

21.11.2019

Vastustava kannanotto tiedoksi Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnalle

Loviisan Satamakiinteistöt Oy on jättänyt prokuristi, satamajohtaja **Tiina Vepsäläisen** allekirjoittaman osayleiskaavan kiirehtimispyyntön Loviisan kaupunkisuunnitteluosastolle 8.11.2019.

Loviisan Satamakiinteistöt jätti jo aiemmin eli 11.10.2019 päivätyin asemakaavan muutospyyntön kaupunkisuunnitteluosastolle.

Asian taustaa

Osayleiskaavan kiirehtimispyyntöissä Loviisan Satamakiinteistöt Oy toteaa, että ”Kaupunkisuunnitteluosaston kanssa jatketuissa keskusteluissa on päädytty muuttamaan pyyntöä Valkon osayleiskaavan kiirehtimiseen, kaavan ollessa vireillä jo useamman vuoden. Tähän muutosehdotukseen päädyttiin ensisijaisesti siksi, että on tarkoituksenmukaista tarkastella aluetta kokonaisuudessaan, ja minkä tuloksen johdosta mahdollisesti asemakaavoja voitaisiin päivittää tarkoituksenmukaiseksi.”

Me Eestinkolmion ja Svenäsin/Köpbackan asukkaat haluamme osaltamme tuoda esiin seuraavat seikat liittyen Loviisan Satamakiinteistöt Oy:n tekemään osayleiskaavan kiirehtimispyyntöön:

Eestinkolmio

- Eestinkolmion nykyinen asemakaava on **lainvoimainen, uusi ja toimiva**. Loviisan kaupunginvaltuusto hyväksyi Eestinkolmion asuinalueen asemakaavan vuonna 2011 ja lainvoiman asemakaava sai 2012. Asemakaavaa valmisteltiin vuosina 2007-2011. Valmistelusta ja toteutuksesta vastasi kaupunginsuunnitteluosasto kaupunginarkkitehti **Maaria Mäntysaaren** johdolla. Asemakaavan suunnittelun aikana tehtiin perusteellinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS. Useita vuosia kestäneessä suunnittelussa käytettiin myös ulkopuolisia konsultteja. Asemakaavan suunnittelun ja toteutuksen Loviisan kaupungin tekninen lautakunta

esitti Eestinkolmiosta: ”ensimmäinen asemakaava laaditaan alueen eteläosan vanhalle omakotialueelle. Kaavalla **turvataan** näiden omakotitonttien säilyminen asumiskäytössä” sekä ”kaavalla osoitetaan pohjois-etelä suuntainen viheryhteys, joka samalla **erottaa asuinkorttelit työpaikka- ja satamatoiminnoista**”. (Loviisan teknisen lautakunnan pöytäkirja 19.4.2011)

Tämä muotoilu jäi **hyväksytyyn sekä lainvoiman** saaneeseen Eestinkolmiota koskevaan kaavatekstiin.

Valkon osayleiskaavaa on suunniteltu jo vuosia. **Alueen osayleiskaava on lähes valmis lautakunta- ja sitten valtuustokäsittelyyn. Nyt esitetty Loviisan Satamakiinteistöt Oy:n kiirehtimispyyntö pyrkii kumoamaan sekä Eestinkolmion lainvoimaisen kaavan ja mitätöimään pitkälle edenneen Valkon osayleiskaavasunnitelman ja jo vuosien niiden eteen tehdyn työn.**

Svenäs/Köpbacka

Loviisan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2019 on kirjoitettu seuraavasti:

1. ”Kaavoituksella luodaan edellytyksiä kaupungin suunnittelulle, kehittymiselle ja rakentamiselle. Kaavoituksella alueita varataan asumisen, elinkeinoelämän ja yritystoiminnan sekä liikenteen ja virkistykseen tarpeisiin. Kaupunkisuunnitteluosasto vastaa kaupungin yleiskaavoituksesta ja asemakaavojen laatimisesta, ranta-asemakaavojen laatimisen ohjauksesta sekä suunnittelutarveratkaisujen ja poikkeamislupien valmistelusta. Lisäksi osasto hoitaa kulttuuriympäristöön sekä kaupunki- ja maisemakuvan vaalimiseen liittyviä tehtäviä ja vastaa kiinteistötoimituksista Loviisan keskustan asemakaava-alueilla sekä tonttijakojen laatimisesta. Hallintosäännön mukaisesti sekä asemakaavoitusta että suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamislupia koskeva harkinta on delegoitu pääosin vuoden 2019 alussa aloittaneelle Loviisan elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnalle.”
2. ”Kaavan tavoitteena on ohjata mm. Loviisanlahden länsirannan rantarakentamista sekä kaavoittamattomien alueiden suunnittelua. Kaava on tullut vireille Harmaakallion, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon sekä niihin rajautuvan saariston osayleiskaavana kaupunginvaltuuston päätöksellä syyskuussa 2009. Kaavatyö on käynnistetty vuonna 2012 ja siihen liittyvä viranomaisneuvottelu on järjestetty 28.11.2012.”

Samaisessa kaavoituskatsauksessa kuitenkin todetaan jäljempänä, että kyseisellä kaavoituskatsauksella vireille tulevat ainoastaan pieni osa aiotusta Köpbackan alueesta (mukaan lukien Varvi), mikä johtunee siitä, että jotkut kaupungin hallinnon tahot ovat jo katsauksen julkaisun aikaan keväällä 2019 olleet tietoisia tulevasta sataman laajennussuunnitelmasta sekä puoltaneet suunnitelmaa. Näin siis sen sijaan, että huomioitaisiin Eestinkolmion, Köpbackan ja Varvin alueilla sijaitseva historiallinen kyläympäristö ja sen asutus sekä vaalittaisiin kulttuuriympäristöä, halutaan myös kaupungin suunnittelu valjastaa palvelemaan ensi kädessä Loviisan Satama Oy:n n etua ajavaa politiikkaa.

Valkon alueelle on luvattu asemakaavaa aina siitä asti kun Valko liitettiin alueena Pernajasta Loviisaan, yli 50 vuotta sitten.

Katsauksessa mainitaan edelleen:

”Köpbackantiehen ja Vanhaan Valkontiehen rajautuva rinne sekä VU-alue (virkistys- ja urheilupalvelujen) ja peltoalueen reuna Vanhan Valkontien ja Köpbackantien länsipuolella olevan suojaviherluonteisen (VL) rinteeseen, sähkölinjan, pellon sekä VU-alueen asemakaavanmuutoksen tavoitteena ajanmukaistaa asemakaavaa sekä tutkia, onko rinteelle mahdollista osoittaa kylärakennetta täydentävää asuinrakennusoikeutta. Pellolla sijaitsevan VU-alueen osalta tavoitteena on ajanmukaistaa toteutumattoman urheilukentän alueen kaavamerkintä. Rinteeseen omistava yksityinen kiinteistönomistaja on toivonut asemakaavanmuutosta, koska alueen poikki kulkenut sähkölinja on poistettu ja siirretty maakaapeliksi vuonna 2018, eikä se enää rajoita alueen käyttöä. VU-alue on vastaavasti yksityisen maanomistajan maatalousmaana.”

Me Köpbackan Svenäsintien asukkaat vaadimme myös kiinteistönomistajina, että Loviisan kaupunki ryhtyy laatimaan alueellemme asemakaavaa ja että kaupungin toimesta yksityiseksi muutettu Svenäsintie ja Varvintie palautetaan kaupungin infrastruktuuriin kuuluvaksi.

Vastustamme Loviisan Satamakiinteistöt Oy:n esittämää Eestinkolmion ja Köpbackan osayleiskaavan kiirehtimispyyntöä

- 1) Eestinkolmion nykyinen asemakaava on **lainvoimainen, hyvä ja toimiva**
- 2) Suunnittelutyö on **lähes valmis Valkon osayleiskaavan osalta.**
- 3) **Vuosien kallis työ mitätöityy.**

- 4) Satamakiinteistöt Oy:n perustelut tuoreen työn auki repimiselle ja muutoksille ovat riittämättömät, ylimalkaiset ja osin jopa epäasialliset.

Loviisan Satama Oy:n ja Loviisan Satamakiinteistöt Oy toimitusjohtajan, prokuristi **Tiina Vepsäläisen** allekirjoittama osayleiskaavan kiirehtimispyyntö Loviisan kaupunkisuunnitteluosastolle:

”Loviisan Satamakiinteistöt Oy:n vuokralaisten liiketoimintojen kehittymisten haasteeksi on muodostunut viereisten alueiden **osittain puuttuva kaavoitus sekä valitettavasti suhteellisen tuore asemakaava Eestinkolmion eteläosa-alueesta, missä osoitetut asutusalueet, on koettu sijoittuvan liian lähelle satamatoimintoja.**”

Satamakiinteistöt Oy kokee ongelmaksi sekä puuttuvan kaavoituksen että Eestinkolmion asemakaavan, ”missä osoitetut asutusalueet, on koettu sijoittuvan liian lähelle satamatoimintoja.”

- 5) Mielestämme Loviisan kaupungin kannattaisi jatkaa jo aiemmin valitulla linjalla eli säilyttää Eestinkolmion nykyinen asemakaava ja suunnitella asemakaava myös Köpbackaan.
- 6) Voimassa oleva nykyinen asemakaava mahdollistaa sataman tukitoiminnot Vapaavaraston ja Valkon entisen urheilukentän liepeille.
- 7) Toteutuessaan uusi muutospyyntö tuhoaisi Eestinkolmion ja Köpbackan kaupunginosat ja pakottaisi alueen sekä ympärivuotiset asukkaat että kesäasukkaat muuttamaan muualle.
- 8) Satama Oy:n toimitusjohtaja Vepsäläisen mielestä (satamakokous 5.11.2019, äänite) Eestinkolmion ja Köpbackan eteläosan/Svenäsin alueet tulisi tyhjentää niiden asukkaista.. Hän kokee asuinalueiden sijoittuvan liian lähelle satamatoimintoja.
- 9) toiminta, jolla kaavahanketta viedään eteenpäin on salailevaa ja nopeaa. Esimerkkinä tästä on kaupunkisuunnitteluosaston lisävalmisteluun palauttama osayleiskaavanmuutoksen kiirehtiminen eli Eestinkolmion ja Köpbackan asuinalueiden muuttaminen sataman uusien toimintojen aiheuttamien häiriöiden puskurialueiksi.
- 10) kaavahanke paljastui kunta- ja hallintomenettelylakien hengen vastaisesti asukkaille naapureiden ja lehdistön välityksellä **viikolla 40**. Loviisan Satamakiinteistöt järjesti noin kaksi tuntia kestäneen infotilaisuuden satamatalossa **viikolla 45** eli 5.11.2019.

Infotilaisuuden anti jäi erittäin laihaksi ja yksipuoliseksi meidän asukkaiden kannalta.

- 11) Satamakiinteistöt Oy on ostanut ja haluaa edelleen ostaa Eestinkolmion ja Köpbackan kiinteistöjä salaisilla sopimuksilla. Ilmeisesti Loviisan Satamakiinteistöt Oy haluaa ostaa osayleiskaavamuutoshankkeen alueella olevat Eestinkolmion ja Köpbackan kiinteistöt. Loviisan kaupungin kokonaiset asuinalueet halutaan tuhota niin kuin nyt suunnitellaan.
- 12) Loviisan sataman potentiaaliset mahdollisuudet selviytyä Suomenlahden (Suomi, Viro, Venäjä) välisessä kilpailussa ja irtolastisatamana ovat varsin vähäiset.
- 13) Loviisan satamaan liittyvien uusiin toimintoihin liittyvien järjestelyiden epämääräisyys.

Esimerkiksi Loviisan kaupunginhallituksen kokouspöytäkirja 3.12.2018 osoittaa, että joulukuun 2018 kokouksessa KH joutui tekemään hallinnollisia ja omistuksellisia järjestelyjä.

”Kokonaisjärjestelyssä”, jossa pääsopijaosapuolina olivat **Tolkkisten Kiinteistökehitys Oy, Suomenlahden Telakka Oy**, velkojat ja kaupungin konserniin kuuluvat **Loviisan kaupunki, Loviisan Satamakiinteistöt Oy** ja **Loviisan Satama Oy** järjestettiin mutkikkain sopimuksin, ostoin ja osakesiirtojärjestelyin asioita siten, että osana tätä kokonaisjärjestelyä Loviisan kaupunki myi omistamansa **600 Valkon Halli Oy:n** osaketta Tolkkisten Kiinteistökehitys Oy:lle – yhden euron kauppahintaan.

”Kaupungin osakkeiden yhteydessä tekemä 174 800 euron SVOP-sijoitus Valkon halli OY:hyn nollautuu samalla.”, kuten KH:n kokouspöytäkirjasta (3.12.2018) ilmenee. Kaupungin osakesalkun arvo, 174 800 €, haihtui taivaan tuuliin yhdellä KH:n nuijankopautuksella.

Ihmettelemme mitä muuta ”kokonaisjärjestelyyn” sisältyi? Ainakaan me asianosaiset naapurit saati muut tavalliset kuntalaiset ja veronmaksajat emme saa tietää, sillä KH:n 3.12. 2018 pöytäkirjan mukaan ”Tolkkisten Kiinteistökehitys OY:n tarjous sopimusehtoinen on salassa pidettävä julkisuuslain (621/1999) 24 § 20. kohdan perusteella.”

Valkon Halli Oy hakee parhaillaan lupaa meluvallin rakentamiseen asemakaava-alueelle osoitteeseen Terminaalintie 12. Tolkkisten Kiinteistökehityksen taustahenkilö on sama kuin Valkon halli Oy:n. Valkon Halli OY:n, Tolkkisten Kiinteistökehitys OY:n ja Hakevuori Oy:n omistaja ja toimitusjohtaja **Reijo Wuorio** on Loviisan Sanomissa kertonut, että hänen yhtiönsä suunnittelee haketerminaalin rakentamista Loviisaan.

Vuonna 2016 perustetun Tolkkisten Kiinteistökehitys Oy:n päätoimiala on konepalvelu ja maanrakennusurakointi. Yhtiön muita toimialoja ovat **kaava-**

alueiden jalostus ja niiden maanrakennustyöt, materiaalien käsittely ja huolinta sekä satamapalvelut. (Lähde: rakennusteollisuus.fi).

Herää kysymys, ovatko kaupungin uudet kaavasuunnitelmat ainakin osa KH:n pöytäkirjassa mainittua ”kokonaisjärjestelyä” sekä kaupunginjohtaja Jan D. Oker-Blomin 26.1.2018 Uusimaa-lehdessä väläyttelemää Loviisan kaupungin ja Valkon halli OY:n ”juristien herrasmiessopimusta”, jossa tarkoitus oli päästä sopimukseen Valkon Halli OY:n Loviisan kaupungille esittämästä puolen miljoonan euron korvausvaatimuksesta?

Jos on vähäisintäkään epäilystä siitä, että näin on, ei kaupunki ja sen **luottamuselimet** kuten elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta voine pohjata po. alueiden kaupunkisuunnitteluaan sekä yleistä elinkeinopolitiikkaansa asioiden tämänkaltaiseen asioiden valmisteluun. Olisiko se eettisesti oikein ja päivänvalon kestävällä pohjalla?

Edellä mainittuihin perusteluihin viitaten, vastustamme osayleiskaavan kiirehtimispyyntöä sekä Loviisan Satamakiinteistöt Oy:n siinä esittämiä vaatimuksia ja linjauksia. Vetoamme tässä asiassa keskeiseen Loviisan kaupungin luottamuselimeen, infrastruktuuri- ja elinkeinolautakuntaan.

Toivomme, että elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnalla on viisautta ja rohkeutta pysäyttää tämä huonosti tiedotettu kaavahanke heti sen alkumetreillä. Hanke vaikuttaa monin tavoin merkilliseltä, sekavalta ja epävarmalta. Kaavahanke herättää monia kysymyksiä, joihin satama sen enempää kuin kaupungin ylin johto eivät ole tyydyttävästi vielä halunneet tai osanneet vastata.

Loviisassa 21.11.2019, Eestinkolmion ja Köpbackan asukkaat:

26 allekirjoittajaa