för de delar av byggnader som utsätts för fukt och översvämningsskador höjts från +2,3 m till +2,8. En ungefärlig uppskattning av illustrationen ger den uppfattningen att byggytan och en del av byggnaderna ligger på en nivå som är under +2,8 m.

VL-området på områdets norra strand, d.v.s. tillandningen, har anvisats som parkområde. Även om tillandningen inte hör till de privatägda tomterna, bör man överväga att foga tillandningen till tomterna. Det är onödigt att anvisa tillandningen som parkområde, då det finns parkområden i tillräcklig grad på den södra delen av området.

Bemötande:

Enligt tomtägarens önskan lämnas tomt 10 (fastighet nr 434-4-78-419) i kvarteret 418 i planförslaget som hållits framlagt utanför det område som nu detaljplaneras. Den befintliga byggnaden i kvarteret AP-6 anvisas bezeichnung sr som tillåter att byggnaden flyttas till en plats som är lämplig med hänsyn till stadsbilden. Bestämmelserna som gäller nybyggande har preciserats. En översvämningssrisk på +2,8 m ska beaktas i byggandet. Den norra stranden kvarstår i stadens ägo och området planläggs som ett område för närrecreation, , där båtfarleder och mindre konstruktioner tillåts (VL-3).

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

SAMMANFATTNING AV UTLÅTANDEN OCH ÅSIKTER OM DETALJPLANEN SAMT AV DE BEMÖTANDEN SOM UPPGJORTS

Ändringen av detaljplanen och detaljplaneutkastet för den norra och östra delen av Tullbron hölls framlagda under tiden 9.12–22.12.2009. Under denna tid ombads myndigheterna lämna in sina utlåtanden och intressenter bereddes möjlighet att framställa åsikter. Sammanlagt 10 utlåtanden och 14 åsikter lämnades in. Tre åsikter lämnades in före och efter tiden för framläggning av utkastet.

5 UTLÅTANDEN OM PLANUTKASTET

- 5.1 *Räddningsverket i Östra Nyland, 17.12.2009*
- 5.2 *Kymmenedalens elnät Ab, 7.1.2010*
- 5.3 *Borgå stad, hälsoskyddet 7.1.2010*
- 5.4 *Borgå museum, 12.1.2010*
- 5.5 *Lovisa Telefon Ab, 14.1.2010*
- 5.6 *Museiverket, 19.1.2010*
- 5.7 *Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, 4.2.2010*
- 5.8 *Byggnads- och miljönämnden, 9.2.2010*
- 5.9 *Kulturnämnden, 23.2.2010*
- 5.10 *Östra Nylands förbund, 4.3.2010*

6 ÅSIKTER OM PLANUTKASTET

- 6.1 *Person nummer 1 som inlämnat sin åsikt, 15.12.2009*
- 6.2 *Person nummer 2 som inlämnat sin åsikt, 19.12.2009*
- 6.3 *Person nummer 3 som inlämnat sin åsikt, 21.12.2009*
- 6.4 *Person nummer 4 som inlämnat sin åsikt, 21.12.2009*
- 6.5 *Person nummer 5 som inlämnat sin åsikt, 21.12.2009*
- 6.6 *Person nummer 6 som inlämnat sin åsikt, 22.12.2009*
- 6.7 *Person nummer 7 som inlämnat sin åsikt, 22.12.2009*
- 6.8 *Person nummer 8 som inlämnat sin åsikt, 22.12.2009*
- 6.9 *Person nummer 9 som inlämnat sin åsikt, 22.12.2009*
- 6.10 *Person nummer 10 som inlämnat sin åsikt, 22.12.2009*
- 6.11 *Person nummer 11 som inlämnat sin åsikt, 22.12.2009*
- 6.12 *Lovisa kultur- och miljörelse r.f., 22.12.2009*
- 6.13 *Person nummer 13 som inlämnat sin åsikt, 22.12.2009*
- 6.14 *Person nummer 14 som inlämnat sin åsikt, 22.12.2009*

7 ÅSIKTER SOM LÄMNATS IN FÖRE OCH EFTER TIDEN FÖR FRAMLÄGGNING AV UTKASTET

- 7.1 *Person nummer 1 som inlämnat sin åsikt, 11.11.2009*
- 7.2 *Person nummer 2 som inlämnat sin åsikt, 30.12.2009*
- 7.3 *Person nummer 3 som inlämnat sin åsikt, 11.1.2010*

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

5 UTLÅTANDEN

5.1 *Räddningsverket i Östra Nyland, 17.12.2009*

Räddningsverket har inga anmärkningar mot ändringen av detaljplanen

Bemötande:

Inga åtgärder.

5.2 *Kymmenedalens elnät Ab, 7.1.2010*

Kymmenedalens Elnät Ab har inga anmärkningar mot detaljplanen såvida det beaktas att abonnenten svarar för eventuella kostnader för flyttande av ledningar som förorsakas av byggandet.

Bemötande:

Inga åtgärder.

5.3 *Borgå stad, hälsoskyddet, 7.1.2010*

Planbestämmelserna ska kompletteras med krav på radonriskfritt byggande. Detaljplaneringen i Lovisa ska vara beredd på en översvämningssnivå på + 2,55 m över medelvattenståndet. Uppförande av nya bostäder ska inte riktas till områden som löper risk för översvämning. Detta kan frångås om behovs- och konsekvensutredningarna kan påvisa att översvämningssriskerna kan hanteras och att byggandet följer principerna för hållbar utveckling.

Bemötande:

Byggnadstillsynsmyndigheten bedömer behovet av anvisningar och nödvändiga åtgärder för radonriskfritt byggande vid behandlingen av bygglovsansökan. Översvämningssnivån ändras till + 2,8 meter över medelvattenståndet enligt översvämningstrategin för Lovisa.

5.4 *Borgå museum, 12.1.2010*

Borgå museum/Östra Nylands landskapsmuseum har i sina utlåtanden över den tidigare detaljplanen ställt sig särskilt kritiskt mot att byggnadsrätten ökades i kvarteret 418. Den byggnadsrätt som föreslogs för det dåvarande området AP-3 var överdimensionerad i förhållande till det småhusdominerade områdets andra kvarter. I det nuvarande planutkastet har situationen försämrats med beaktande av att Tullbroområdet är en del av Nedrestaden som ingår i Museiverkets riksomfattande inventering "Byggda kulturmiljöer av riksintresse, Museiverket 2009 (RKY 2009)"

Tullbroområdet är ett gammalt område med småhus och villor där karaktären och strukturen i detaljplanen från 1918 har bevarats väl. På området finns det småhus och stadsvillor från 1920- och 1930-talet, bostadshus med 1800-talsursprung, några småhus från 1940-1960 – talen och en fyrvåningsbyggnad som blev färdig 1965. I kvarteret AK-5 står skeppsredare Ragnar Nordströms hus. Huset, som använts som bostads- och kontorsbyggnad, är byggt under åren 1890-1901. Det fyrvåningshus som föreslås för kvarteret splittrar och förstör den unika jugendhelheten. Den massiva byggyta som föreslås för kvarteret AK-4 och som gör uppförandet av ett stort flervåningshus på 2-3 våningar möjligt är fullständigt främmande för området och avviker från traditionen att bygga låga hus i liten skala.

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

Skyddsbestämmelserna i detaljplanen ska vara enhetliga. Även bestämmelsen sr-3 ska innehålla meningen "Byggnaderna och deras miljö ska skötas på det sätt som deras kulturhistoriska värde förutsätter".

Borgå museum/Östra Nylands landskapsmuseum förordar inte ändringen av detaljplanen för Tullbroområdet.

Utlåtande om vattenområdets eventuella undervattensarkeologiska intressen, behov av inventering och skyddsmål ska begäras av marinarknologiska enheten vid Museiverkets arkeologiska avdelning.

Bemötande:

De i utkastet framlagda områdena för flervåningshus ändras till kvartersområden för småbostadshus, med undantag av den på området redan befintliga tomten för bostadsvåningshus, som anvisas som kvartersområde för bostadsvåningshus. Kvartersområdesbeteckningen för småbostadshus beaktar områdets värde som en betydande byggd kulturmiljö av riksintresse. På kvartersområdena för småbostadshus räknas byggrätten från de nuvarande, eftersom det på området inte går att förverkliga sådana omfattande byggrätter som i gällande plan är avsedda för affärsbyggnader. De särskilda bestämmelserna i planen kompletteras med den mening som Borgå museum föreslagit: "Byggnaderna och deras miljö ska skötas på det sätt som deras kulturhistoriska värde förutsätter." Museiverket har gett ett utlåtande om havsarknologin och det har redan beaktats i de särskilda bestämmelserna i detaljplansutkastet.

5.5 Lovisa Telefon Ab, 14.1.2010

Inga anmärkningar mot detaljplanen. Det finns telekablar på området. Om telekablar och – rör måste flyttas p.g.a. kommande byggande ska den som förorsakar arbetet stå för de kostnader som uppkommer.

Bemötande:

Inga åtgärder.

5.6 Museiverket, 19.1.2010

Detaljplanen berör inte fasta fornlämningar ovan jord. Undervattenskulturarvet har beaktats som sig bör i de särskilda bestämmelserna i planen varför museiverket inte har några anmärkningar att framställa mot utkastet till detaljplan.

Bemötande:

Inga åtgärder.

5.7 Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), 4.2.2010

Miljöcentralen i Nyland har gett föregående utlåtande om detaljplansutkastet 15.12.2008 och därefter har detaljplansutkastet blivit sämre. Området ingår i helheten Nedrestaden i Lovisa som godkändes år 1993 som värdefullt i riksomfattande hänseende. Statsrådet godkände 22.12.2009 motsvarande reviderade gräns för området. Därför gäller de riksomfattande målen för områdesanvändningen av kulturmiljö i synnerhet detta område. NTM-centralen anser att byggandet som föreslagits i utkastet till denna del strider mot de riksomfattande målen för områdesanvändning, vad gäller både beteckningen för våningstal och målsättningen för skyddandet av området. NTM-centralen konstaterar att planutkastet

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

därmed också strider mot 54 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen och förordar därför inte planutkastet.

Bemötande:

De i utkastet framlagda områdena för flervåningshus ändras till kvartersområden för småbostadshus, med undantag av den på området redan befintliga tomten för bostadsvåningshus, som anvisas som kvartersområde för bostadsvåningshus. Kvartersområdesbeteckningen för småbostadshus beaktar områdets värde som en betydande byggd kulturmiljö av riksintresse. På kvartersområdena för småbostadshus räknas byggrätten från de nuvarande, eftersom det på området inte går att förverkliga sådana omfattande byggrätter som i gällande plan är avsedda för affärsbyggnader.

5.8 Byggnads- och miljönämnden, 9.2.2010 .

Tomt 9 (AO-5) i kvarteret 412 ska avlägsnas helt och området ska fogas till området LV-2. Som grund ligger att området är låglänt och därför dåligt lämpat för byggande. Avlägsnandet av kvarteret medför även mervärde för småbåtshamnen eftersom LV-området i och med detta utvidgas. Byggandet av nya flervåningshus på Tullbrons område (kvarter 418) tillåts inte. Byggnaderna på området är i sig en del av ett värdefullt kulturlandskap, vars karaktär inte får ändras. Området ligger i närheten av badstranden och bildar också ett landskapsmässigt värdefullt område vid havets strand. Den i planen framlagda höjden för byggnadsdelar som utsätts för översvämningsskador bör vara på samma nivå som övriga planer anger (Tullbrons södra del, Skeppsbron) Byggnads- och miljönämnden har ingenting annat att anmärka mot planutkastet.

Bemötande:

Området AO-5 i kvarteret 412 fogas till området LV-2. Översvämningssbestämmelsen ändras till +2,8 meter över medelvattenståndet enligt översvämningstrategin för Lovisa. De i utkastet framlagda områdena för flervåningshus ändras till kvartersområden för småbostadshus, med undantag av den på området redan befintliga tomten för bostadsvåningshus, som anvisas som kvartersområde för bostadsvåningshus. Kvartersområdesbeteckningen för småbostadshus beaktar områdets värde som en betydande byggd kulturmiljö av riksintresse. På kvartersområdena för småbostadshus räknas byggrätten från de nuvarande, eftersom det på området inte går att förverkliga sådana omfattande byggrätter som i gällande plan är avsedda för affärsbyggnader.

5.9 Kulturnämnden, 23.2.2010

Med tanke på Tullbroområdets specifika karaktär av äldre, lummigt villaområde med byggnader i två våningar är det inte önskvärt att området bebyggs med nya hus i 3-4 våningar utan nya byggnader bör följa samma skala som äldre byggnader samt harmoniera med omgivningarna. Att bostadshuset Rederiet finns på området försvarar inte tanken på att uppföra ytterligare stora byggnader på området. Att det är möjligt att komplettera området AO-5 eller LV-2 med en äldre byggnad som passar i miljön är en positiv sak även i det fall att man inte kan undvika riva det befintliga magasinet. Idealet är naturligtvis att såväl magasinet som t.ex. Almska huset kunde få plats där.

Bemötande:

De i utkastet framlagda områdena för flervåningshus ändras till kvartersområden för småbostadshus, med undantag av den på området redan befintliga tomten för bostadsvåningshus, som anvisas som kvartersområde för bostadsvåningshus. Kvartersområdesbeteckningen för småbostadshus beaktar områdets värde som en

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

betydande byggd kulturmiljö av riksintresse. På kvartersområdena för småbostadshus räknas byggrätten från de nuvarande, eftersom det på området inte går att förverkliga sådana omfattande byggrätter som i gällande plan är avsedda för affärsbyggnader.

5.10 Östra Nylands förbund, 4.3.2010

Kvarteren för flervåningshus anvisade till Tullbroområdets norra och östra delar går inte att kombinera med den byggda kulturmiljön av riksintresse. Flervåningshusens storlek och placering står i strid med villaområdeshelheten, som bevarats exceptionellt enhetlig och autentisk, samt med stadsdelarna som gränsar till Tullbron.

Bemötande:

De i utkastet framlagda områdena för flervåningshus ändras till kvartersområden för småbostadshus, med undantag av den på området redan befintliga tomten för bostadsvåningshus, som anvisas som kvartersområde för bostadsvåningshus. Kvartersområdesbeteckningen för småbostadshus beaktar områdets värde som en betydande byggd kulturmiljö av riksintresse. På kvartersområdena för småbostadshus räknas byggrätten från de nuvarande, eftersom det på området inte går att förverkliga sådana omfattande byggrätter som i gällande plan är avsedda för affärsbyggnader.

6 ÅSIKTER OM PLANUTKASTET

6.1 Person nummer 1 som inlämnat sin åsikt, 15.12.2009

Åsiktsgivare anser att områdets särpräglade parkliknande karaktär inte förverkligas om det planeras flervåningshus på området. De kan placeras på ett annat ställe, t.ex. byggnaden hotell Skandinavia, byggande på det förra sågområdet etc.

Det föreslås att området framför åtta tomter för småhus blir en strandpark som fortsätter ända till parkområdet vid Plagen. Parkområdet avbryts dock nu vid de planerade flervåningshusen. Stranden och båtbryggorna som hör till tomterna för småhus har planlagts som park. Varför förverkligas inte samma princip för tomterna för flervåningshus? Avverkning som sträcker sig ända till strandområdet bör förbjudas. Åsiktsgivare föreslår att man återgår till det tidigare planförslaget från år 2007.

Bemötande:

De i utkastet framlagda områdena för flervåningshus ändras till kvartersområden för småbostadshus, med undantag av den på området redan befintliga tomten för bostadsvåningshus, som anvisas som kvartersområde för bostadsvåningshus. Kvartersområdesbeteckningen för småbostadshus beaktar områdets värde som en betydande byggd kulturmiljö av riksintresse. På kvartersområdena för småbostadshus räknas byggrätten från de nuvarande, eftersom det på området inte går att förverkliga sådana omfattande byggrätter som i gällande plan är avsedda för affärsbyggnader. Avsikten är inte att förverkliga området norr om kvarteret 412 som strandpark utan att området bevaras i nuvarande tillstånd och anvisas som närreklamationsområde. Muddring tillåts inte på området men invånarna kan ha sina båtar på vattenområdet. P.g.a. de nuvarande markägoförhållandena är det omöjligt att förverkliga ett enhetligt parkområde vid flervåningshusen.

6.2 Person nummer 2 som inlämnat sin åsikt, 19.12.2009

Lisa Karlsson påpekar, att villor på ca 200 m² bostadsyta (byggnadsrätt 400 m²) har eller föreslås få en sr-skyddsbezeichnung, vilket innebär att byggnaden inte får rivas och att

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

byggnadsrätten inte kan utnyttjas. Enligt utkastet skulle tomt 417, som har sr-skyddade grannar, få en byggnadsrätt på 2000 m² för flervåningsbyggande och med en minimal gårdsplan, vilket inte lämpar sig i den bebyggda kulturmiljön.

Bemötande:

De tomter, där det finns en byggnad som ska bevaras, har en byggyta som är större än ytan på byggnaden som ska bevaras. De i utkastet framlagda områdena för flervåningshus ändras till kvartersområden för småbostadshus, med undantag av den på området redan befintliga tomten för bostadsvåningshus, som anvisas som kvartersområde för bostadsvåningshus. Kvartersområdesbeteckningen för småbostadshus beaktar områdets värde som en betydande byggd kulturmiljö av riksintresse. På kvartersområdena för småbostadshus räknas byggrätten från de nuvarande, eftersom det på området inte går att förverkliga sådana omfattande byggrätter som i gällande plan är avsedda för affärsbyggnader.

6.3 Person nummer 3 som inlämnat sin åsikt, 21.12.2009

Åsiktsgivare motsätter sig uppförandet av flervåningshus på området och ändringen av den naturenligen stranden till parkområde. Om det byggs flervåningshus försvinner det trivsamma s.k. Ragnar Nordström-området. Planläggningen har länge förorsakat förtret för fastighetsägarna på Tullbroområdet bl.a. byggförbud, problem med försäljning av fastigheter samt ovisshet om områdets trivsamhet i framtiden.

Bemötande:

De i utkastet framlagda områdena för flervåningshus ändras till kvartersområden för småbostadshus, med undantag av den på området redan befintliga tomten för bostadsvåningshus, som anvisas som kvartersområde för bostadsvåningshus. Kvartersområdesbeteckningen för småbostadshus beaktar områdets värde som en betydande byggd kulturmiljö av riksintresse. På kvartersområdena för småbostadshus räknas byggrätten från de nuvarande, eftersom det på området inte går att förverkliga sådana omfattande byggrätter som i gällande plan är avsedda för affärsbyggnader.

6.4 Person nummer 4 som inlämnat sin åsikt, 21.12.2009

Byggandet av en park på tillandningsmarken vid Tullbrons norra gräns ska avlägsnas helt från planutkastet och tillandningarna kan fogas till tomterna. Planområdet ska vidare granskas som en helhet bestående av Tullbron och Plagen. Det finns inget behov av en park på det föreslagna planområdet eftersom det finns tillräckligt med parkområden på närområdet. Leden för fotgängare och cyklister slutar på Tullbroudden och fortsätter inte genom området. Det finns havsstrandsområden som allmänt används för rekreation alldeles intill den föreslagna parken. Byggandet av ett område för rekreation förorsakar betydande men på områden som ingår i tomtägarnas hemfridsfär. Om tillandningen hörde till tomtägarna skulle den bli bättre skött än nu.

Kostnaderna för förslaget i jämförelse med den obefintliga nyttan strider mot allmänt intresse eftersom byggandet på sådan här mjuk tillandningsmark och på havsbotten förorsakar betydligt större kostnader. Planutkastet grundar sig inte på tillräckliga undersökningar och utredningar av havsbotten och markbeskaffenheten. Översvämningsrisk, småbåtleden uppgrundas. Grönområdet på tillandningen har inte anvisats som närrekreationsområde (LV) i detaljplanen.

I den tidigare planen har området anvisats som bostadsområde (A/AO), vilket det också har varit sedan början av 1900-talet. Gällande utvecklandet av nätverket för fotgängare och cyklister och ett enhetligt nätverk av grönområden samt skapandet av tillräckliga

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

rekreationsområden, konstaterar vi att den korta stumpen för lätt trafik inte stöder dessa mål. Det finns redan en led för fotgängare och cyklister i anknötning till gatan Tullbron. Detaljplanen får inte försöka oskäligt men för markägarna, som t.ex. att det börjar byggas i omedelbar närhet av tomtens gräns på havssidan, att det byggs ett onödigt grönområde som leder till en återvändsgränd och att fastighetens värde sjunker. Byggnad enligt planförslaget innebär att kvaliteten på livsmiljön förändras och försämras i betydande grad.

Bemötande:

Ett rättvist bemötande av markägarna innebär att strandområdet inte kan säljas och fogas till tomterna. Avsikten är inte att förverkliga området norr om kvarteret 412 som strandpark utan att området bevaras i nuvarande tillstånd och anvisas som närrekreationsområde. Muddring tillåts inte på området men invånarna kan ha sina båtar på vattenområdet. En led för lätt trafik anvisas inte för området fastän en sådan tidigare har planerats, för förverkligandet blir alltför dyrt.

I helhetslandskapsplanen för Östra Nyland som fastställdes 15.2.2010 har området anvisats som grönområde. De tidigare planerna har utsträckt sig till de nuvarande tomternas norra gräns.

6.5 Person nummer 5 som inlämnat sin åsikt, 21.12.2009

Planutkastet för tomterna AP-2 och AP-3 är ensidigt övervägda vad gäller miljön, teknik och politik. Enligt statsrådets beslut har området ansevärd betydelse på både riks- och landskapsnivå. Ett hus i tre våningar vid gatorna Skepparegatan och Tullbron skulle kunna försöka oskäligt men för husen norr om Tullbron genom att beskugga dem. Fyrvåningshuset på tomt AP-3 gränsar mot badstrandens sandområde och skulle kunna utgöra en förarglig "utkikspunkt". Mellan en eventuell byggnad i ett plan och badstranden bör man lämna en skogsremsa.

Området som planerats för byggnaden på tomt AP-3 ligger delvis på en nivå som är en meter under havets normala nivå. Hus som är högre än andra på området och därmed även större byggrätt har föreslagits för tomterna.

Bemötande:

De i utkastet framlagda områdena för flervåningshus ändras till kvartersområden för småbostadshus, med undantag av den på området redan befintliga tomten för bostadsvåningshus, som anvisas som kvartersområde för bostadsvåningshus. Kvartersområdesbeteckningen för småbostadshus beaktar områdets värde som en betydande byggd kulturmiljö av riksintresse. På kvartersområdena för småbostadshus räknas byggrätten från de nuvarande, eftersom det på området inte går att förverkliga sådana omfattande byggrätter som i gällande plan är avsedda för affärsbyggnader. Översvämningsbestämmelsen gäller hela planområdet (minimihöjd + 2,8 m över medelvattenståndet)

6.6 Person nummer 6 som inlämnat sin åsikt, 22.12.2009

Detaljplanen från 1965 är inte så föråldrad. Tullbrons område borde bebyggas med hus för 1-2 familjer. Tullbrons strandpark ska inte förverkligas p.g.a. låglänthet. Landhöjningsområdena på norra sidan av Tullbron kan få inlösas av strandfastighetsägarna.

Bemötande:

Ett rättvist bemötande av markägarna innebär att strandområdet inte kan säljas och fogas till tomterna. Avsikten är inte att förverkliga området norr om kvarteret 412 som strandpark

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

utan att området bevaras i nuvarande tillstånd och anvisas som närrekreationsområde. Muddring tillåts inte på området men invånarna kan ha sina båtar på vattenområdet.

6.7 Person nummer 7 som inlämnat sin åsikt, 22.12.2009

Planläggningen av Tullbrons av vass och muddringsmassor bestående norra randområde som park (VP) ska strykas. Parkområdet, som planerats på strandsidan, möjliggör fri passage till stranden, vilket leder till att obehörigt tillträde till stranden ökar. Vassen och muddringsmassorna bildar sankmark som fungerar som häckningsområde för fåglarna. Byggandet av parken förutsätter schaktning som gör att miljön blir olämplig för fåglarna. Byggnaderna bredvid parkområdet har ursprungligen uppförts som strandfastigheter. Byggandet av parkområdet avskär denna för tomterna utmärkande förbindelse till vattenområdet. Detta förorsakar en försvagning av livsmiljön och oskäligen men.

Planläggningen av kvarteren för flervåningshus på Tullbroområdet ska ändras så att den på ett sätt som är lämpligt för miljön motsvarar stadsplaneringen av den skyddade villastadsdelen, d.v.s. småhus.

Strandvillorna vid Tullbron är skyddade med beteckningen sr-3 och det förutsätter att ägarnas vård om byggnadernas exteriör iakttar gammal byggnadssed. Uppförandet av nya flervåningshus står i strid med kravet som ställs på småhus. Flervåningshus förändrar bostadsområdets karaktär och trivselen och tryggheten försvagas på hela området, även p.g.a. ökad trafikering.

Bemötande:

Avsikten är inte att förverkliga området norr om kvarteret 412 som strandpark utan att området bevaras i nuvarande tillstånd och anvisas som närrekreationsområde. Muddring tillåts inte på området men invånarna kan ha sina båtar på vattenområdet.

De i utkastet framlagda områdena för flervåningshus ändras till kvartersområden för småbostadshus, med undantag av den på området redan befintliga tomten för bostadsvåningshus, som anvisas som kvartersområde för bostadsvåningshus. Kvartersområdesbeteckningen för småbostadshus beaktar områdets värde som en betydande byggd kulturmiljö av riksintresse. På kvartersområdena för småbostadshus räknas byggrätten från de nuvarande, eftersom det på området inte går att förverkliga sådana omfattande byggrätter som i gällande plan är avsedda för affärsbyggnader.

6.8 Person nummer 8 som inlämnat sin åsikt, 22.12.2009

Motsätter sig planläggningen för tomt 419 eftersom planen skulle kunna förstöra värdet på deras egendom och förstöra Tullbroområdets karaktär. Motsatte sig för några år sedan ändringen av kontorsbyggnaden på tomt 420 till bostadshus och befarar att samma öde väntar tomt 419. En styckning av tomten och placeringen av kontorsbyggnader på den förändrar hela områdets karaktär och inverkar därmed på värdet på kvarterets tomter. Planläggningen stöder inte den stadsbildsmässiga enhetligheten.

Bemötande:

De i utkastet framlagda områdena för flervåningshus ändras till kvartersområden för småbostadshus, med undantag av den på området redan befintliga tomten för bostadsvåningshus, som anvisas som kvartersområde för bostadsvåningshus. Kvartersområdesbeteckningen för småbostadshus beaktar områdets värde som en betydande byggd kulturmiljö av riksintresse. På kvartersområdena för småbostadshus

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

räknas byggrätten från de nuvarande, eftersom det på området inte går att förverkliga sådana omfattande byggrätter som i gällande plan är avsedda för affärsbyggnader.

6.9 Person nummer 9 som inlämnat sin åsikt, 22.12.2009

Att bygga höghus på Tullbroområdet strider mot den generalplan som godkänts 13.6.2001 samt de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Man borde återgå till den detaljplan som framfördes av stadens planläggnings- och arkitektbyrå vid Lovisa tekniska central under tekniska nämndens möte 7.4.2009.

Bemötande:

De i utkastet framlagda områdena för flervåningshus ändras till kvartersområden för småbostadshus, med undantag av den på området redan befintliga tomten för bostadsvåningshus, som anvisas som kvartersområde för bostadsvåningshus. Kvartersområdesbeteckningen för småbostadshus beaktar områdets värde som en betydande byggd kulturmiljö av riksintresse. På kvartersområdena för småbostadshus räknas byggrätten från de nuvarande, eftersom det på området inte går att förverkliga sådana omfattande byggrätter som i gällande plan är avsedda för affärsbyggnader.

6.10 Person nummer 10 som inlämnat sin åsikt, 22.12.2009

Förslaget att planlägga det område vid Tullbron som består av vass och muddringsmassor som park ska strykas. Det finns redan ett grönområde vid Tullbrogatans slut, dit det går en färdig, cykelvägsförsedd, fungerande väg. I detaljplanen är området försett med beteckningen för småbåtsplats, men det hindrar inte att området används som en liten park. Att bygga en park i vassruggen är orealistiskt p.g.a. att havsvattenståndet växlar och man skulle vara tvungen att fylla på med jord, vilket skulle överstiga höjden på den skydds-betecknade mur som finns på bostadstomterna. I detaljplanen för Havs-Bella erbjuds tomtägarna egen strand. I detta avseende behandlar staden sina invånare på ett ojämnt sätt i och med att tomtägarnas integritetsskydd försämras p.g.a. den planerade parken. Konsekvensbedömningarna för de planerade flervåningshusen och strandparken i detaljplanen är inte tillräckliga.

Bemötande:

Avsikten är inte att förverkliga området norr om kvarteret 412 som strandpark utan att området bevaras i nuvarande tillstånd och anvisas som närrekreationsområde. Muddring tillåts inte på området men invånarna kan ha sina båtar på vattenområdet. De i utkastet framlagda områdena för flervåningshus ändras till kvartersområden för småbostadshus, med undantag av den på området redan befintliga tomten för bostadsvåningshus, som anvisas som kvartersområde för bostadsvåningshus. Kvartersområdesbeteckningen för småbostadshus beaktar områdets värde som en betydande byggd kulturmiljö av riksintresse. På kvartersområdena för småbostadshus räknas byggrätten från de nuvarande, eftersom det på området inte går att förverkliga sådana omfattande byggrätter som i gällande plan är avsedda för affärsbyggnader.

6.11 Person nummer 11 som inlämnat sin åsikt, 22.12.2009

Förslaget att planlägga det område vid Tullbron som består av vass och muddringsmassor som park ska strykas. Det finns redan en plats på yttersta ändan av Tullbroudden och det finns en väg med cykelväg och grönområden som går till området. Att ändra vassruggen till en fungerande park är orealistiskt p.g.a. att havsvattenståndet växlar i hög grad.

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

Bostadstomterna på stranden har också avgränsats med en skyddsbezeichnung strandmur som täcks av jordmassor om vassen ändras till park.

Bemötande:

Avsikten är inte att förverkliga området norr om kvarteret 412 som strandpark utan att området bevaras i nuvarande tillstånd och anvisas som närrekreationsområde. Muddring tillåts inte på området men invånarna kan ha sina båtar på vattenområdet.

6.12 Lovisa kultur- och miljörörelse r.f., 22.12.2009

För förenhetligandet av samhällsstrukturen är de i detaljplanen föreslagna nya byggplatserna på norra stranden mitt emot Rederiet motiverade, men flervåningshusen som planerats på tomterna 417 och 418 i kvarteret 418 förenhetligar inte samhällsstrukturen utan bryter sönder den.

Tomten 417 i kvarteret 418 (AK-4) har planlagts för flervåningshus på två till tre våningar.

Det föreslås att byggrätten höjs till 2 000 m², vilket är orimligt eftersom byggrätten för de bredvidliggande AO-tomterna av nästan samma storlek är 400 m².

Det föreslås att beteckningen SU avlägsnas från träbyggnaden på tomt 417 eftersom ägaren ämnar flytta huset till en ny tomt på norra stranden. Skyddsbezeichnung ska inte avlägsnas ännu och tomt 417 bör detaljplaneras för småhus eller radhuslängor. Uppförandet av ett fyrvåningshus i samma kvarter (AK-5) på tomt 419 splittrar kulturmiljön som har riksintresse. Det planerade flervåningshuset motsvarar ett flervåningshus i fem våningar eftersom källaren måste byggas nästan i sin helhet ovan jord p.g.a. översvämningsrisken. Tillandningen (beteckningen VL) är anvisad som parkområde. Även om tillandningen inte tillhör de privata tomterna, bör man överväga att foga tillandningen till tomterna.

Bemötande:

De i utkastet framlagda områdena för flervåningshus ändras till kvartersområden för småbostadshus, med undantag av den på området redan befintliga tomten för bostadsvåningshus, som anvisas som kvartersområde för bostadsvåningshus. Kvartersområdesbeteckningen för småbostadshus beaktar områdets värde som en betydande byggd kulturmiljö av riksintresse. På kvartersområdena för småbostadshus räknas byggrätten från de nuvarande, eftersom det på området inte går att förverkliga sådana omfattande byggrätter som i gällande plan är avsedda för affärsbyggnader. Avsikten är inte att förverkliga området norr om kvarteret 412 som strandpark utan att området bevaras i nuvarande tillstånd och anvisas som närrekreationsområde. Muddring tillåts inte på området men invånarna kan ha sina båtar på vattenområdet.

6.13 Person nummer 13 som inlämnat sin åsikt, 22.12.2009

Vi motsätter oss planläggningen av flervåningshus, både på området AK4 och på området AK5. Vi anser att båda byggnaderna står i skarp kontrast mot andan i specialbestämmelsernas första stycke. Inga flera flervåningshus i den historiskt värdefulla, betydande byggda kulturmiljön

Bemötande:

De i utkastet framlagda områdena för flervåningshus ändras till kvartersområden för småbostadshus, med undantag av den på området redan befintliga tomten för bostadsvåningshus, som anvisas som kvartersområde för bostadsvåningshus.

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

Kvartersområdesbeteckningen för småbostadshus beaktar områdets värde som en betydande byggd kulturmiljö av riksintresse. På kvartersområdena för småbostadshus räknas byggrätten från de nuvarande, eftersom det på området inte går att förverkliga sådana omfattande byggrätter som i gällande plan är avsedda för affärsbyggnader.

6.14 Person nummer 14 som inlämnat sin åsikt, 22.12.2009

Byggandet av en park på vassområdet på tillandningen vid Tullbrons norra rand ska avlägsnas ur planförslaget. Ett orealistiskt projekt som strider mot allmänt intresse och förorsakar oskäligt men för fastighetsägarna. Markgrunden är lerig och havsbotten gytjig. Byggande på dylik grund kräver omfattande grundarbeten och schaktning. Strandbyggets miljökonsekvenser har inte utretts, översvänningsrisk, fågelbeståndet och undervattenstillståndet. Kostnaderna har inte uppskattats. Det föreligger inte behov att ändra stranden till grönområde och ett allmänt rekreationsområde, ändringen av stranden till park medför inte heller nämnvärd nytta för kommuninvånarna, projektet blir orimligt dyrt. Löser inte det estetiska problemet med vassruggen. En hög och massiv strandvall måste byggas p.g.a. att vattenståndet växlar. Vallen skulle vara mycket ful att se på från både havet och land. Ombyggnaden av stranden till park sänker det kulturhistoriska värdet på Nedrestaden i Lovisa. Rekreationsaktiviteterna på stranden förorsakar oroligheter och störningar i den omedelbara närheten av boendemiljön för strandens invånare. Värdet på områdets fastigheter sjunker. Vi önskar att vassområdet vid Tullbrons norra rand bibehålls som tillandning och att fastighetsinvånarna får lösa in området.

Bemötande:

Ett rättvist bemötande av markägarna innebär att strandområdet inte kan säljas och fogas till tomterna. Avsikten är inte att förverkliga området norr om kvarteret 412 som strandpark utan att området bevaras i nuvarande tillstånd och anvisas som närrekreationsområde. Muddring tillåts inte på området men invånarna kan ha sina båtar på vattenområdet.

7 ÅSIKTER SOM LÄMNATS IN FÖRE OCH EFTER TIDEN FÖR FRAMLÄGGNING AV UTKASTET

7.1 Person nummer 1 som inlämnat sin åsikt, 11.11.2009

Alla småhusägare vid Tullbron har i sin skrivelse 17.4.2009 framfört sin avvikande åsikt om beslutet som tekniska nämnden fattat 7.4.2009. Uppförandet av flervåningshus skulle tillåtas på området, vilket helt avviker från det förslag till detaljplan som arbetsgruppen under stadsarkitektens ledning lade upp. Tekniska nämndens beslut av den 3.11.2009 avviker inte avsevärt från det tidigare. Ett hus i fyra våningar skulle få uppföras på tomt 419 i kvarteret AP3 och ett hus i tre våningar på tomt 417 i kvarteret AP. Invånarna motsätter sig detaljplanen som förstör den unika miljön och det kulturhistoriskt värdefulla småhusområdet.

7.2 Person nummer 2 som inlämnat sin åsikt, 30.12.2009

Planen beaktar en viktig sak som avviker från planens ursprungliga innebörd. Tomt 398 i kvarteret 412 har delats i två delar år 1984, d.v.s. två separata fastigheter. Skyddsbebyggelsen för huvudbyggnaden vid Tullbron 6 A saknas. Fastigheten är den äldsta på norra stranden, en del är uppförd i slutet av 1800-talet. Däremot har alla andra nyare fastigheter på området försetts med beteckningen sr-3.

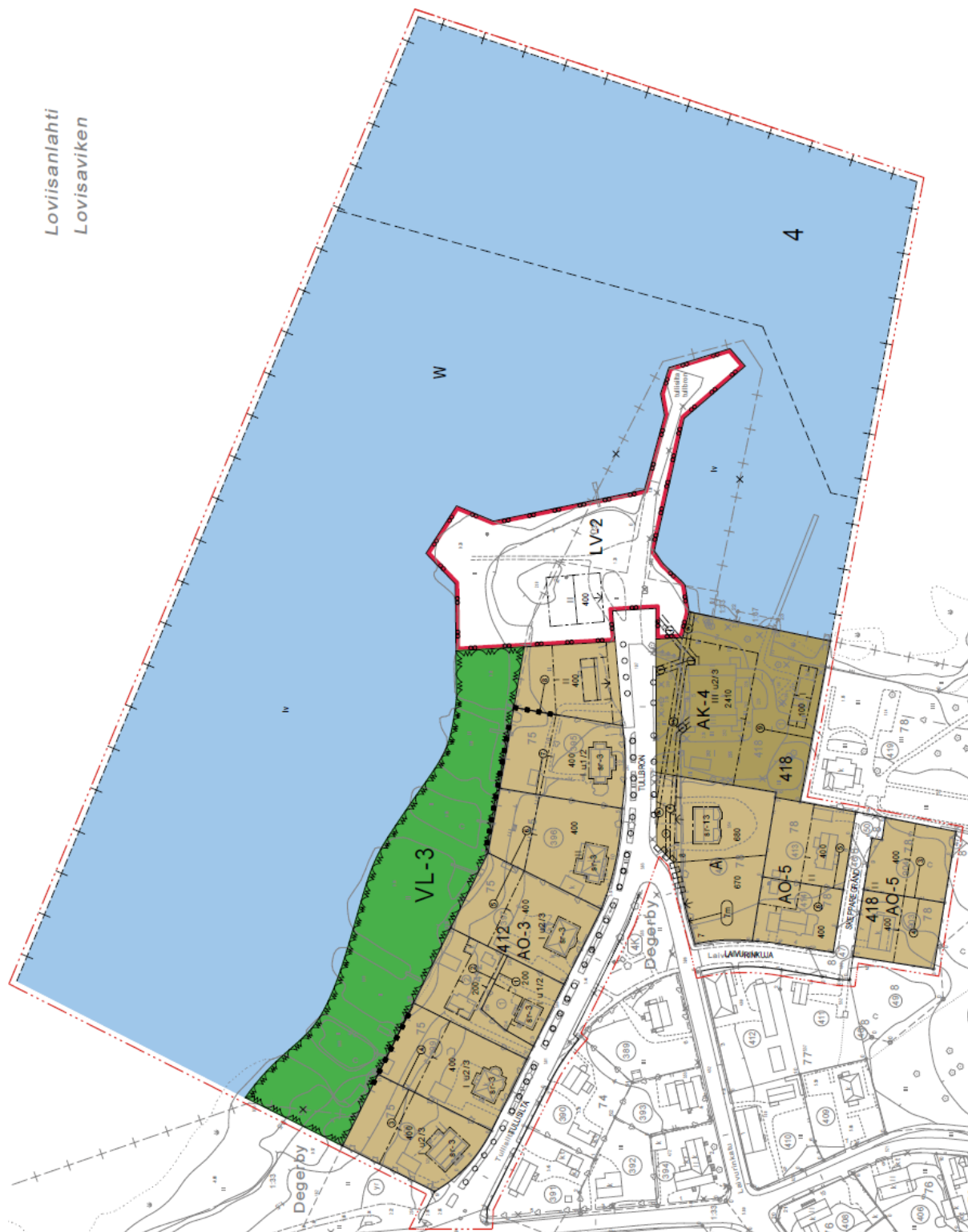
Åsikten har besvarats per e-post.

Detaljplaneförslaget har varit framlagt på nytt 26.9–25.10.2011
Detaljplaneförslaget har varit framlagt 17.11–16.12.2010
Detaljplaneutkastet har varit framlagt 9.12–22.12.2009

7.3 Person nummer 3 som inlämnat sin åsikt, 11.1.2010

Samma åsikt som lämnats in 22.12.2009. Se 4.14!.

TULLISILLAN POHJOIS- JA ITÄOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA
ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH DETALJPLAN FÖR DEN NORRA OCH ÖSTRA DELEN AV
TULLBRON



Loviisanlahti
Lovisaviken

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.6.2012 § 65
Stadsfullmäktiges beslut om godkännande 13.6.2012 § 65

TULLISILLAN POHJOIS- JA ITÄOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH DETALJPLAN FÖR DEN NORRA OCH ÖSTRA DELEN AV TULLBRON

ASEMAKAAVAMERKINNAT JA -MAARAYKSET SEKA SITOVA TONTTIJAKO BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLAN OCH BINDANDE TOMTINDELNING

- A** Asuinrakennusten korttelialue. Kerrosalasta saa käyttää enintään 1/2 liike- ja toimistotiloja varten. Kvarteretsområde för bostadshus. Av våningsytan får högst 1/2 användas som affärs- och kontorslokaler.
- AK-4** Asuinkestoalojen korttelialue. Korttelin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää enintään 1/4 toimistotiloja varten. Kvarteretsområde för flervåningshus. Av den byggda våningsytan i kvarteret får användas högst 1/4 för kontorslokaler.
- AO-3** Erillispientalojen korttelialue. Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa enintään 50 m² kokoisien talourakennuksen. Kvarteretsområde för fristående småhus. Utanför byggnadsytan får man placera en ekonomibyggnad på högst 50 m².
- AO-5** Erillispientalojen korttelialue. Erillisen, yksikerroksisen talous-, saunarakennuksen ja autotallin/katoksen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle. Kvarteretsområde för fristående småhus. En separat ekonomi-, bastubyggnad och ett garage/bilpark i en våning får placeras utanför byggnadsytan.
- LV-2** Venesatama/venevalkama. Alueelle tulee järjestää veneenlaskuluisia. Alueelle saa sijoittaa myös venesatama/venevalkama-alueen toimintaan liittyviä toimisto-, majutus-, kahvila- tms. palvelutiloja. Osoitettuihin rakennusaloille saa sijoittaa uudisrakennuksen tai paikalle siirrettävän vanhan rakennuksen, jonka tulee soveltaa ympäristönsä. Veneiden säilytys maalla on kielletty. Majoitustiloihin saa käyttää enintään 50 % rakennuskoikeudesta. Småbåtshamn/småbåtplats. På området bör ordnas en sjuösättningsramp för båtar. På området får också placeras kontors-, inkvarterings-, kafé-, el.dyl. servicekällareter, som ansluter sig till småbåtshamn/småbåtplats -områden verksamhet. På den avsedda byggnadsytan får placeras en byggnad eller en gammal byggnad, som flyttas till platsen, och som harmonierar med miljön. Förvaring av båtar på land är förbjudet. Av byggrätten får högst 50 % användas som inkvarteringslokaler.
- LV-3** Lähivirkistysalue, jolla sallitaan veneväylät ja vähäiset rakenteet. Område för närrökreation, där båtfarleder och mindre konstruktioner tillåts.
- W** Vesialue. Vattenområde. 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns. Kaupungin- tai kunnanosan raja. Stadsdels- eller kommundelgräns. Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarter-, kvartersdels- och områdesgräns. Osa-alueen raja. Gräns för delområde. Ohjeellinen osa-alueen raja. Riktgivande gräns för område eller del av område. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller. Sitovan tonttijakon mukainen tontin raja ja numero. Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning. Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. Kryss på beteckningen anger att beteckningen slopas. 4 Kaupungin- tai kunnanosan numero. Stadsdels- eller kommundelnummer. 418 Korttelin numero. Kvarteretsnummer. 8 Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero. Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats. TULLBRONS Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område. 2410 Rakennusalueen kerrosalaneliömetreina. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. II Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. III u2/3 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ulakon tasolla käyttää kerrosalaa laskettavaksi tilaksi. Ett bråkdel efter en romersk siffra anger hur stor del av ytan i byggnadens största våning man får använda i vindspanelet för utrymme som inräknas i våningsytan. Julkisivun ja katon leikkauksen enimmäiskorkeus metreinä maanpinnasta. Det maximala höjdläget för fasadlivet och yttertakets skärningspunkt angivet i meter över marken. Rakennusala. Byggnadsyta. Päärakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. Linje som anger takens riktning i huvudbyggnaden. Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera. Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venealaitteita. Del av vattenområde där båtbyggor får placeras. Säilytettävä/istutettava puuväri. Trädrot som skall bevaras/planteras. Katu. Gata.

- 1** Maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa. Del av område som reserverats för underjordisk ledning. Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymiä. Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden. Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Kultuurihistoriallisesti, rakennustieteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Eriyisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastavia materiaaleja. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä. Byggnad som skall skyddas och som inte får rivas. Kultuurihistoriskt, arkitektoniskt eller med hänsyn till stadsbildens värdefull byggnad vars särdrag bör bevaras vid renoverings- och ombyggnadsarbeten. I synnerhet vid fasadrenoveringar bör användas ursprungliga eller motsvarande material. Museivmyndigheten skall beredas tillfälle att ge uttalande om de åtgärder som vidtas på byggnaden. Säilytettävä rakennus, jonka saa siirtää kaupunkikuvallisesti sopivaan paikkaan. Byggnad som ska bevaras och som kan flyttas till en plats som stadsbildsmässigt är lämplig. Säilytettävä kiviäitä, tukimuuri tai muu kiviirakennelma. Stenmur, stödmur eller övrig stenkonstruktion som skall bevaras. Eriyisäärykset Särskilda bestämmelser Uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaaseen, valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakennusten massoituminen ja kattomuotojen sekä värtysten ja ulkoeristysten osalta tulee pyrkiä korkeatasoiseen, tasapainoiseen, selkeään ja ympäristöään täydentävään rakennustapaan. Kaikessa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennus-, väri- ja katemateriaaleja sekä ikkunajakoja ja ikkunoiden asemoita, jotka soveltuvat olemassa olevaan kaupunkikuvaan. Uudisrakennuksen pituus saa olla enintään 20 m ja runkosyvyyttä padoisin enintään 10 m. Vid planering av ny- och reparationsbyggnader skall särskilt uppmärksamhet fästas vid att byggnadet lämpar sig stadsbildsmässigt och historiskt till den värdefulla, byggda kulturmiljön av riksstrecket. Beträffande byggnadernas massor och takformer samt färgsättning och väggbeklädnad skall man sträva efter ett högtklassigt, harmoniskt och tydligt byggnadsått, som kompletterar miljön. Vid all byggnadsverksamhet skall sådant byggnads-, färg- och taktäckningsmaterial samt fönsterindelning och fönsterplacering, som harmonierar med den befintliga gatubilden, användas. Nybyggnaden får vara högst 20 m lång och stommjupet huvudsakligen högst 10 m. Rakennuspaikan rakentamista koskevaan rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa rakennuspiirustusten lisäksi liitettävä yhtenäinen suunnitelma rakennuspaikan rakentamisesta (riittävässä mittakaavassa), josta ilmenevät rakennuksen ja rakennelmien ulottuvuudet, värit, materiaali, käyttötarkoitus, suunnitellut muutokset sekä pituusmitat, josta ilmenevät pituissa käytettävät materiaalit, mahdolliset istutukset, leikki- ja oleskelualueet, pysäköintiin käytettävät alueen osat ja kiinteistöjätepiesteen sijoituspaikka. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakentamiseen kohdistuvista toimenpiteistä. Till ansökan om bygglov för byggnad eller byggplats bör förutom byggnadsritningar vid behov bifogas en enhetlig plan över bebyggandet av byggplatsen (i tillräcklig skala), varav byggnadernas och konstruktionernas dimensioner, färger, material, användningsändamål och planerade ändringar framgår samt en gårdsplanering, varav gårdsmaterial, eventuella planteringar, lek- och vistelseområden, delar av området som skall användas för parkering och placeringssätten för fastighetsens avfallskärl framgår. Museivmyndigheten skall beredas tillfälle att ge uttalande om de åtgärder som hänförs sig till byggnaden. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä katujulkisivupiirustukset, joista ilmenevät myös naapurirakennusten julkisivumateriaalit, värtys, kattomuoto, harja- ja räystäskorkeus sekä kadun, pihan, aitojen tms. korkeusasetmat. Till ansökan om bygglov skall bifogas gatufasadritningar, varav framgår också grannbyggnadernas fasadmateriäl, färgsättning, takform, åshöjd och höjd till takskägg samt gatans, gårdsplanens, inhägnadernas e.dyl. höjdälggen. Rakennuksia ympäristöineen tulee hoitaa niiden kultuurihistoriallisen arvon edellyttämällä tavalla, sr-merkinnällä osoitettujen rakennusten rakennusaloilla ja niiden läheisyydessä on erityisesti noudatettava historiallisesti arvokkaiden rakennusten julkisivumateriaaleja, kattomuotoa, räystäsilinjaa jne. niin, että uudet rakennukset ja rakennusten osat soveltuvat ympäristöön. Uudisrakennusten tulee olla rakennusmuotoiltaan ja ulkoisuutensa alustisista sr-merkityille rakennuksille. Byggnaderna och deras miljö ska skötas på det sätt som deras kulturhistoriska värde förutsätter. På byggnadsytan med beteckningen sr och närområdet av dessa bör särskilt iakttagas historiskt värdefulla byggnaders fasadmateriäl, takform, takskägglinje osv. så att nya byggnader och delarna av byggnaderna passar in i miljön. Nybyggnaderna bör till sin byggnadsform och exteriör underordnas de sr-betecknade byggnaderna. Kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeitä muureja, portteja, aitoja tms. ei saa hävittää tai tyylillisesti muuttaa ilman kaupunginarkkitehdin puoltavaa lausuntoa. På tomten befintliga murar, portar, inhägnader, e.dyl. som är viktiga med tanke på bevarandet av stadsbilden får ej utan stadsarkitektens förordande utåtändas avlägnas eller stilmässigt ändras. Teknisten laitteiden, aitojen, kiinteiden mainoslaiteiden ja valaisimien sekä muiden vastavien kaupunkikuvan vaikuttavien rakenteiden suunnittelussa tulee niin ikään pyrkiä korkeatasoiseen, yhtenäiseen ja mielijoheen luontevasti istuvaan toteutukseen. Vid planering av tekniska anläggningar, inhägnader, fasta reklamianläggningar och armaturer samt andra motsvarande konstruktioner, som inverkar på stadsbilden, bör man liksom sträva efter ett högtklassigt, enhetligt och miljönpassat byggande. Tomtin on aidattava kadun puolelta pensasaidalla tai rakennetulla lauta- tai rauta-aidalla. Tomterna skall från gatubilden inhägnas med häck eller byggt träplan eller järnstängsel. Asuinikäytön sallivilla korttelialueilla on osoitettava yhtenäisesti rakennettavaa ja turvallisista leikki- ja oleskelualueita vähintään 15 m² asuntoa kohti. Från sådana kvartersområden som tillåter boende skall minst 15 m² enhetligt bebbyggt och säkert lek- och uteställe område anvisas per bostad. Alueella tulee edesauttaa alueen omaleimaisen, puistomaisen luonteen säilymistä siten, että rakentamatta jäävät vaikuttavien rakenteiden suunnittelussa tulee niin ikään pyrkiä korkeatasoiseen, yhtenäiseen ja mielijoheen luontevasti istuvaan toteutukseen. På området bör bevarandet av områdets särregna, parkartade karaktär främjas sålunda att de områden som blir obbyggda och som inte används för parkering eller som gångvägar skall hållas planterade och välskötta. Istutettavissa puuveivissä puulajina tulee käyttää puistolohemusta. I de trädader som skall planteras bör som trädslag användas parkindrar. Jokaisesta asunnosta varten tulee varata vähintään 1,5 autopaikkaa. Jokaisista liike- ja toimistotilaa kohden tulee varata vähintään 1 autopaikka / 50 k-m². För varje bostad bör reserveras minst 1,5 bilplatser. För varje affärs- och kontorslokal bör reserveras minst 1 bilplats / 50 m²-vy. Ennen vesialueeseen kohdistuvia ruoppaustoimenpiteitä on tarvittaessa tehtävä pohjasedimenttien lisätutkimukset ja haettava asianmukaiset vesilainsäädännön luvat. LV-2-alueen ja korttelin 412 tontin 8 maspera tulee tutkia mahdollisten pilaisten sekoitusten ja kiinteistöjen aiemmin rakentamista ja mahdolliset pilaantuneet maa-ainekset tulee tarvittaessa eristää tai poistaa ja korvata puhtailla massoilla. Innan vattendragsåtgärder vidtas på vattenområdet skall vid behov utföras tilläggsundersökningar av bottensedimentet och ansökan om behöriga tillstånd enligt vattenlagstiftningen. Marken på LV-2-området och på tomt 8 i kvarteret 412 ska undersökas för utredande av eventuellt förorenade marksubstanser innan de byggs och eventuella förorenade marksubstanser ska vid behov isoleras eller tas bort och ersättas med rena massor. Tulvavahingonille ja kosteudelle altittien rakennusosien tulee olla vähintään +2,8 m keskimääräisen merenpinnastason yläpuolella. De delar av byggnader som utsätts för fukt och översvämningsskador skall placeras minst +2,8 m över havets medelvattenstånd. LV-2-alueelle tulee laatia erillinen käyttösuunnitelma ja lv-alueelle tulee laiturien rakentamista varten laatia erillinen suunnitelma. lv-merkintäisten alueiden venealaiturien tulee rakentaa keskelietysti. För LV-2-området skall utarbetas en separat dispositionsplan och för lv-området skall en separat plan för byggande av byggor utarbetas. Båtbyggnadsytan till de lv-betecknade områdena bör byggas centraliserat. Ennen LV-2- ja lv-alueilla tehtäviä vesirakennustöitä on oltava hyvissä ajoin tutkusten yhteydessä Museoviraston, jotta voidaan arvioida vedenalaisinventoinnin tarve mahdollisten vedenalaisten määnsäilijöiden havaitsemiseksi. Innan vattenbyggnadsarbeten utförs på LV-2- och lv-områdena bör man i god tid kontakta Museiverket för att kunna uppskatta behovet av en marin inventering för att upptäcka eventuella marina föroreningar. Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa. Då man bygger på området bör man beakta ett radonsäkert byggande. Korttelin 412 tontilla 8 ja LV-2-alueella on kellarin rakentaminen kielletty. Det är förbjudet att bygga källare på tomt 8 i kvarteret 412 och på LV-2-området.

**TULLISILLAN POHJOIS- JA ITÄOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA
ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH DETALJPLAN FÖR DEN NORRA OCH ÖSTRA DELEN AV
TULLBRON**

Dno 877/10.02.03/2010.

Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

UUDELY/246/07.01/2010

18.7.2012

Loviisan kaupunginhallitus

Loviisan kaupunginvaltuuston päätös 13.6.2012 § 65

**Oikaisukehotus Tullisillan pohjois- ja itäosan asemakaavasta; maankäyttö-
ja rakennuslaki 195 §**

Loviisan kaupunginvaltuusto on 13.6.2012 hyväksynyt Tullisillan pohjois- ja itäosan asemakaavan. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) esittää maankäyttö- ja rakennuslain 195 §:n säännökset huomioon ottaen asiassa seuraavaa:

Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen Loviisan alakaupungin kokonaisuuteen. ELY-keskus on kaavasta antamissaan lausunnoissa mm. kiinnittänyt huomiota korttelissa A (ehdotusvaiheessa AP-6) sijaitsevan rakennuksen suojelumääräykseen ja katsonut, että lähtökohtana tulee olla rakennuksen suojelu sen alkuperäisellä paikalla. Keskustan ja Alakaupungin oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa rakennus on osoitettu su-merkinnällä. Samaten ELY-keskus on lausunnoissaan katsonut, että korttelin A rakennusoikeus vaikuttaa ylimitoitetulta verrattuna alueen vastaavien tonttien rakennusoikeuksiin ja että rakennusalat tulee esittää sitovina, jotta uudisrakentamisen suhde ja sijoittuminen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön voidaan arvioida tarkemmin.

Valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriperinnön arvot säilyvät. MRL 54 §:n asemakaavan sisältövaatimuksia koskevien säännösten mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaupunginvaltuuston hyväksymässä asemakaavaratkaisussa ei korttelin A osalta voi tonteille osoitettujen varsin suurien rakennusoikeuksien, sitovien rakennusalojen puuttumisen ja suojeltavan rakennuksen siirron mahdollistavan kaavamääräyksen johdosta arvioida, täytyvätkö em. valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MRL:n säännösten vaatimukset. ELY-keskus vaatii kaavaa oikaistavaksi siten, että kaavaratkaisua selkeytetään korttelin A osalta osoittamalla tonteille 7 ja 8 sitovat rakennusalat ja tonteille osoitettu rakennusoikeus sovitetaan sellaiseksi, että se voidaan toteuttaa siten, että valtakunnallisten

**TULLISILLAN POHJOIS- JA ITÄOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA
ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH DETALJPLAN FÖR DEN NORRA OCH ÖSTRA DELEN AV
TULLBRON**

2/2

alueidenkäyttötavoitteiden ja MRL 54 §:n rakennetun ympäristön
vaalimista ja siihen liittyvien erityisten arvojen säilyttämistä koskevat
sisältövaatimukset täyttyvät.

Yksikön päällikön sijainen
Ylitarkastaja



Brita Dahlqvist-Solin

Lakimies



Olli Miettinen

TIEDOKSI

Helsingin hallinto-oikeus

TULLISILLAN POHJOIS- JA ITÄOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA
ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH DETALJPLAN FÖR DEN NORRA OCH ÖSTRA DELEN AV
TULLBRON

HAVAINNEKUVA
ILLUSTRATION

