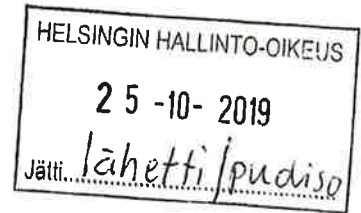


(netti-versio)
LIITE-BILAGA 118-02
EKIL-NLIN 12.12.2019/818006528/19/41103



Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
helsinki.hao@oikeus.fi

VIITE

Loviisan elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan pöytäkirja 10/2019, 26.9.2019, § 135

ASIA

Loviisa, 4. kaupunginosan Alakaupunki, korttelin 418 osa ja siihen liittyvän vesialueen asemakaava, valitus hyväksymispäätöksestä

VALITTAJA

VALITUKSENALAINEN PÄÄTÖS

Loviisan elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan 26.9.2019, § 135 tekemä päätös asemakaavamuutoksen hyväksymisestä, Loviisa, 4. kaupunginosa Alakaupunki, korttelin 418 osa ja siihen liittyvä vesialue (Everstinlinnan tontti)

SELVITYS VALITUSOIKEUDESTA

Naapurilla on kuntalain 191 S:n nojalla oikeus toimialaansa kuuluvassa asiassa valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

VAATIMUKSET

Vaadin, että Helsingin hallinto-oikeus kumoaa Loviisan elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksen lainvastaisena.

VAATIMUKSEN PERUSTELUT

Tontin historialliset piirteet koostuvat paitsi asuinrakennuksesta, myös sen puisto- ja puutarhaosasta, tontin suhteesta Loviisanlahden ranta-alueeseen laitureineen sekä rakennuksen ja puiston huomattavaan henkilöhistorialliseen ja maamme poliittiseen historiaan liittyvään merkitykseen. Asemakaava ei edesauta Everstinlinnan tontin kokonaisuuden säilymistä. Nelikerroksinen asuintalo on mittakaavaltaan kategorisesti liian suuri tontilla.

Everstinlinnan henkilöhistoria liittyy rakennuttajaansa Ragnar Gustaf Enos Nordströmiin (1894-1982). Hän oli suomalainen upseeri ja laivanvarustaja, jääkärieverstiluutnantti ja poliittinen taustavaikuttaja, ulko- ja sisäpoliittisten kantojensa takia osin kiisteltykin hahmo. Vuonna 1924 Nordström perusti Loviisaan laivanvarustamon Ab R. Nordström & Co Oy. Konsernissa oli enimmillään 1700 työntekijää ja yhteensä 60 alusta. Nordström harjoitti 1930-luvulla Petsamossa kalastus- ja kalanjalostustoimintaa. Talvisodan sytyttyä Ragnar Nordström hankki kenttäarmeijalle aseistusta. Sodan jälkeen Nordström tuki siirtokarjalaisten asuttamista ja rakennutti asevelitaloista kaupunginosan Loviisaan. Sodan jälkeen hän oli merkittävä sijoittaja Suomen yrityselämässä.

Nordströmin ystäviin kuuluivat mm. presidentit Svinhufvud ja Mannerheim, presidentti Urho Kekkonen on vieraillut Everstinlinnassa.

Asemakaavamuutoksen alue on osa valtakunnallisesti merkittävää Loviisan Alakaupungin aluetta (RKY2009). Sitä koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät alueen kulttuurishistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämistä ja muutosten sopeuttamista sen kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Loviisan alakaupunki on yksi maamme yhtenäisimmistä 1700-luvun kaupunkialueista, jonka asemakaava, kaupunkirakenne sekä rakennuskanta ovat säilyneet hyvin. Pitkille ja suorille katunäkymille antavat leimansa 1700-luvun lopulla ja 1800-luvun alkupuolella rakennetut pienikokoiset rakennukset.

Sen eheä pienimittakaavainen rakenne kapeine katutiloineen ulottuu Puutarhakatua ja Köydenpunojan katua pitkin etelään aina Antinkyläntien yli uimarannalle eli Plagenille saakka. Alakaupungilla on läheinen yhteys Loviisanlahteen.

Maankohoamisen ja maantäytön myötä entisestä rannasta on tullut katu (Rantatie) ja rantaan on muodostunut yhtenäinen kävelyreitistö. Suolatorilta on yhteys rannassa sijaitsevaan Laivasiltaan, jossa on entisiä suolamakasiineja. Alue, joka nykyään palvelee pääosin matkailua, toimii myös pienvenesatamana.

Porvoon museo on lausunnossaan 30.1.2019 todennut, että kaava- ja sen mukainen rakennushanke on ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön kanssa. Sitä ei ole sopeutettu alueen väljään ja matalaan rakentamiseen perustuvaan asemakaavaan, itse Everstinlinnaa eikä puistomaiseen ympäristöön. Museo on todennut kaavan vaikutusten arvioinnin puutteelliseksi. Kaavassa on sivuutettu myös tontin kokonaisuuden huomattava henkilöhistoriallinen merkitys. Museo esitti rakentamisen tehokkuutta tarkasteltavaksi uudestaan.

Myös Uudenmaan ELY-keskus on samoin perustein suhtautunut kriittisesti nelikerroksisen rakennuksen mahdollistavaan asemakaavaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 § 2. mom mukaan *Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten,*

Valtioneuvoston päätöksessä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (30.11.2000, tarkastettu 13.11.2008) todetaan, että *"Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.*

Uudessa päätöksessä 14.12.2017 todetaan, että alueidenkäytössä *Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.*

Päätös on edellä todettuun viitaten lain vastainen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 § 2. mom mukaan *Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, .. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.*

Päätös on edellä todettuun viitaten lain vastainen.

Espoossa 25.10.2019



Liite 1 - Loviisan elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätös, pöytäkirja 10/2019, 26.9.2019, §
135

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta

AIKA 26.09.2019 klo 17:30 - 20:15

PAIKKA Kaupunginhallituksen kokoushuone, Raatihuone,
Mannerheiminkatu 4, II kerros

IÄSNÄ	Sjödahl Ralf Grundström Maria Hagfors Kari Hämäläinen Satu Skogster Leif Hyvönen Petri	puheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen	
MUUT	Karvonen Juha Holmström Joakim Blomberg Ulf Lindroos Markus Mäntysaari Maaria Kinnunen Antti Henriksson Eija Ravi Pirjo	kh:n edustaja clinkcino- ja infra- strukt.kesk. johtaja projektinjohtopääll. infrastruktuuripääll. kaupunginarkkitehti tilapäällikkö taloussuunnittelija sihtecri	poistui 19:10, § 145 poistui 18:45, § 140 saapui 18:56, § 141
POISSA	Malmivaara Jouni Bruce Marina Mettinen Veli-Matti Turpeinen Henna-Kaisa Hinttaniemi Jonna Peltoluhta Vesa Heijnsbroek-Wirén Mia Martin Lasse Paljakka Sari	varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen varajäsen varajäsen kh:n puheenjohtaja nuorisovalt. edustaja elinkeinopäällikkö	

ALLEKIRJOITUKSET Puheenjohtaja

Ralf SjödahlSihtööri

Pirjo Ravi

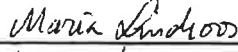
KÄSITELLYT ASIAT 132 - 148

PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS Loviisassa 1.10.2019 sähköisesti.

Satu Hämäläinen

Kari Hagfors

PÖYTÄKIRJA YLEI-SESTI NÄHTÄVILLÄ Loviisan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 4.10.-24.10.2019

Pöytäkirjanotteen
oikeaksi todistaaLoviisa 3.10.2019 
MARIA LINDROOS
TOIMISTOSIHTTEERI

Ptk:n tark.

Näringslivs- och infrastrukturnämnden

TID 26.09.2019 kl. 17:30 - 20:15

PLATS Stadsstyrelsens mötesrum, Rådhuset, Mannerheimgatan 4, II våningen

NÄRVARANDE	Sjödahl Ralf	ordförande	
	Grundström Maria	ledamot	
	Hagfors Kari	ledamot	
	Hämäläinen Satu	ledamot	
	Skogster Leif	ledamot	
	Ilyvönen Petri	suppleant	
ÖVRIGA	Karvonen Juha	stst representant	avlägsn.sig 19:10, § 145
	Holmström Joakim	direktör för centr. för näringsliv och infrastruktur	
	Blomberg Ulf	projektledningschef	
	Lindroos Markus	infrastrukturchef	
	Mäntysaari Maria	stadsarkitekt	avlägsn. sig 18:45, § 140
	Kinnunen Antti	lokalchef	anlände 18:56, § 141
	Henriksson Eija	ekonomiplanerare	
	Ravi Pirjo	sekreterare	
FRÅNVARANDE	Malmivaara Jouni	viceordförande	
	Bruce Marina	ledamot	
	Mettinen Veli-Matti	ledamot	
	Turpeinen Henna-Kaisa	ledamot	
	Hinttaniemi Jonna	suppleant	
	Peltoluhta Vesa	suppleant	
	Heijnsbroek-Wirén Mia	stst ordförande	
	Martin Lasse	ungdomsfullm. repr.	
	Paljakka Sari	näringslivschef	

UNDERSKRIFTER

Ordförande

Ralf Sjödahl

Sekreterare

Pirjo Ravi

BEHANDLADE ÄREND. 132 - 148

JUSTERING AV PROTOKOLLET Lovisa 1.10.2019 elektroniskt.

Satu Hämäläinen

Kari Hagfors

PROTOKOLLET TILL PÅSEENDE På Lovisa stads elektroniska anslagstavla 4.10-24.10.2019

Protokollsutdragets

riktighet intygar

Lovisa 3.10.2019 Maria Lindroos

MARIA LINDROOS
BYRÅSEKRETERARE

Protokolljust.

**Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan pöytäkirja
26.9.2019 on valmis tarkastettavaksi - Lovisa stads näringslivs- och
infrastrukturnämnds protokoll 26.9.2019 är färdigt för justering**

"Satu Hämäläinen" <satu.hamalainen@mail.com>

ti 1.10.2019 9:00

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

Kopio: Kari Hagfors (luottamushenkilö) <kari.hagfors@sulo.fi>

Hei,

Olen tarkastanut ja hyväksynyt Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan 26.9.2019 pöytäkirjan liitteineen.

Jag har justerat och godkänt Lovisa stads näringslivs- och infrastrukturnämnds protokoll jämte bilagor för sammanträdet 26.9.2019.

Ystävällisin terveisin
Satu Hämäläinen

Sent: Monday, September 30, 2019 at 2:36 PM

From: "Maria Lindroos" <maria.lindroos@loviisa.fi>

To: "Satu Hämäläinen" <satu.hamalainen@mail.com>, "Kari Hagfors (luottamushenkilö)" <kari.hagfors@sulo.fi>

Subject: Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan pöytäkirja 26.9.2019 on valmis tarkastettavaksi - Lovisa stads näringslivs- och infrastrukturnämnds protokoll 26.9.2019 är färdigt för justering

Hei!

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan pöytäkirja liitteineen kokouksesta 26.9.2019 on valmis tarkastettavaksi Gambitdocsissa. Vastaus pyydetään tähän viestiin.

Näringslivs- och infrastrukturnämndens protokoll jämte bilagor från mötet 26.9.2019 är klart för justering i Gambitdocs. Svar ombeds till detta meddelande.

yt. / m.v.h.

Maria Lindroos

toimistosihtheeri / byråsekreterare

Loviisan kaupunki / Lovisa stad

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

Kuningattarenkatu 15 B / Drottninggatan 15 B

PL 77, 07901 Loviisa / PB 77, 07901 Lovisa

puh. / tel. 0400 389 334

maria.lindroos@loviisa.fi

Re: Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan pöytäkirja 26.9.2019 on valmis tarkastettavaksi - Lovisa stads näringslivs- och infrastrukturnämnds protokoll 26.9.2019 är färdigt för justering

Kari Hagfors <kari.hagfors@sulo.fi>

ma 30.9.2019 16.38

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

Olen tarkastanut elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan pöytäkirjan liitteineen kokouksesta 26.9.2019 ja hyväksyn sen.

Har granskat näringslivs- och infrastrukturnämndens protoll med bilagor från mötet 26.9.2019 och godkänner det.

Kari Hagfors

From: Maria Lindroos

Sent: Monday, September 30, 2019 2:36 PM

To: "Satu Härmäläinen" ; Kari Hagfors (luottamushenkilö)

Subject: Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan pöytäkirja 26.9.2019 on valmis tarkastettavaksi - Lovisa stads näringslivs- och infrastrukturnämnds protokoll 26.9.2019 är färdigt för justering

Hei!

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan pöytäkirja liitteineen kokouksesta 26.9.2019 on valmis tarkastettavaksi Gambitdocsissa. Vastaus pyydetään tähän viestiin.

Näringslivs- och infrastrukturnämndens protokoll jämte bilagor från mötet 26.9.2019 är klart för justering i Gambitdocs. Svar ombeds till detta meddelande.

yt. / m.v.h.

Maria Lindroos

toimistosihiteeri / byråsekreterare

Loviisan kaupunki / Lovisa stad

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

Kuningattarencatu 15 B / Drottninggatan 15 B

PL 77, 07901 Loviisa / PB 77, 07901 Lovisa

puh. / tel. 0400 389 334

maria.lindroos@loviisa.fi

Tekninen lautakunta	§ 206	20.12.2018
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 135	26.09.2019

Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa Alakaupunki, korttelin 418 osa ja siihen liittyvä vesialue (Everstinlinnan tontti)

942/10.02.03/2018

TL § 206

Valmistelija: kaupunginarkkitehti Maaria Mäntysaari, puh. 0440 555 403.

Asemakaavan muutos on tullut viralle vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa.

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan kaupunginkeskustasta noin 1,5 kilometriä etelään. Kaavaprosessin tarkoituksena on ajanmukaistaa vanhentunut asemakaava, osoittaa alueen rakennushistoriallisesti merkittävät kohteet ja tutkia kaava-alueella sijaitsevan kiinteistön käyttötarkoitus. Alue on erotettu omaksi kaavamutosalueekseen maanomistajan tahdosta, ja alue on aikaisemmin sisällynyt Tullisillan kaavamutosalueeseen. Everstinlinnan tontin erottamista kaava-alueesta on käsitelty teknisessä lautakunnassa 30.8.2011 (§ 120).

Kaavaprosessin tarkoituksena on ajanmukaistaa vanhentunut asemakaava ja muuttaa sitä sallimaan nykyistä laajempi käyttötarkoitus. Asemakaavan muutoksella luodaan edellytykset Everstinlinnan säilymiselle. Kiinteistön eteläosaan on myönnetty rakennuslupa toimistorakennukselle, jossa on maanpäällinen kellarikerros ja kolme pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosta.

Voimassa oleva asemakaava on hyväksytty rakennuslain aikana, joten alueelle on voitu myöntää lupa rakennukselle, jossa on maanpäällinen kellarikerros kaavassa sallitun kolmen kerroksen lisäksi. Nyt laadittavassa kaavassa rakennusluvan mukainen rakennus on tulkittava 4-kerroksisena, ja rakennusoikeus on tarpeen osoittaa kaikki rakennuksen kerrosten alat sisältävänä.

Asemakaavalla osoitetaan korttelialue A-1, jonka alueelle saa sijoittaa asumis-, majoitus-, kokous- ja palvelutiloja sekä liike- ja toimistotiloja. Rakennusalojen ulkopuolelle saa rakentaa kevytrakenteisia paviljonkeja tai muita rakennelmia sekä kuisteja, terasseja ja parvekkeita. Everstinlinna osoitetaan suojelumerkinnällä sr-14 ja rannassa sijaitseva sauna- ja talousrakennus suojelumerkinnällä sr-3.

Liite 117 kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen,
kaavaselostus liitteineen

Esittelijä: tekninen johtaja Ulf Blomberg

Tekninen lautakunta § 206 20.12.2018
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 135 26.09.2019

Ehdotus: Tekninen lautakunta päättää asettaa kaavaehdotuksen merkintöineen ja määräyksineen sekä siihen liittyvän kaavaselostuksen liitteineen julkisesti nähtäville 14 päiväksi ja pyytää niistä lausunnot. Teknisenä korjauksena poistetaan kaavakartan ylimääräinen pallomerkintä.

Päätös: Teknisen lautakunnan päätös on esittelijän ehdotuksen mukainen.

EKIL § 135

Valmistelija: kaupunginarkkitehti Maaria Mäntysaari, puh. 0440 555 403

Asemakaavan muutoksen kaavaehdotus oli nähtävillä 17.1.–31.1.2019. Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaistahoilta lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä. Lausuntoja saatiin kuusi kappaletta. Muistutuksia saatiin kuusi kappaletta.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavamääräyksiin on tehty muutoksia. Everstinlinnan suojelumerkinnästä sr-14 poistettiin parvekkeita koskeva täsmennys, vesialueella tehtävien töiden luvanvaraisuutta koskevaa erityismääräysten 10. §:ää täydennettiin ja autopaikkojen määrää koskevaa määräystä lievennettiin.

Muutokset ovat vähäisiä ja luonteeltaan teknisiä, eikä asemakaavan muutosehdotusta ole syytä laittaa uudelleen julkisesti nähtäville.

Liite 94

- kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
- kooste saapuneesta palautteesta ja vastineet niihin
- kaavaselostus liitteineen

Esittelijä: elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Joakim Holmström

Ehdotus: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy lausuntoihin annetut vastineet. Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy asemakaavan muutoksen, 4. kaupunginosa Alakaupunki, korttelin 418 osa ja siihen liittyvä vesialue (ns. Everstinlinnan tontti).

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

Tekniska nämnden § 206
Näringslivs- och infrastrukturnämnden § 135

20.12.2018
26.09.2019

Ändring av detaljplan, stadsdel 4 Nedrestaden, en del av kvarter 418 och vattenområde som anknyter till det (tomten för Överstens slott)

942/10.02.03/2018

TN § 206

Beredning: stadsarkitekt Maaria Mäntysaari, tfn 0440 555 403.

Ändringen av detaljplanen har anhängiggjorts i planläggningsöversikten 2013.

Planeringsområdet ligger cirka 1,5 kilometer söder om Lovisa stadscentrum. Syftet med planläggningsprocessen är att göra en föråldrad detaljplan aktuell, anvisa byggnadshistoriskt betydande objekt på området och granska användningsändamålet av den fastighet som ligger på planområdet. Området har avskilts till ett eget planändringsområde på markägarens önskan och området har tidigare ingått i Tullbrons planändringsområde. Att avskilja tomten för Överstens slott från planområdet har behandlats i tekniska nämnden 30.8.2011 (§ 120).

Syftet med planprocessen är att göra den föråldrade detaljplanen aktuell och ändra den så att detaljplanen tillåter ett bredare användningsändamål än det nuvarande. Med ändringen av detaljplanen skapar man förutsättningar för bevaring av Överstens slott. För södra delen av fastigheten har man beviljat bygglov för en kontorsbyggnad med källarvåning ovan markyta och tre våningar som är i enlighet med byggnadens huvudsakliga användningsmål.

Den gällande detaljplanen har godkänts under byggnadslagen, så man har kunnat bevilja bygglov för en byggnad med källarvåning ovan markyta utöver de tre våningar som detaljplanen tillåter. I den detaljplan som man nu utarbetar måste man tolka att den bygglovsenliga byggnaden har fyra våningar, och det är nödvändigt att anvisa byggrätten så att den inkluderar våningsytorna för alla våningar i byggnaden.

Genom detaljplanen anvisas kvartersområdet A-1 på vilket får placeras bostäder, inkvarterings- mötes- och serviceutrymmen samt affärs- och kontorslokaler. Utanför byggnadsytorna får man uppföra paviljonger eller andra konstruktioner av lätt konstruktion och verandor, terrasser och balkonger. Överstens slott förses med skyddsbeteckningen sr-14 och bastu- och ekonomibygnaden som ligger i stranden med skyddsbeteckningen sr-3.

Bilaga 117 planförslaget med beteckningar och bestämmelser,
planbeskrivning med bilagor

Föredragning: tekniska direktören Ulf Blomberg

Tekniska nämnden § 206 20.12.2018
Näringslivs- och infrastrukturnämnden § 135 26.09.2019

Förslag: Tekniska nämnden beslutar framlägga planförslaget med beteckningar och bestämmelser samt anknytande planbeskrivning med bilagor offentligt i 14 dagar och begära utlåtanden om dem. Som en teknisk korrigerings avlägsnas från plankartan en överflödig bollbeteckning.

Beslut: Tekniska nämndens beslut är i enlighet med föredragandens förslag.

NLIN § 135

Beredning: stadsarkitekt Maaria Mäntysaari, tfn 0440 555 403

Planförslaget för ändringen av detaljplan var framlagt 17.1–31.1.2019. Om planförslaget begärdes myndighetsutlåtanden, och intressenterna hade möjlighet att framföra åsikter. Det inlämnades sex utlåtanden och det framställdes sex anmärkningar.

Efter det att ändringsförslaget för detaljplanen varit framlagt har det gjorts ändringar i planbestämmelserna. Från bestämmelsen för skyddsbeteckningen sr-14 för Överstens slott ströks preciseringen om balkongerna, specialbestämmelsen § 10 kompletterades med tanke på tillståndsplikt för arbeten som utförs på vattenområde och bestämmelsen om antalet bilplatser mildrades.

Ändringarna är ringa och till sin natur tekniska, och det finns ingen anledning att framlägga förslaget till ändring av detaljplanen offentligt till påseende på nytt.

Bilaga 94

- plankarta med beteckningar och bestämmelser
- sammanfattning av mottagen respons och uppgjorda bemötanden
- planbeskrivning jämte bilagor

Föredragning: direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur
Joakim Holmström

Förslag: Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkänner de bemötanden som getts om utlåtandena. Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkänner ändringen av detaljplan för stadsdel 4 Nedrestaden, en del av kvarteret 418 med anslutande vattenområde (tomten för Överstens slott).

Beslut: Näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut är i enlighet med föredragandens förslag.

LOVIISA LOVISA

ASEMAKAVAN MUUTOS -KAUPUNKIOSA 4 ALAKUUNTO KORTTEIJA 418 OSA ÄNDRING AV DETALJPLAN GÅSBEL 4 NEDERSTADEN DEL AV KVARTERET 418

Asemakavanna muutoksen vastustuksen 27.9.2008 osat.

Asemakavanna muutoksen koostuu 4 kaupunkioosan kortteista 4, kaupunginoisan kortteista 418 osa sekä siihen liittyvästä vesiläpästä.

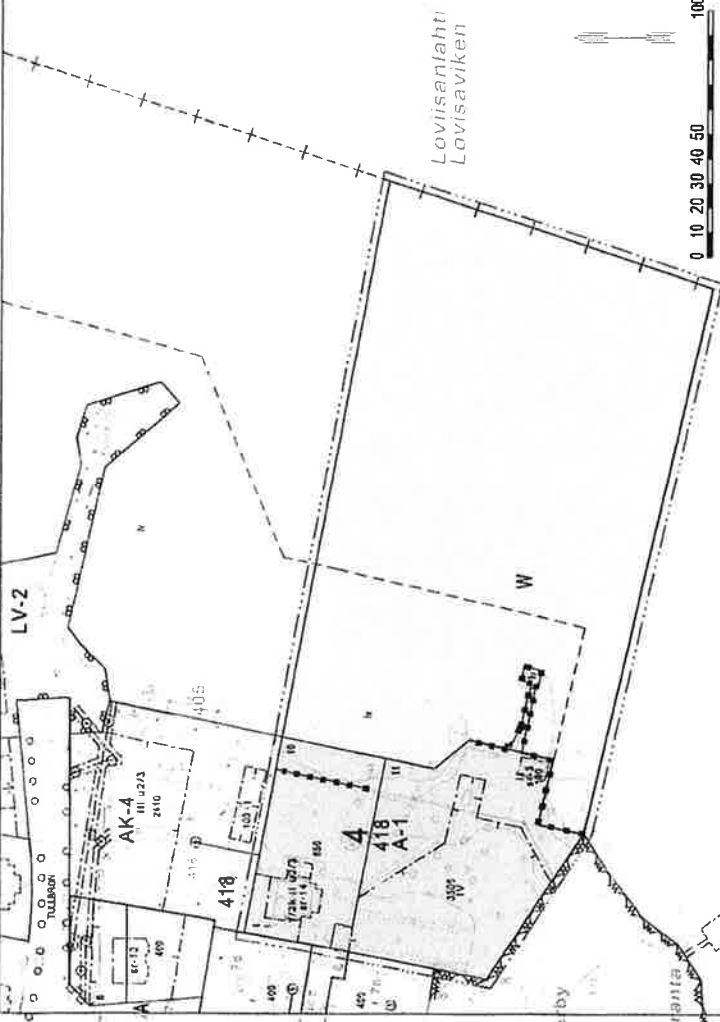
Detailjiinan tarkoitus on määrätä vesiläpästä 418-2-0.

Äändringen av detaljplanen beror del av kortteret 418 i stadsdelen 4.

Gemens detaljplan och ändringen av detaljplanen bildas del av kvarteret kortteret 418 samt delar till gränsnads delstadsdelar i stadsdelen 4.

Projektin Yhteydet	
Uusi luonnos ja lisäselitys: Loviisan kaupungin asemakavanna muutoksen osat, 418-2-0 osat, 2008.09.27	
Suomen tasavallan hallituksen hyväksymä asemakavanna muutoksen osat, 418-2-0 osat, 2008.11.11	
Kortin nimi	Kortin kanta
418-2-0	418-2-0
Yh. nro	Kuuntalon nro
118/2008	118/2008
Maak.	1:1000
Kortin nimi	Kortin kanta
418-2-0	418-2-0
Yh. nro	Kuuntalon nro
118/2008	118/2008

- 1. Rakenne- ja tekniset muutokset, jotka liittyvät rakennuksen ja sen sisätilojen muuttamiseen.
- 2. Tilinumeron muuttaminen ja tilinumeron välisen rajan siirtäminen.
- 3. Tilinumeron muuttaminen ja tilinumeron välisen rajan siirtäminen.
- 4. Rakenne- ja tekniset muutokset, jotka liittyvät rakennuksen ja sen sisätilojen muuttamiseen.
- 5. Rakenne- ja tekniset muutokset, jotka liittyvät rakennuksen ja sen sisätilojen muuttamiseen.
- 6. Rakenne- ja tekniset muutokset, jotka liittyvät rakennuksen ja sen sisätilojen muuttamiseen.
- 7. Rakenne- ja tekniset muutokset, jotka liittyvät rakennuksen ja sen sisätilojen muuttamiseen.
- 8. Rakenne- ja tekniset muutokset, jotka liittyvät rakennuksen ja sen sisätilojen muuttamiseen.
- 9. Rakenne- ja tekniset muutokset, jotka liittyvät rakennuksen ja sen sisätilojen muuttamiseen.
- 10. Rakenne- ja tekniset muutokset, jotka liittyvät rakennuksen ja sen sisätilojen muuttamiseen.
- 11. Rakenne- ja tekniset muutokset, jotka liittyvät rakennuksen ja sen sisätilojen muuttamiseen.
- 12. Rakenne- ja tekniset muutokset, jotka liittyvät rakennuksen ja sen sisätilojen muuttamiseen.
- 13. Rakenne- ja tekniset muutokset, jotka liittyvät rakennuksen ja sen sisätilojen muuttamiseen.



Loviisanihti Lovisaviken

0 10 20 30 40 50 100

- A-1** Alueella saa sijaita ainoastaan maankäyttö- ja ympäristöministeriön myöntämä korttelin muutos, joka ei vaikuta korttelin muuttamiseen ja joka ei vaikuta korttelin muuttamiseen.
- W** Vesiläpästä.
- 4** Rakennuksen on oltava vähintään 10 m korkeaa.
- 100** Rakennuksen on oltava vähintään 10 m leveää.
- IV** Rakennuksen on oltava vähintään 10 m leveää.

- 1. Uusi rakennus on oltava vähintään 10 m korkeaa.
- 2. Uusi rakennus on oltava vähintään 10 m leveää.
- 3. Uusi rakennus on oltava vähintään 10 m leveää.
- 4. Uusi rakennus on oltava vähintään 10 m leveää.
- 5. Uusi rakennus on oltava vähintään 10 m leveää.

- 6. Uusi rakennus on oltava vähintään 10 m korkeaa.
- 7. Uusi rakennus on oltava vähintään 10 m leveää.
- 8. Uusi rakennus on oltava vähintään 10 m leveää.
- 9. Uusi rakennus on oltava vähintään 10 m leveää.
- 10. Uusi rakennus on oltava vähintään 10 m leveää.

- A-1** Alueella saa sijaita ainoastaan maankäyttö- ja ympäristöministeriön myöntämä korttelin muutos, joka ei vaikuta korttelin muuttamiseen ja joka ei vaikuta korttelin muuttamiseen.
- W** Vesiläpästä.
- 4** Rakennuksen on oltava vähintään 10 m korkeaa.
- 100** Rakennuksen on oltava vähintään 10 m leveää.
- IV** Rakennuksen on oltava vähintään 10 m leveää.
- 1728 II** Rakennuksen on oltava vähintään 10 m korkeaa.
- II 02/3** Rakennuksen on oltava vähintään 10 m leveää.

4 418

11

100

IV

1728 II

II 02/3

LIITE 94-02

EKIL 26.9.2019/8135

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 4 ALAKAUPUNKI, KORTTELIN 418 OSA
JA SIIHEN LIITTYVÄ VESIALUE (EVERSTINLINNAN TONTTI)**

Kaavaehdotus nähtävillä 17.1.–31.1.2019

KOOSTE SAAPUNEESTA PALAUTTEESTA JA LAADITUT VASTINEET

KAAVAHDOTUS

Lausunnot.....	2
1.1. Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 30.1.2019	2
1.2. Porvoon museo, 30.1.2019.....	2
1.3. Museovirasto, 21.1.2019 ja 30.1.2019	3
1.4. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 31.1.2019	4
1.5. Porvoon kaupunki, ympäristöterveysjaosto, 31.1.2019	5
1.6. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 14.1.2019.....	5
Muistutukset	6
	6
	6
	6
	6
	7
	8
	8

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 4 ALAKAUPUNKI, KORTTELIN 418 OSA
JA SIIHEN LIITTYVÄ VESIALUE (EVERSTINLINNAN TONTTI)**

Kaavaehdotus nähtävillä 17.1.–31.1.2019

KAVAEHDOTUS

Kaupunginosan 4 Alakaupunki, korttelin 418 osan ja siihen liittyvän vesialueen (Everstinlinnan tontti), asemakaavan muutoksen kaavaehdotus oli nähtävillä 17.1.–31.1.2019. Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaistahoilta lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä. Lausuntoja saatiin kuusi kappaletta. Muistutuksia saatiin kuusi kappaletta.

Uudenmaan liitto on ilmoittanut, että se ei anna lausuntoa kaavaehdotuksesta.

LAUSUNNOT

1.1. Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 30.1.2019	Vastine
<i>Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.</i>	Ei toimenpiteitä.
Toimenpiteet	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
1.2. Porvoon museo, 30.1.2019	Vastine
<i>Porvoon museo lausui tiivistetysti seuraavasti: Kaavahanke ja sen konteksti on pitkään ollut kulttuuriympäristön vaalinnan kannalta ongelmallinen. Lisäksi kaava-alueen eteläosaan on myönnetty rakennuslupa toimistorakennukselle, jossa on maanpäällinen kellarikerros ja kolme pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosta. Voimassa oleva asemakaava on hyväksytty rakennuslain aikana, joten alueelle on katsottu voitavan myöntää lupa rakennukselle, jossa on maanpäällinen kellarikerros kaavassa sallitun kolmen kerroksen lisäksi. Hankkeen rakennuspiirustukset ovat ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön kanssa. Täydennysrakennusta ei ole sopeutettu alueen väljään ja matalaan rakentamiseen perustuvaan asemakaavaan, jugend-huvilaan eikä puistomaiseen ympäristöön.</i>	Merkitään tiedoksi. ks. seuraavat kappaleet.
<i>Rakennusluvun ja kaavassa merkityn lisärakentamisen vaikutuksia ei ole sisällytetty kaavaselostuksen vaikutuksen arviointiin, jossa ainoastaan todetaan: "Kaavamuutos vaikuttaa olemassa olevaan ympäristöön ja sen säilymiseen positiivisesti, koska Everstinlinna ja siihen historiallisesti liittyvä sauna- ja talousrakennus säilyvät". Vaikutuksen arvioinnissa tulee tarkastella myös uudisrakentamista ja sen määrää. Tontin puistomainen osa ja itse rakennus ovat lähtökohtaisesti yksi kokonaisuus, ja tätä tulee kaavassa käsitellä sen mukaisesti. Kaava-alueen merkittävä henkilöhistoriallinen merkitys on myös yksi peruste kokonaisuuden turvaamiselle. Kuten jo tontin rakennuslupaa käsittelevässä lausunnossaan Porvoon museo</i>	Kaavanmuutosalueen eteläosaan on myönnetty rakennuslupa, joka on lainvoimainen. Kaavanmuutoksessa on huomioitu tämä rakennuslupa. Kaavanmuutoksessa on huomioitu Everstinlinnan ja sen välittömän ympäristön historiallinen arvo siten, että rakennuksen ja meren välinen-alue on säilytetty puistomaisena. Everstinlinnan välittömään ympäristöön ei ole osoitettu lisärakentamista. Täydennetään kaavaselostuksen Kaavan vaikutukset -kappaletta.

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 4 ALAKAUPUNKI, KORTTELIN 418 OSA
JA SIIHEN LIITTYVÄ VESIALUE (EVERSTINLINNAN TONTTI)

Kaavaehdotus nähtävillä 17.1.–31.1.2019

<p><i>totesi, lisärakentamista ei ole mitenkään sopeutettu paitsi alueen puistomaiseen ympäristöön ei myöskään tontin kokoon. Kaiken lisäksi tontti sijaitsee rannassa. Kaavoitettavan pienimittakaavaisen lisärakentamisen tulisi tukea tontin käyttöä sen nykyisistä lähtökohdista.</i></p>	
<p><i>Kaavahankkeen nurinkurisuus heijastuu kaavan erityismääräyksiin, joiden kohdassa 4 § todetaan: "Rakennuksia ympäristöineen tulee hoitaa niiden kulttuurihistoriallisen arvon edellyttämällä tavalla. sr-merkinnällä osoitettujen rakennusten rakennusaloilla ja niiden läheisyydessä on erityisesti noudatettava historiallisesti arvokkaiden rakennusten julkisivumateriaalia, kattomuotoa, räystäslinjaa jne. niin, että uudet rakennukset ja rakennusten osat soveltuvat ympäristöön. Uudisrakennusten tulee olla rakennusmuodoltaan ja ulkoasultaan alisteisia sr-merkityille rakennuksille". Museo tietysti toivoo, että erityismääräys ohjaisi uudisrakentamista. Mutta miten tämä ympäristöön soveltuvuus ja alisteisuus suojelluille rakennuksille, jossa on kaavoitettu kulttuuriympäristöön soveltumattoman paljon rakennusoikeutta ja -korkeutta uudisrakentamiselle, toteutuu käytännössä, aiheuttaa lähtökohtaisesti kulttuuriympäristön vaalintaan keskittyneissä viranomaisissa lähtökohtaisesti skeptisyyttä.</i></p>	<p>Ks. edellinen kappale.</p>
<p><i>Asemakaavaehdotuksessa olevaa lisärakennusoikeuden määrää ja -korkeutta ei ole tutkittu kulttuuriympäristön ja maiseman ehdoilla, minkä seurauksena kaava on paitsi ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön vaalinnan tavoitteiden kanssa, myös ristiriitainen omien erityismääräysten kanssa. Porvoon museo edellyttää, että uudisrakentamisen rakennusoikeuden määrää ja korkeutta tarkastellaan uudelleen.</i></p>	<p>Asemakaavaehdotuksessa esitetty rakennusoikeus ja kerrosluku ovat voimassa olevan rakennusluvan mukaiset. Koska rakennuslupa on voitu myöntää ja se on saavuttanut lainvoiman, kaupunki katsoo, että sen mukainen ratkaisu voidaan tuoda myös asemakaavaan.</p> <p>Ei toimenpiteitä.</p>
<p><i>Kaavaehdotuksessa Everstinlinna on osoitettu suojelumerkinnällä sr-14. Määräyksen viimeinen virke esitetyn kaltaisena vesittää ja alistaa koko suojelun tarkoituksen. Porvoon museo esittää "Parvekkeiden lasittaminen ja kattaminen sallitaan" -virkkeen poistamista määräyksestä. Tämä ei tarkoita, etteikö parvekkeita voisi lasittaa tai kattaa, mutta tämä on tehtävä kulttuuriympäristön ehdoilla eikä päinvastoin.</i></p>	<p>Poistetaan mainittu virke määräyksestä ja lisätään kaavan toteuttamista ohjaavaan kappaleeseen.</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Täydennetään kaavaselostusta ja kaavakarttaa.</p>
<p>1.3. Museovirasto, 21.1.2019 ja 30.1.2019</p>	<p>Vastine</p>
<p><i>Museoviraston kulttuuriympäristöpalvelujen osastonjohtaja [] lausui 21.1.2019 seuraavista seikoista:</i></p>	<p>Ks. kohta 1.2.</p>

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 4 ALAKAUPUNKI, KORTTELIN 418 OSA
JA SIIHEN LIITTYVÄ VESIALUE (EVERSTINLINNAN TONTTI)

Kaavaehdotus nähtävillä 17.1.–31.1.2019

<p>Tontille voi rakentaa, mutta hyvin pienimuotoisesti, olemassa olevan rakennuksen käyttöä tukemaan ja samalla siten, että pihan puistomaista ympäristöä palautetaan arvoonsa. Rakennuksella ja paikalla on erityistä merkitystä Loviisan ja sen elinkeinojen historiassa, mutta poliittisen historian ulottuvuudet olennaisesti paikallistakin suuremmat.</p>	
<p>Lausuntopyyntöön museovirasto vastasi 30.1.2019 tiivistetysti seuraavasti: Museovirasto on perehtynyt kaavaehdotukseen maassa ja vedessä olevan arkeologisen perinnön osalta. Rakennetun kulttuuriympäristön ja kulttuurimaiseman asiantuntija- ja suojelutehtävistä Loviisassa vastaa Porvoon museo/Itä-Uudenmaan maakuntamuseo. Maassa sijaitsevan arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kaavaehdotuksesta ei ole huomautettavaa. Vesialueilla olevien mahdollisten arkeologisten kohteiden sijaintia on vaikea ennustaa. Kaavaehdotus mahdollistaa muutoksia tämänhetkiseen vesialueen käyttöön. Kaavaehdotuksen erityismääräyksissä vedenalainen kulttuuriperintö on huomioitu. Tämä on riittävä menettely vedenalaisen kulttuuriperinnön huomioimiseksi, eikä museovirastolla siten ole asiassa huomautettavaa.</p>	<p>Ei toimenpiteitä.</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Täydennetään kaavaselostusta ja kaavakarttaa.</p>
<p>1.4. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 31.1.2019</p>	<p>Vastine</p>
<p>ELY-keskus lausui tiivistetysti seuraavasti: Käsillä olevassa asemakaavan muutoksessa korttelin rakennusten arvot on selvitetty riittävästi ja niiden suojelutavoitteet on turvattu asianmukaisin suojelumääräyksin. Suunnittelualue kytkeytyy arkkitehtitoimisto Jung & Bomanssonin 1910-luvun lopussa laatiman puutarhakaupunkiaatteen periaatteita noudattavaan asemakaavaan.</p>	
<p>ELY-keskus suhtautuu kriittisesti nelikerroksisen kerrostalon mahdollistavaan rakennusalaan erityisesti kulttuuriympäristöä koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden näkökulmasta.</p>	<p>Ks. kohta 1.2.</p>
<p>Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja, on Loviisan rannikolla ilman aaltoiluvaraa N2000 +3,04 metriä (N60 +2,82 m). Nyt kyseessä oleva kiinteistö rajoittuu suoraan Loviisanlahden avoimeen ulappaan, joten suosituskorkeuteen on lisättävä 30–40 cm aaltoiluvara. Näin ollen "tulvavahingoille ja kosteudelle alttiit rakennusosat" tulee sijoittaa korkeustason N2000 +3,4 metriä (N60 +3,18 m) yläpuolelle. Kaavan erityismääräysten 11 §:ää lulee korjata tältä osin. Korkeustaso koskee uudisrakentamista ja siihen verrattavissa olevaa</p>	<p>Loviisan kaupunki siirtyy käyttämään korkeusjärjestelmään sidottua määräystä sen jälkeen, kun kaupungilla vireillä oleva siirtyminen N2000-korkeusjärjestelmään on toteutunut.</p> <p>Loviisan kaupunginvaltuusto on 23.1.2019 hyväksynyt Tullisillan pohjois- ja itäosan asemakaavan muutoksen, asemakaavan ja sitovan tonttijaon, joka rajautuu nyt käsiteltävään Everstinlinnan asemakaavan muutokseen. Tuossa kaavassa tulvavahingoille ja kosteudelle alttiiden rakennusosien alimmaksi korkotasoksi on määrätty +2,8 m keskimääräisen merenpinnantason yläpuolella. Kaupunki katsoo, että on tasapuolista osoittaa lässä</p>

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 4 ALAKAUPUNKI, KORTTELIN 418 OSA JA SIIHEN LIITTYVÄ VESIALUE (EVERSTINLINNAN TONTTI)

Kaavaehdotus nähtävillä 17.1 –31.1.2019

<p>rakennusten täysimittaisia saneerauksia, sekä varsinaisten rakennusten lisäksi yhdyskuntatekniikan haavoittuvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita (mm. energianjakelu ja vesihuolto). Korkeuslukemaa ei tule kiinteiden rakenteiden osalta sitoa vuosittain vaihtuvaan keskimääräiseen merenpinnan tasoon, vaan valtakunnalliseen korkeusjärjestelmään (esim. N60 tai N2000).</p>	<p>asemakaavanmuutoksessa vastaava määräys. Ei toimenpiteitä.</p>
<p>Kaava mahdollistaa venelaitureitten rakentamisen suhteellisen isolle lv-alueelle (vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita). Laitureitten ja venepaikkojen määrä voi olla suuri. ELY-keskus katsoo, että selostuksessa tulee kuvata kaavan lv-alueelle mahdollistama venepaikkojen määrä ja arvioida tällaisen kehityksen vaikutukset vesialueelle sekä mahdolliset liikenteelliset vaikutukset.</p>	<p>Alueelle on tarkoitus sijoittaa vain tämän kaava-alueen kiinteistöjä palvelevia laitureita. Täydennetään kaavaselistusta.</p>
<p>Kaavan erityismääräysten 10 §:ää on syytä täydentää seuraavasti: "Ennen vesialueeseen kohdistuvia ruoppaustoimenpiteitä on tarvittaessa tehtävä pohjasedimenttien lisätutkimukset ja tarvittaessa haettava asianmukaiset vesilainsäädännön luvat. Myös muu vesialueelle kohdistuva rakentaminen, kuten laiturit ja täytöt, voi vaatia vesilain mukaisen luvan. Ennen vesirakennustöitä on oltava hyvissä ajoin etukäteen yhteydessä myös Museovirastoon, jotta voidaan arvioida vedenalaisinventoinnin tarve mahdollisten vedenalaisten muinaisjäännösten havaitsemiseksi."</p>	<p>Täydennetään määräystä esitetyllä tavalla.</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Täydennetään kaavaselistusta ja kaavakarttaa.</p>
<p>1.5. Porvoon kaupunki, ympäristöterveysjaosto, 31.1.2019</p>	<p>Vastine</p>
<p>Ympäristöterveysjaostolla ei ole asiasta huomautettavaa.</p>	<p>Ei vaikutusta kaavakarttaan.</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Ei toimenpiteitä.</p>
<p>1.6. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 14.1.2019</p>	<p>Vastine</p>
<p>Rakennusalue tulee muodostaa siten, että alueelle syntyy realistiset pelastustoiminnan edellytykset: loogisesti etenevät osoitenumerot, riittävän leveät kadut ja tlestöt. Umpiperien muodostumista katusuunnittelussa tulee välttää ja tonteille ajot tulee suunnitella selkeiksi. Sammutusveden saannista tulee huolehtia alueen infrastruktuuria suunniteltaessa. Asemakaavan suunnittelussa sekä rakennusten sijoittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida tulvariskit pelastustoiminnan turvaamiseksi.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Täydennetään kaavaselistuksen toteutusta ohjaavaa kappaletta.</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Täydennetään kaavaselistusta.</p>

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 4 ALAKAUPUNKI, KORTTELIN 418 OSA
JA SIIHEN LIITTYVÄ VESIALUE (EVERSTINLINNAN TONTTI)


Kaavaehdotus nähtävillä 17.1.–31.1.2019

MUISTUTUKSET

2.1. [] 28.1.2019	Vastine
<i>Ns. Everstin tontille suunniteltu monikerroksinen asuin- ja/tai toimistorakennus ei sovellu rakennettavaksi tontin puistoalueelle.</i>	Ks. kohta 1.2.
<i>Suuresti lisääntyvä asukas- ja/tai toimihenkilömäärä tuo mukanaan autoliikenteen. Niiden pysäköimiseen ei vaikeuksitta niitä alueita.</i>	Kaava-alueen tarpeelliset pysäköintipaikat sijoittuvat kaava-alueen sisäpuolelle.
<i>Kaikki lähialueen yksityisten omistamat tontit mataline rakennuksineen ja puutarhoineen tulevat kärsimään arvon menetyksestä ja mm. lisääntyneen liikenteen aiheuttamasta häiriöstä.</i>	Kaavaselistukseen täydennetään arvio liikennemäärästä. Tuon arvion mukaan nykyisen kaavan mukaisesti toteutettavan liikerakennuksen ja kaavanmuutoksen mukaisesti toteutettavan asuin- ja liikerakennuksen aiheuttama liikenteellinen vaikutus on likimain saman suuruinen.
<i>Alueelle johtaa vain kapea Laivurinkuja, jonka liikenne vaarantaa alueen asukkaiden liikkumista.</i>	Täydennetään kaavaselistusta.
<i>Alueen tonttien nykyisille omistajille/asukkaille aiheutetaan korvaamattomat taloudelliset vahingot (omaisuuden arvon alennus), jos monikerroksinen talo sallittaisiin rakennettavaksi ko. tontille.</i>	Ks. kohta 1.2. Kyseiselle tontille on jo nykyisen kaavan perusteella myönnetty rakennuslupa monikerroksisen talon rakentamiseksi.
<i>Haluan muistuttaa myös 7.8.2018 Lempäälässä Kelhon taistelun 100-v muistoksi paljastetun muistolaatan tekstistä koskien everstiä: "Suomen itsenäisyyden vaaran vuosina hänen merkityksensä koko Suomen puolustukselle oli hyvin merkittävä".</i>	Täydennetään kaavaselistusta.
Toimenpiteet	Täydennetään kaavaselistusta.
2.2. [] 28.1.2019	Vastine
<i>Täten valan velvollisuuksin todistan, että Oy R. Nordström & Co Ab:n yhtiökokouksessa ilmoitin, että everstin puutarhaan ei voida rakentaa monikerroksista rakennusta, ja että minut oli valtuutettu (museovirasto) näin ilmoittamaan.</i>	Merkittään tiedoksi.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
2.3. [] 31.1.2019	Vastine
<i>Nähtävillä olevaa kaavaehdotusta ei pitäisi hyväksyä sellaisenaan. Kaavaehdotus nykyisessä muodossaan ei tue yhdyskuntarakenteen eheyttämistä puoltamalla monikerroksisen rakennuksen sijoittamista keskelle valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.</i>	Ks. kohta 1.2. ja 2.1.
<i>Tontin rakennusoikeutta ei ole pienennetty, vaan sitä suurennetaan, vaikka rakennusoikeuden pienentäminen olisi ollut tarkoituksenmukaisempaa, jotta mahdolliset uudisrakennukset eivät dominoisi aluetta. Rakennusoikeutta tulisi uudessa kaavassa pienentää. Tullisillan huvila-alueen kerrosluvu on kaksi. Kerrosluku tulisikin kaavassa muuttaa</i>	Ks. kohta 1.2.

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 4 ALAKAUPUNKI, KORTTELIN 418 OSA
JA SIIHEN LIITTYVÄ VESIALUE (EVERSTINLINNAN TONTTI)

Kaavaehdotus nähtävillä 17.1.–31.1.2019

<p>neljästä kahdeksi, jotta alueen kokonaisuus säilyy ja mahdolliset uudisrakennukset eivät olisi huomattavasti kookkaampia kuin sitä ympäröivät rakennukset.</p>	
<p>Uuden kaavan pitäisi määrittää mahdollisten uudisrakennusten julkisivumateriaaliksi puun.</p>	<p>Täydennetään kaavaselostuksen toteutusta ohjaavaan kappaleeseen suositeltava julkisivumateriaali.</p>
<p>Jos kaavan alueelle saa sijoittaa asuintiloja liikerakennusten sijaan, liikennemäärä nousee pienellä kujalla merkittävästi vuorokauden kaikkina aikoina, mikä haittaa jo kujalla asuvia meluhaittana ja alentuneena viihtyvyyden- ja turvallisuudentunteena.</p>	<p>Ks. kohta 2.1. Täydennetään kaavaselostusta.</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Täydennetään kaavaselostusta.</p>
	<p>Vastine</p>
<p>Ns. Everstin tontin kiinteistön omistajan (Kiinteistö Oy Petsamo Stevedoring Fastighets Ab) näkemys on, että nykyinen kaava ei ole vanhentunut, vaan sitä on toteutettu ja toteutetaan edelleen vuonna 2016 annetun rakennusluvan nro 2014-328 mukaisesti. Mainittu käyttötarkoituksen laajentaminen on tarvittaessa toteutettavissa rakennusluvalla myönnettävänä vähäisenä poikkeamisena, kuten naapurikiinteistöllä 434-4-418-1 (Asunto Oy Loviisan Rederiet) on tehty.</p>	<p>Loviisan kaupunki katsoo, että käyttötarkoituksen muutosta ei voida käsitellä rakennusluvalla, koska voimassa oleva asemakaava sallii ainoastaan liikerakentamisen.</p>
<p>Selostuksessa todetaan, että "asemakaavan muutoksella luodaan edellytykset Everstinlinnan säilymiselle". Kaavaselostuksessa on lisäksi virheellinen maininta kaavanmuutosalueen kuulumisesta valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Kiinteistö Oy Petsamo Stevedoring Fastighets Ab:n kanta on, että ns. Everstin linnalla on jo nykytilanteessakin riittävät säilymisen edellytykset ja kaavamuuotos on siten tälläkin osin tarpeeton.</p>	<p>Kaavanmuutosalue kuuluu Loviisan alakaupungin RKY-alueeseen. Loviisan Keskustan ja Alakaupungin osayleiskaavassa rakennus on osoitettu sr-merkinnällä. Nykyisessä asemakaavassa Everstinlinnaa ei ole suojeltu. Kaupunki katsoo, että rakennuksen suojelu on tarkoituksenmukaista hoitaa asemakaavatasolla.</p>
<p>Kiinteistö Oy Petsamo Stevedoring Fastighets Ab katsoo, ettei kaavanmuutokselle ole tarvetta eikä perusteita.</p>	<p>Loviisan kaupunki katsoo, että kaavaehdotuksen mukainen käyttötarkoitus edistää alueen asemakaavan toteuttamista. Voimassa oleva asemakaava ei huomioi muun muassa rakennussuojeluasioita. Useat viranomaiset mukaan lukien ELY-keskus pitävät nykyistä asemakaavaa ajanmukaisuudeltaan vanhentuneena.</p> <p>Lisäksi muistutuksesta käy ilmi muistuttajan tahto käyttötarkoituksimerkinnän laajentamiseen siten, että myös asuinrakentaminen sallittaisiin. Tämä on kaavaehdotuksessa mahdollistettu.</p>
<p>Autopaikkavaatimus 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden on ylimitoitettu, eikä se vastaa olemassaolevia tai tulevia tarpeita. Useissa muissa kunnissa on ohjeellinen</p>	<p>Päivitetään autopaikkoja koskevaa määräästä.</p>

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 4 ALAKAUPUNKI, KORTTELIN 418 OSA
JA SIIHEN LIITTYVÄ VESIALUE (EVERSTINLINNAN TONTTI)

Kaavaehdotus nähtävillä 17.1.–31.1.2019

<p>autopaikkavaatimus asuinkeuhkaloille 1 ap / asunto tai vaihtoehtoisesti 1 ap / 80 as-m2. Tätä tukee myös Kuntaliiton teettämä selvitys "Autopaikotus ja pysäköintiratkaisut kunnissa" (Kuntaliitto, Helsinki 2012).</p>	
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Täydennetään kaavakarttaa.</p>
<p>[Redacted]</p>	<p>Vastine</p>
<p>Kiinteistön 434-4-78-417 omistajan (Capstan Ltd) näkemys on, että nykyinen kaava ei ole vanhentunut, vaan sitä on toteutettu ja toteutetaan edelleen vuonna 2016 annetun rakennusluvan nro 2014-328 mukaisesti. Mainittu käyttötarkoituksen laajentaminen on tarvittaessa toteutettavissa rakennusluvalla myönnettävänä vähäisenä poikkeamisena, kuten naapurikiinteistöllä 434-4-418-1 (As. Oy Rederiet) on tehty.</p>	<p>Ks. kohta 2.4.</p>
<p>Selostuksessa todetaan, että "asemakaavan muutoksella luodaan edellytykset Everstinlinnan säilymiselle". Kaavaselostuksessa on lisäksi virheellinen maininta kaavanmuutosalueen kuulumisesta valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Capstan Ltd:n kanta on, että ns. Everstin linnalla on jo nykytilanteessakin riittävät säilymisen edellytykset ja kaavamuutos on siten tältäkin osin tarpeeton.</p>	<p>Ks. kohta 2.4.</p>
<p>Capstan Ltd katsoo, ettei kaavanmuutokselle ole tarvetta eikä perusteita.</p>	<p>Ks. kohta 2.4.</p>
<p>Autopaikkavaatimus 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden on ylimitoitettu, eikä se vastaa olemassaolevia tai tulevia tarpeita. Useissa muissa kunnissa on ohjeellinen autopaikkavaatimus asuinkeuhkaloille 1 ap / asunto tai vaihtoehtoisesti 1 ap / 80 as-m2. Tätä tukee myös kuntaliiton teettämä selvitys "Autopaikotus ja pysäköintiratkaisut kunnissa" (Kuntaliitto, Helsinki 2012).</p>	<p>Ks. kohta 2.4.</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Täydennetään kaavakarttaa.</p>
<p>2.6. [Redacted] 31.1.2019</p>	<p>Vastine</p>
<p>Kaavamuutoksen kohteena olevan tontin omistajan ja käyttäjän näkemys on, että kaava tarkentaa ja mahdollistaa tontin käyttöä monella tapaa. Kiinteistö Oy Petsamo Stevedoring Fastighets Ab:n osakkaana ja ns. Everstinlinnan haltijana yhdyn näkemykseen, että talo kuuluu rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) ja riittävät säilymisen edellytykset on hyvä varmistaa ja kaavamuutos on siten tältäkin osin myönteinen asia.</p>	<p>Merkittään tiedoksi.</p>

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 4 ALAKAUPUNKI, KORTTELIN 418 OSA
JA SIIHEN LIITTYVÄ VESIALUE (EVERSTINLINNAN TONTTI)

Kaavaehdotus nähtävillä 17.1.–31.1.2019

<i>Esitetty autopaikkavaatimus 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden on kuitenkin ylimitoitettu. Niin korkeaan vaatimukseen ei ole tarvetta tai perusteita ja se lisää kustannuksia merkittävästi. Ympäristönäkökulmasta on päästävä pois liiallisesta autorippuvuudesta ja suosia esimerkiksi pyöräilyä ja yhteisautoja. Useissa muissa kunnissa on ohjeellinen autopaikkavaatimus asuinkerrostaloille 1 ap / asunto tai vaihtoehtoisesti 1 ap / 80 as-m². Tätä tukee myös kuntaliiton tekemä selvitys "Autopaikoitus ja pysäköintiratkaisut kunnissa".</i>	Ks. kohta 2.4.
Toimenpiteet	Täydennetään kaavakarttaa.

ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 4 NEDRESTADEN, EN DEL AV KVARTERET
418 MED ANSLUTANDE VATTENOMRÅDE (TOMTEN FÖR ÖVERSTENS SLOTT)

Planförslaget framlagt 17.1–31.1.2019

SAMMANFATTNING AV MOTTAGEN RESPONS OCH UPPGJORDA BEMÖTANDEN

PLANFÖRSLAG

Utlåtanden.....	2
1.1. Kymmenedalens Elnät Ab, 30.1.2019.....	2
1.2. Borgå museum, 30.1.2019.....	2
1.3. Museiverket, 21.1.2019 och 30.1.2019.....	3
1.4. Närings-, trafik- och miljöcentralen, 31.1.2019.....	4
1.5. Borgå stad, miljöhälsosektionen, 31.1.2019.....	5
1.6. Räddningsverket i Östra Nyland, 14.1.2019.....	5
Anmärkningar.....	6
	6
	6
	6
	7
	8
	9

ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 4 NEDRESTADEN, EN DEL AV KVARTERET 418 MED ANSLUTANDE VATTENOMRÅDE (TOMTEN FÖR ÖVERSTENS SLOTT)

Planförslaget framlagt 17.1–31.1.2019

PLANFÖRSLAG

Planförslaget för ändringen av detaljplan för en del av kvarter 418 och anslutande vattenområde (tomten för Överstens slott) i stadsdel 4 Nedrestaden var framlagt 17.1–31.1.2019. Om planförslaget begärdes myndighetsutlåtanden, och intressenterna hade möjlighet att framföra åsikter. Det inlämnades sex utlåtanden och det framställdes sex anmärkningar.

Nylands förbund har meddelat att det inte lämnar ett utlåtande om planförslaget.

UTLÅTANDEN

1.1. Kymmenedalens Elnät Ab, 30.1.2019	Bemötande
<i>Kymmenedalens Elnät Ab har inget att anmärka på gällande planförslaget för ändring av detaljplan.</i>	Inga åtgärder.
Åtgärder	Ingen inverkan på plankartan.
1.2. Borgå museum, 30.1.2019	Bemötande
<i>Borgå museum gav följande utlåtande i komprimerad form: Planförslaget och dess kontext har redan länge varit problematisk med tanke på våmandet av kulturmiljön. Utöver detta har det beviljats ett bygglov för södra delen av planområdet för en kontorsbyggnad med en ovan jord belägen källarvåning och tre huvudändamålsenliga våningar. Den gällande detaljplanen godkändes då byggnadslagen var gällande, så man har ansatt att man för området kunnat bevilja tillstånd för en byggnad med ovan jord belägen källare utöver tillåtna tre våningar. Projektets byggritningar strider mot en kulturmiljö av riksintresse. Kompletteringsbyggnationen har inte anpassats till detaljplanen, som grundar sig på glest och lågt byggande, till jugendvillan och inte heller till den parkartade miljön.</i>	Antecknas för kännedom, se styckena nedan.
<i>Konsekvenserna av bygglovet och det i planen anvisade tilläggsbyggandet har inte inbegripits i planbeskrivningens konsekvensbedömning, där man enbart konstaterar: "Planändringen inverkar på ett positivt sätt på den existerande miljön och dess fortbestånd, eftersom Överstens slott och bastu- och ekonomibyggnaden som historiskt anknyter till slottet bevaras". Vid konsekvensbedömningen bör man också granska nybyggnationen och dess omfattning. Den parkartade delen av tomten och själva byggnaden är i praktiken en helhet och bör i planen behandlas i enlighet med det. Planområdets signifikanta personhistoriska betydelse är också en motivering till att helheten ska tryggas. Såsom Borgå museum redan konstaterade i sitt utlåtande kring bygglovet för tomten, har tilläggsbyggandet inte på något sätt anpassats till varken områdets parkartade miljö eller till storleken av tomten, som dessutom är belägen vid stranden. Det småskaliga</i>	För den södra delen av planändringsområdet har beviljats ett bygglov som vunnit laga kraft. I planändringen har detta bygglov beaktats. I planändringen har man tagit hänsyn till det historiska värdet av Överstens slott och dess omedelbara omgivning genom att bevara området mellan havet och byggnaden parkartat. Inget tilläggsbyggande har anvisats i Överstens slotts omedelbara omgivning. Avsnittet Planens konsekvenser i planbeskrivningen kompletteras.

ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 4 NEDRESTADEN, EN DEL AV KVARTERET 418 MED ANSLUTANDE VATTENOMRÅDE (TOMTEN FÖR ÖVERSTENS SLOTT)

Planförslaget framlagt 17.1–31.1.2019

<p>tilläggsbyggandet som planläggs bör stöda användningen av tomten utgående från dagens premisser.</p>	
<p>Planprojektets förvändhet reflekteras i de särskilda planbestämmelserna, där det i 4 § konstateras: "Byggnaderna och deras miljö ska skötas på det sätt som deras kulturhistoriska värde förutsätter. På byggnadsytor med beteckningen sr och i närheten av dessa ska särskilt iakttas historiskt värdefulla byggnaders fasadmaterial, takform, takskäggslinje osv. så att nya byggnader och delarna av byggnaderna passar in i miljön. Nybyggnaderna ska till sin byggnadsform och exteriör underordnas de sr-betecknade byggnaderna". Museet önskar givetvis att den särskilda bestämmelsen skulle styra nybyggandet. Men hur man i praktiken kan genomföra denna anpassning till miljön och detta underordnande till skyddade byggnader, när man genom planläggning anvisat med tanke på kulturmiljön olämpligt mycket byggrätt och olämpligt hög byggnadshöjd för nybyggnader, väcker främst skepticism hos myndigheter som är koncentrerade på värnande av kulturmiljöer.</p>	<p>Se föregående stycke.</p>
<p>Mängden tilläggsbyggrätt och byggnadshöjden i detaljplaneförslaget har inte granskats utifrån kulturmiljöns eller landskapets villkor, vilket lett till att planen förutom att den strider mot målen för värnande av en kulturmiljö av riksintresse också strider mot planens egna specialbestämmelser. Borgå museum kräver att mängden byggrätt för nybyggnation och byggnadshöjden granskas på nytt.</p>	<p>Den byggrätt och det våningstal som är anvisade i förslaget till detaljplan är förenliga med det gällande bygglovet. Eftersom man kunnat bevilja bygglov och eftersom det vunnit laga kraft anser staden att en lösning som är förenlig med bygglovet också kan införlivas i detaljplanen.</p> <p>Inga åtgärder.</p>
<p>I planförslaget har Överstens slott anvisats med skydds-beteckningen sr-14. I framställd form vattnar sista meningen i bestämmelsen ur samt underminerar hela avsikten med skyddandet. Borgå museum föreslår att meningen "Det är tillåtet att glasa balkonger och förse dem med tak" stryks från bestämmelsen. Det betyder inte att man inte skulle kunna glasa eller förse balkonger med tak, men det måste ske på kulturmiljöns villkor och inte tvärtom.</p>	<p>Meningen i fråga stryks från bestämmelsen och läggs till i det avsnitt som styr genomförandet av planen.</p>
<p>Åtgärder</p>	<p>Planbeskrivningen och plankartan kompletteras.</p>
<p>1.3. Museiverket, 21.1.2019 och 30.1.2019</p>	<p>Bemötande</p>
<p>Avdelningsdirektör för Museiverkets kulturmiljöjänster uttalade sig 21.1.2019 om följande frågor: Man kan bygga på tomten, dock väldigt småskaligt, för att stöda användningen av den befintliga byggnaden och samtidigt så att värdet av gårdens parkartade miljö återställs. Byggnaden och platsen har särskild relevans i Lovisas och dess näringsgrönars historia, men med tanke på politisk historia sträcker sig</p>	<p>Se punkt 1.2.</p>

ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 4 NEDRESTADEN, EN DEL AV KVARTERET 418 MED ANSLUTANDE VATTENOMRÅDE (TOMTEN FÖR ÖVERSTENS SLOTT)

Planförslaget framlagt 17.1–31.1.2019

<p>dimensionerna även väsentligen utöver det lokala.</p>	
<p>Museiverket svarade 30.1.2019 på begäran om utlåtande i komprimerad form enligt följande: Museiverket har gjort sig förtrogen med planförslaget med tanke på det arkeologiska arv som finns på land och under vatten. För sakkunnig- och skyddsuppgiften gällande byggd kulturmiljö och kulturlandskap i Lovisa ansvarar Borgå museum/Landskapsmuseum för östra Nyland. Med tanke på det arkeologiska kulturarvet bevarat på land finns det inget att anmärka på gällande planförslaget. Då det gäller vattenområden är det svårt att förutspå var eventuella arkeologiska objekt finns. Planförslaget tillåter ändringar i den nuvarande användningen av vattenområdet. I de särskilda bestämmelserna i planförslaget har kulturarvet beläget under vatten beaktats. Detta är ett tillräckligt förfarande för beaktande av kulturarvet under vatten, och således har Museiverket inget att anmärka på i ärendet.</p>	<p>Inga åtgärder.</p>
<p>Åtgärder</p>	<p>Planbeskrivningen och plankartan kompletteras.</p>
<p>1.4. Närings-, trafik- och miljöcentralen, 31.1.2019</p>	<p>Bemötande</p>
<p>I komprimerad form lyder Närings-, trafik- och miljöcentralens utlåtande enligt följande: I den förhandenvarande detaljplaneändringen har man i tillräcklig grad utrett värdet på byggnaderna i kvarteret och genom vederbörliga skyddsbebyggelser tryggat syftet med att skydda byggnaderna. Planeringsområdet hänger samman med arkitektbyrån Jung & Bomanssons detaljplan från slutet av 1910-talet, vilken följer principerna för trädgårdsstadskonceptet.</p>	
<p>Närings-, trafik- och miljöcentralen ställer sig kritiskt till byggnadsarean som tillåter uppförande av ett flervåningshus i fyra våningar, särskilt ur perspektivet för de riksomfattande målen för områdesanvändningen i kulturmiljöer.</p>	<p>Se punkt 1.2.</p>
<p>Den lägsta rekommenderade grundläggningsnivån, nedanom vilken man inte får placera konstruktioner eller funktioner som kan skadas eller orsaka skada då de blir våta, är på Lovisas kust utan vågmarginal N2000 +3,04 meter (N60 +2,82 meter). Fastigheten i fråga gränsar direkt till det öppna havet i Lovisaviken, så risken för svall måste beaktas genom att utöka den rekommenderade höjden med 30–40 cm. Således ska "de delar av byggnader som utsätts för fukt och översvämningsskador" placeras över höjdnivån N2000 +3,4 meter (N60 +3,18 meter). 11 § i planens särskilda bestämmelser behöver rättas till denna del. Höjdnivån gäller nybyggnation och jämförbar fullskalig sanering av byggnader samt utöver byggnader även sårbara samhällstekniska</p>	<p>Lovisa stad övergår till att använda bestämmelser bundna till ett höjdsystem efter det att stadens pågående övergång till höjdsystemet N2000 har genomförts.</p> <p>Stadsfullmäktige i Lovisa stad godkände 23.1.2019 detaljplaneändringen, detaljplanen och den bindande tomtindelningen för norra och östra delen av Tullbron, vilken begränsar sig till den ändring av detaljplan för Överstens slott som nu behandlas. I denna plan har den lägsta höjdnivån för byggnadsdelar som är utsatta för översvämningsskador och fukt fastställts till +2,8 meter över havets medelvattenstånd. Staden anser det vara jämligt att anvisa motsvarande bestämmelse i detaljplaneändringen i fråga. Inga åtgärder.</p>

ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 4 NEDRESTADEN, EN DEL AV KVARTERET 418 MED ANSLUTANDE VATTENOMRÅDE (TOMTEN FÖR ÖVERSTENS SLOTT)

Planförslaget framlagt 17.1–31.1.2019

<p>konstruktioner och samhällstekniska konstruktioner som kan orsaka skada (bland annat energidistribution och vattenförsörjning). Höjdalet ska för fasta konstruktioner inte bindas till havets medelvattenstånd, vilket varierar årligen, utan till ett nationellt höjdsystem (till exempel N60 eller N2000).</p>	
<p>Planen möjliggör byggande av båtbyggor på ett relativt stort lv-område (del av vattenområde där båtbyggor får placeras). Antalet byggor och båtplatser kan vara stort. Närings-, trafik- och miljöcentralen anser att man ska beskriva i planbeskrivningen det antal båtplatser som planen möjliggör i lv-området och bedöma vilka konsekvenser en dylik utveckling har för vattenområdet samt eventuella trafikmässiga konsekvenser.</p>	<p>Avsikten är att enbart byggor för fastigheterna inom detta planområde placeras på området. Planbeskrivningen kompletteras.</p>
<p>Det är all anledning att komplettera 10 § i planens särskilda bestämmelser enligt följande: "Innan muddringsåtgärder vidtas på vattenområdet ska vid behov utföras tilläggsundersökningar av bottensedimentet och vid behov ansökas om behöriga tillstånd enligt vattenlagstiftningen. Även annat byggande på vattenområde, såsom byggnader och markfyllning, kan kräva vattenlagsenligt tillstånd. Innan vattenbyggnadsarbeten utförs ska man i god tid kontakta Museiverket för att kunna uppskatta behovet av en marin inventering för att upptäcka eventuella marina fornlämningar."</p>	<p>Planbestämmelsen kompletteras på förslaget sätt.</p>
<p>Åtgärder</p>	<p>Planbeskrivningen och plankartan kompletteras.</p>
<p>1.5. Borgå stad, miljöhälsosektionen, 31.1.2019</p>	<p>Bemötande</p>
<p>Miljöhälsosektionen har inget att anmärka på i ärendet.</p>	<p>Ingen inverkan på plankartan.</p>
<p>Åtgärder</p>	<p>Inga åtgärder.</p>
<p>1.6. Räddningsverket i Östra Nyland, 14.1.2019</p>	<p>Bemötande</p>
<p>Byggnadsområdet ska bildas så att det uppkommer realistiska förutsättningar för räddningsverksamhet på området: logisk adressnumrering, tillräckligt breda gator och vägnät. I gatuplaneringen ska man undvika återvändsgränder och planera klara och tydliga infarter till tomterna. Vid planeringen av infrastrukturen ska man sörja för tillgången till släckvatten. Vid planeringen av detaljplanen samt vid placeringen och uppförandet av byggnader behöver översvämningsriskerna beaktas för att trygga räddningsverksamheten.</p>	<p>Antecknas för kännedom. Det stycke i planbeskrivningen som styr genomförandet kompletteras.</p>
<p>Åtgärder</p>	<p>Planbeskrivningen kompletteras.</p>

ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 4 NEDRESTADEN, EN DEL AV KVARTERET 418 MED ANSLUTANDE VATTENOMRÅDE (TOMTEN FÖR ÖVERSTENS SLOTT)


Planförslaget framlagt 17.1–31.1.2019

ANMÄRKNINGAR

<p>2.1. [redacted] 28.1.2019</p> <p>Den bostads- och/eller kontorsbyggnad i flera våningar som planerats till så kallade Överstens tomt lämpar sig inte att byggas på parkområdet på tomten.</p>	<p>Bemötande</p> <p>Se punkt 1.2.</p>
<p>Det kraftigt ökande antalet bosatta och/eller tjänstemän för med sig biltrafik. Det hittas inte utan svårighet tillräckligt med parkeringsområden för bilarna.</p>	<p>De parkeringsplatser som behövs för planområdet är placerade inom planområdet.</p>
<p>Alla privatägda tomter på det närliggande området, med sina låga byggnader och trädgårdar, kommer att lida av värdeförlust och bland annat den störning som förorsakas av ökad trafik.</p> <p>Till området leder enbart smala Skepparegränd, trafiken på vilken äventyrar rörligheten på området för dem som bor där.</p>	<p>Planbeskrivningen kompletteras med en uppskattning av trafikflödet. Enligt denna bedömning är konsekvenserna för trafiken ungefär lika stora om man i enlighet med gällande plan genomför en affärsbyggnad som om man i enlighet med planändringen genomför en bostads- och affärsbyggnad.</p> <p>Planbeskrivningen kompletteras.</p>
<p>För dem som äger tomtarna/bor på tomtarna i området orsakas oersättlig ekonomisk skada (värdeminskning på egendom) om man tillåter uppförande av ett hus i flera våningar på tomten i fråga.</p>	<p>Se punkt 1.2. För tomten i fråga har redan beviljats bygglov för uppförande av ett hus i flera våningar med stöd av den gällande planen.</p>
<p>Jag vill också påminna om en text om översten som finns skriven på en minnestavla i Lempäälä, vilken blev tillverkad till minne av 100-årsdagen för striden i Kelho och avtäcktes 7.8.2018: "Under farans år, då Finlands självständighet var hotad, hade han en mycket betydande roll med tanke på hela Finlands försvar" (översättning).</p>	<p>Planbeskrivningen kompletteras.</p>
<p>Åtgärder</p>	<p>Planbeskrivningen kompletteras.</p>
<p>2.2. [redacted] 28.1.2019</p> <p>Härmed intygar jag med edlig förpliktelse att jag på Oy R. Nordström & Co Ab:s bolagsstämma meddelade att man inte kan bygga en byggnad i flera våningar i överstens trädgård och att jag hade befullmäktigats (av museiverket) att meddela detta.</p>	<p>Bemötande</p> <p>Antecknas för kännedom.</p>
<p>Åtgärder</p>	<p>Inga åtgärder.</p>
<p>2.3. [redacted], 31.1.2019</p> <p>Planförslaget som framlagts till påseende bör inte godkännas som sådant. I sin nuvarande form stöder planförslaget inte en harmonisering av samhällsstrukturen, då den understöder placeringen av en byggnad i flera våningar mitt i en kulturmiljö av riksintresse.</p>	<p>Bemötande</p> <p>Se punkt 1.2. och 2.1.</p>
<p>Byggrätten för tomten har inte minskats, utan den utökas, även om det hade varit mer ändamålsenligt att minska på byggrätten, för att</p>	<p>Se punkt 1.2.</p>


ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 4 NEDRESTADEN, EN DEL AV KVARTERET 418 MED ANSLUTANDE VATTENOMRÅDE (TOMTEN FÖR ÖVERSTENS SLOTT)

Planförslaget framlagt 17 1–31 1.2019

<p>eventuella nybyggnader inte skulle dominera området. Byggrätten bör minskas i den nya planen. Våningstalet för villaområdet vid Tullbron är två. Därför bör också våningstalet i planen ändras från fyra till två, för att bevara området som en helhet och för att eventuella nybyggnader inte skulle vara märkbart större än de omgivande byggnaderna.</p>	
<p>Den nya planen bör fastställa trä som fasadmaterialet för eventuella nybyggnader.</p>	<p>Det stycke i planbeskrivningen som styr genomförandet kompletteras med en rekommendation om fasadmateriäl.</p>
<p>Om det är tillåtet att placera bostadsutrymmen på området i stället för affärsbyggnader, ökar trafikmängden på den lilla gränden märkbart under alla tider på dygnet, vilket medför olägenhet för dem som redan bor på gränden bland annat i form av bullerstörning och minskad känsla av trivsel och säkerhet.</p>	<p>Se punkt 2.1. Planbeskrivningen kompletteras.</p>
<p>Åtgärder</p>	<p>Planbeskrivningen kompletteras.</p>
	<p>Bemötande</p>
<p>Ägaren av fastigheten för så kallade Överstens tomt (Kiinteistö Oy Petsamo Stevedoring Fastighets Ab) anser att den nuvarande planen inte är föråldrad, utan den har genomförts och genomförs fortfarande i enlighet med bygglovet nr 2014-328 som beviljats 2016. Utvidgningen av användningsändamålet kan vid behov genomföras som en smärre avvikelse genom bygglov, såsom man gjort för grannfastigheten 434-4-418-1 (Bostads Ab Lovisa Rederiet).</p>	<p>Lovisa stad anser att man inte kan behandla ändringen av användningsändamål genom bygglov, eftersom den gällande detaljplanen endast tillåter affärsbyggnader.</p>
<p>I planbeskrivningen konstateras: "Genom detaljplaneändringen skapas förutsättningar för bevarandet av byggnaden Överstens slott". I planbeskrivningen finns dessutom felaktiga uppgifter om att planändringsområdet hör till en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY). Kiinteistö Oy Petsamo Stevedoring Fastighets Ab:s ståndpunkt är att så kallade Överstens slott redan i nuläget har tillräckliga förutsättningar för att bevaras och att planändringen också till denna del är onödig.</p>	<p>Planändringsområdet hör till RKY-området Nedre stan i Lovisa. I delgeneralplanen för Lovisa centrum och Nedrestaden är byggnaden försedd med beteckningen sr. I den nuvarande detaljplanen är Överstens slott inte skyddat. Staden anser att det är ändamålsenligt att sörja för skyddandet av byggnaden på detaljplanenivå.</p>
<p>Kiinteistö Oy Petsamo Stevedoring Fastighets Ab anser att det inte finns behov och inte heller grunder för ändringen av planen.</p>	<p>Lovisa stad anser att användningsändamålet för området enligt planförslaget gynnar genomförandet av detaljplanen. Den gällande detaljplanen tar bland annat inte hänsyn till byggnadsskyddsfrågor. Med tanke på aktualitet anser flera myndigheter, inklusive närings-, trafik- och miljöcentralen, att den gällande detaljplanen är föråldrad.</p> <p>Av anmärkningen framgår också viljan för den som framställt anmärkningen att beteckningen för huvudanvändningsändamålet breddas för att även</p>

ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 4 NEDRESTADEN, EN DEL AV KVARTERET 418 MED ANSLUTANDE VATTENOMRÅDE (TOMTEN FÖR ÖVERSTENS SLOTT)

Planförslaget framlagt 17.1–31.1.2019

	tillåta bostadsbyggnader. Detta har möjliggjorts i planförslaget.
<i>Bilplatskravet på 1,5 bilplatser per bostad är överdimensionerat och motsvarar inte befintliga och inte heller kommande behov. I flera andra kommuner är det riktgivande bilplatskravet för bostadsflervåningshus 1 bilplats per bostad eller alternativt 1 bilplats per 80 kvadratmeter våningsyta. Detta understöds också av "Autopaikotus ja pysäköintiratkaisut kunnissa" (Bilparkering och parkeringslösningar i kommuner), en utredning som Kommunförbundet låtit utföra (Kommunförbundet, Helsingfors 2012).</i>	Bestämmelsen om bilplatser uppdateras.
Åtgärder	Plankartan kompletteras.
	Bemötande
<i>Ägaren av fastighet 434-4-78-417 (Capstan Ltd) anser att den nuvarande planen inte är föråldrad, utan den har genomförts och genomförs fortfarande i enlighet med bygglov nr 2014-328 som beviljats 2016. Utvidgningen av användningsändamålet kan vid behov genomföras som en smärre avvikelse genom bygglov, såsom man gjort för grannfastigheten 434-4-418-1 (Bostads Ab Lovisa Rederiet).</i>	Se punkt 2.4.
<i>I planbeskrivningen konstateras: "Genom detaljplaneändringen skapas förutsättningarna för bevarandet av byggnaden Överstens slott". I planbeskrivningen finns dessutom felaktiga uppgifter om att planändringsområdet hör till en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY). Capstan Ltd:s ståndpunkt är att så kallade Överstens slott redan i nuläget har tillräckliga förutsättningar för att bevaras och att planändringen också till denna del är onödig.</i>	Se punkt 2.4.
<i>Capstan Ltd anser att det inte finns behov och inte heller grunder för ändringen av planen.</i>	Se punkt 2.4.
<i>Bilplatskravet på 1,5 bilplatser per bostad är överdimensionerat och motsvarar inte befintliga och inte heller kommande behov. I flera andra kommuner är det riktgivande bilplatskravet för bostadsflervåningshus 1 bilplats per bostad eller alternativt 1 bilplats per 80 kvadratmeter våningsyta. Detta understöds också av "Autopaikotus ja pysäköintiratkaisut kunnissa" (Bilparkering och parkeringslösningar i kommuner), en utredning som Kommunförbundet låtit utföra (Kommunförbundet, Helsingfors 2012).</i>	Se punkt 2.4.
Åtgärder	Plankartan kompletteras.

ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 4 NEDRESTADEN, EN DEL AV KVARTERET 418 MED ANSLUTANDE VATTENOMRÅDE (TOMTEN FÖR ÖVERSTENS SLOTT)

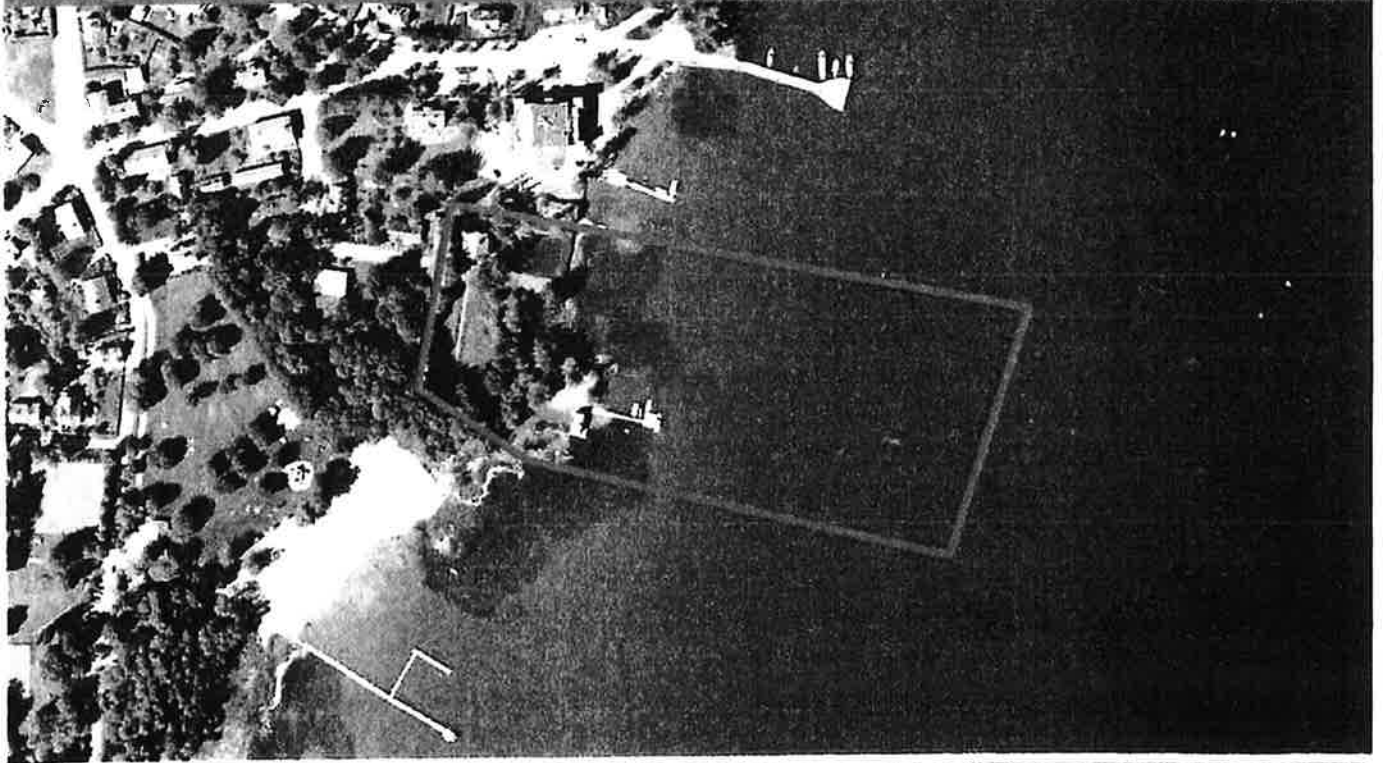
Planförslaget framlagt 17.1–31.1.2019

<p>2.6. 31.1.2019</p> <p>Ägaren och användaren av den tomt som är föremål för planändringen anser att planen på många sätt preciserar tomtanvändningen och möjliggör den. Som aktieägare i Kiinteistö Oy Petsamo Stevedoring Fastighets Ab och innehavare av så kallade Överstens slott håller jag med om att huset är en del av byggd kulturmiljö (RKY) och att det är bra att säkerställa tillräckliga förutsättningar för att bevara det. Också till denna del är planändringen en positiv sak.</p>	<p>Bemötande</p> <p>Antecknas för kännedom.</p>
<p>Det föreslagna bilplatskravet på 1,5 bilplatser per bostad är dock överdimensionerat. Ett så högt krav behövs inte och kan inte heller motiveras, och det ökar kostnaderna märkbart. Ur miljöperspektiv är det viktigt att komma ifrån ett för stort bilberoende och föredra till exempel cykelåkning och samvända bilar. I flera andra kommuner är det riktgivande bilplatskravet för bostadsflervåningshus 1 bilplats per bostad eller alternativt 1 bilplats per 80 kvadratmeter våningsyta. Detta understöds också av "Autopaikointus ja pysäköintiratkaisut kunnissa" (Bilparkering och parkeringslösningar i kommuner), en utredning som Kommunförbundet låtit utföra.</p>	<p>Se punkt 2.4.</p>
<p>Åtgärder</p>	<p>Plankartan kompletteras.</p>



*Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa Alakaupunki,
korttelin 418 osa ja siihen liittyvä vesialue (ns.
Everstinlinnan tontti)*

Kaavaselostus



KAUPUNKISUUNNITTELUOSASTO

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Alue:	EVERSTINLINNAN ALUE, OSA KORTTELISTA 418 SEKÄ VESIALUEEN 876-2-0 OSA
Kaupunki:	LOVIISAN KAUPUNKI
Kaupunginosa:	4
Kortteli:	KORTTELIN 418 OSA
Kaava:	ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA
Kaavatunnus:	AM4-15

Asemakaavan selostus koskee 16.9.2019 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan kaupungin keskustasta noin 1,5 km etelään. Alue rajautuu lounaassa puistoalueeseen. Lännessä kaava-alue rajautuu voimassa olevassa asemakaavassa omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeseen. Everstinlinnan kiinteistön pohjoispuolella sijaitsee voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialue, joka on poikkeamisluvalla muutettu asuinkäyttöön. Muilta osin kaava-alue rajautuu vesialueeseen. Suunnittelualue on kooltaan noin 3,8 hehtaaria, josta vesialuetta on noin 2,9 ha.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa Alakaupunki, korttelin 418 osa ja siihen liittyvä vesialue (ns. Everstinlinnan tontti).

Kaavaprosessin tarkoituksena on ajanmukaistaa vanhentunut asemakaava, osoittaa alueen rakennushistoriallisesti merkittävät kohteet ja tutkia kaava-alueella sijaitsevan kiinteistön käyttötarkoitus. Alue on erotettu omaksi kaavamuutosalueekseen maanomistajan tahdosta, aikaisemmin alue on sisällytynyt Tullisillan kaavamuutosalueeseen.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1.	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista	3
2	Tiivistelmä	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	Lähtökohdat	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Luonnonympäristö	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö	5
3.1.4	Henkilöhistoria	6
3.1.5	Maanomistus	6
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	6
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	7
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	7
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	7
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	8
4.3.1	Osalliset	8
4.3.2	Vireilletulo	8
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	8
4.4	Asemakaavan tavoitteet	8
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	9
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	9
5	Asemakaavan kuvaus	9
5.1	Kaavan rakenne	9
5.1.1	Mitoitus	9
5.1.2	Palvelut	9
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	9
5.3	Aluevaraukset ja kaavamääräykset	10
5.4	Kaavan vaikutukset	10

Kaupunkisuunnitteluosasto – Stadsplaneringsavdelningen

5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	10
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	10
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	11
6	Asemakaavan toteutus	11
6.1	Toteutuksen ohjaus	11
6.2	Toteuttamien ja ajoitus.....	12
6.3	Toteutuksen seuranta	12

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1 Tullisillan kaava-alueet

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista

Rakennusinventointikortti, Sisko Jokinen, 2006.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireilletulo vuoden 2013 kaavoituskatsauksella.
Kaavaehdotus teknisessä lautakunnassa 20.12.2018 § 206.
Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 17.1.2019–31.1.2019.
Kaavan hyväksyminen 26.9.2019.

2.2 Asemakaava

Kaava-alue koostuu kiinteistöistä 434-4-78-419 ja 434-405-1-41 sekä kiinteistön 434-405-1-33 osasta. Kaava-alueeseen kuuluu vesialueen 876-2-0 osa. Kaava-alueella sijaitsee 1800- ja 1900-lukujen taitteessa rakennettu huvilarakennus, Everstinlinna.

Kaavan tavoitteena on luoda uusi ajanmukainen asemakaava suunnittelualueen nykyisen vanhentuneen (1965) kaavan tilalle. Tavoitteena on myös luoda edellytykset Everstinlinnan rakennuksen säilymiselle mahdollistamalla nykyistä laajempi käyttötarkoitus. Ensimmäinen asemakaava laaditaan ohjaamaan vesialueen käyttöä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaava-alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue liittyy lännessä ja pohjoisessa Loviisan alakaupungin ja Tullisillan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen. Alueen yleisilme on puistomainen, jota täydentää huvilamainen rakennuskanta puutarhamaisine tontteineen. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Loviisanlahden rannalla ja alue on rakennettua ympäristöä. Alueen maisemaan ja luonnonympäristöön on meren läheisyydellä ollut suuri vaikutus. Meren läheisyyden vuoksi alueen ilmasto on kostea. Suunnittelualue on melko alavaa ja viettää merenrantaa kohti. Alueen maaperä on karkeaa hietaa. Everstinlinnan tontilla maanpinnan korkeus on noin 1–3 metriä meren pinnan yläpuolella.

Vesistöt

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Suunnittelualueesta vesialuetta on 2,87 ha. Loviisanlahden ylin tulvakorkeus on ollut vuonna 2005, jolloin vesi nousi jopa 1,75 metriin. Tulvariskikartalla rannan läheisyyteen on osoitettu alueita, joille vesi voi nousta tulvan aikaan.



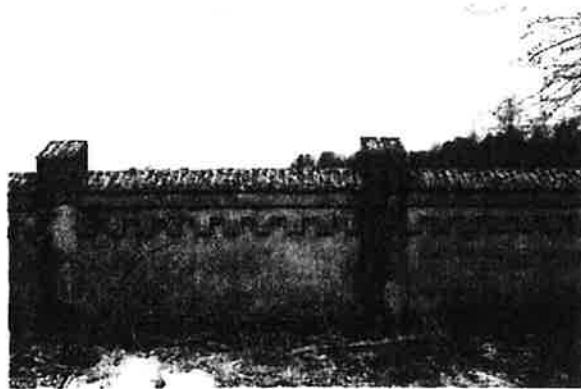
Tulvakartta harvinaisesta tulvasta, jonka arvioitu toistuvuus on kerran 100 vuodessa (Tulvakeskus, tulvakarttapalvelu).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella sijaitsee 1800- ja 1900-lukujen taitteessa rakennettu jugend-tyylinen asuin- ja konttorirakennus, Everstinlinna. Kivirakennus on rapattu ja kattomuotona on mansardikatto, joka on saumattua peltiä. Rakennus on väriltään vaalea ja katto tiilenpunainen. Ympäristö on säilynyt puistomaisena ja rakentamattomana, lukuun ottamatta rantaa, missä saunarakennus sijaitsee. Rannassa on luonnonkivipengertä. Tonttia ympäröi harmaa betonista ja tiilestä rakennettu aita. Kiinteistön eteläosaan on myönnetty rakennuslupa toimistorakennukselle.



Everstinlinna.



Kiinteistöä reunustavaa aitaa.



Sauna- ja talousrakennus sekä sen edustalla oleva kivilaituri.



Sauna- ja talousrakennus. Etualalla rakennettua rantapengertä

3.1.4 Henkilöhistoria

Jugend-talo on myös erityinen kohde siksi koska siinä on asunut laivanvarustaja, everstiluutnantti ja kaupungin kunniaporvari Ragnar Nordström, joka on ollut Nordström-konsernin johdossa. Konserni oli aikoinaan merkittävä työllistäjä Loviisassa. Ragnar Nordströmiä pidetään myös valtakunnallisesti merkittävänä henkilönä. Lempäälässä Kelhon taistelun 100-vuotispäivän muistoksi paljastetussa muistolaatassa kerrotaan seuraavaa everstistä: "Suomen itsenäisyyden vaaran vuosina hänen merkityksensä koko Suomen puolustukselle oli hyvin merkittävä".

3.1.5 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta osaa vesialueesta ja kiinteistöistä 434-405-1-33.

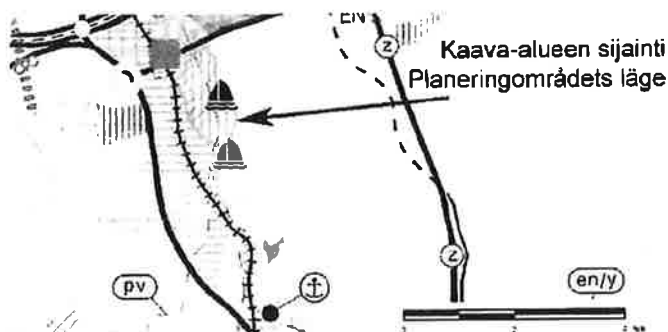
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Alueella ovat voimassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, joka vahvistettiin ympäristöministeriössä 30.10.2014 ja Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava, jonka Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Nyt maakuntakaava on tullut voimaan, sillä siitä on kuulutettu maakuntakaavan alueeseen kuuluvissa kunnissa. Tullisillan alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Suunnittelualue on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009).

Uusimaa 2050 –maakuntakaavan luonnos oli nähtävillä 8.10.–9.11.2018 ja kaavaehdotusaineisto viranomaislausuntokierroksella 21.3.–24.5.2019. Ehdotusaineistossa kaavanmuutosalue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen alueelle sekä Valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ominaisuus –merkinnän alueelle. Kaavaehdotusaineisto asetetaan julkisesti nähtäville syksyllä 2019.



Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2017 (Uudenmaan liiton karttapalvelu).

Yleiskaava

Kaavamuuotosalueella on voimassa kaupunginvaltuuston 13.6.2001 hyväksymä Keskustan ja Alakaupungin oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa korttelin 418 osa on osoitettu pääasiassa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Everstinlinna on osoitettu sr -merkinnällä:

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.

Asemakaava

Alueella on voimassa 15.10.1965 vahvistettu asemakaava, jossa korttelin 418 osa on osoitettu liikerakennusten korttelialueiksi (AL). Korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on III ja rakennusoikeus 3 600 k-m².



Ote osayleiskaavasta.



Ote Everstinlinna tontilla voimassa olevasta asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.4.2014.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjana oleva kartta täyttää 11.4.2014 annetun maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (323/2014) mukaiset vaatimukset.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavaprosessin tarkoituksena on ajanmukaistaa vanhentunut asemakaava ja muuttaa sitä sallimaan nykyistä laajempi käyttötarkoitus. Asemakaavan muutoksella luodaan edellytykset Everstinlinnan rakennuksen säilymiselle.

Kaava-alueen eteläosaan on myönnetty rakennuslupa toimistorakennukselle, jossa on maanpäällinen kellarikerros ja kolme pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosta. Voimassa oleva asemakaava on hyväksytty rakennuslain aikana, joten alueelle on voitu myöntää lupa rakennukselle, jossa on maanpäällinen kellarikerros kaavassa sallitun kolmen kerroksen lisäksi. Nyt laadittavassa kaavassa rakennusluvun mukainen rakennus on tulkittava 4-kerroksisena, ja rakennusoikeus on tarpeen osoittaa kaikki rakennuksen kerrosten alat sisältävänä (MRL 115 §).

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Loviisan kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 18.12.2006 käynnistää asemakaavan muutoksen 4. kaupunginosan kortteleille 412, 413, 417, 418 ja niihin rajautuville katu-, uimaranta- ja viheralueille sekä laajentaa asemakaava-aluetta vesialueille. Tekninen lautakunta päätti 30.8.2011 erottaa niin sanotun Everstinlinnan tontin omaksi kaavahankkeeksi (TL 30.8.2011, § 120). Maanomistajien kanssa käydyssä neuvottelussa he olivat ilmaisseet toivomuksen, että heidän omistamansa alue käsitellään erillisenä kaavahankkeena. Everstinlinnan tontin asemakaavan

muutos on tullut vireille vuoden 2013 kaavoituskatsauksella. Tullisillan kaava-alueet on kuvattu liitteessä 1.

4.3 Osallistuminen ja yhtelstyö

4.3.1 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 ovat

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

Viranomaistahot ja muut tahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Uudenmaan liitto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon kaupunki/Ympäristöterveydenhuolto
- Kymenlaakson sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Porvoon museo
- Museovirasto
- Rakennus- ja ympäristölautakunta, Loviisan kaupunki
- Loviisan kaupungin tekninen keskus, yhdyskuntatekniikka
- Loviisan vesiliikelaitos

4.3.2 Vireilletulo

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 17.1.–31.1.2019. Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaistahoilta lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä. Lausuntoja saatiin kuusi kappaletta. Muistutuksia saatiin kuusi kappaletta.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavamääräyksiin on tehty muutoksia. Everstinlinnan suojelumerkinnästä sr-14 poistettiin parvekkeita koskeva täsmennys, vesialueella tehtävien töiden luvanvaraisuutta koskevaa erityismääräysten 10. §:ää täydennettiin ja autopaiikkojen määrää koskevaa määräystä lievennettiin.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tarkoituksena on ajanmukaistaa vanhentunut asemakaava ja muuttaa sitä sallimaan nykyistä laajempi käyttötarkoitus. Tavoitteena on luoda edellytykset Everstinlinnan rakennuksen säilymiselle. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle (MRL 50 § ja 54 §).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT, MRL 24 §)

- yhdyskuntarakenteen eheyttäminen
- valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön säilyttäminen

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutosalueella sijaitsevat Everstinlinna sekä sauna- ja talousrakennus on Ympäristöministeriön ja Museoviraston selvityksessä *Suomalaisia puukaupunkeja* (selvitys 5/1995) arvioitu arvoluokkaan 1a, joka edustaa inventointiaineiston parhaiten säilynyttä rakennuskantaa.

Kaava-alue on osa Loviisan alakaupungin valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

Suunnittelussa huomioidaan Keskustan ja Alakaupungin oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa korttelin 418 osa on osoitettu pääasiassa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Everstinlinna on osoitettu osayleiskaavaan sr -merkinnällä.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Aikaisemmin alue on sisältänyt Tullisillan kaavamuutosalueeseen, ja alue on erotettu omaksi kaavamuutosalueekseen (TL 30.8.2011, § 120). Alueeseen rajautuva Tullisillan pohjois- ja itäosan asemakaavan muutos, asemakaava ja sitova tonttijako, hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 23.1.2019 § 4. Päätös on valituksenalainen.

Everstinlinnan rakennus on saanut uuden omistajan, jonka tarkoituksena on kunnostaa rakennus pääosin asuinkäyttöön. Kiinteistölle eteläosaan on myönnetty rakennuslupa 3-kerroksiselle toimistorakennukselle. Rakennushankkeen etenemiselle saattaisi olla suotuisaa nykyistä liikerakentamista laajempi käyttötarkoitus.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Alueen kokonaispinta-ala on 38 087 m². Voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeutta on osoitettu 3 600 k-m². Nyt laadittavassa kaavassa rakennusoikeutta kaavamuutosalueelle osoitetaan kaikkiaan 4 250 k-m². Everstinlinnan kiinteistölle osoitettava rakennusoikeus on 650 k-m². Ohjeellinen tonttinumero on 10. Korttelialueen eteläosassa ohjeellisella tontilla nro 11 suojeltavan sauna- ja talousrakennuksen rakennusoikeus on 100 k-m², ja uudisrakennuksen rakennusoikeudeksi osoitetaan 3 500 k-m².

Autopaikat edellytetään toteuttamaan seuraavan erityismääräyksen mukaisesti: Jokaista asuntoa varten tulee varata vähintään 1 autopaikka. Jokaista liike- ja toimistotilaa kohden tulee varata vähintään 1 autopaikka / 50 k-m². Ohjeellisen tontin numero 11 autopaikat tulee toteuttaa rakennusalalla.

5.1.2 Palvelut

Kaava mahdollistaa asuintilojen ja majoitus-, kokous- yms. palvelutilojen sekä liike- ja toimistotilojen sijoittumisen kaavamuutosalueelle korttelialueelle A-1.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda säilymisedellytykset rakennuskannalle. Alueen arvokkaat rakennukset on osoitettu tarpeellisilla merkinnöillä, jotta säilyminen toteutuisi. Säilytettävän kiviaidan, tukimuurin tai kivirakennelman osoittava merkintä säilyttää

kaavamuutosalueella sijaitsevat säilytettävät rakenteet. Suunnittelualueelle rakennettaessa ympäristön laadullisiin ominaisuuksiin, kuten turvallisuuteen, terveellisyyteen, viihtyisyyteen sekä kaupunkikuvallisiin ja maisemallisiin ominaisuuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakentaminen tulee suunnitella siten, että se edesauttaa viihtyisän ja ehyen ympäristön muodostumista.

5.3 Aluevaraukset ja kaavamääräykset

Kaavalla osoitetaan korttelialue A-1:

Alueelle saa sijoittaa asumista, majoitus-, kokous- ja yms. palvelutiloja sekä liike- ja toimistotiloja. Korttelin rakentamatta jäävät piha-alueet tulee säilyttää puistomaisena alueena. Rakennusalojen ulkopuolelle saa rakentaa kevytrakenteisiä paviljonki- tms. rakennelmia sekä kuisteja, terasseja ja parvekkeita.

Kaavamuutosalueen itäosa osoitetaan vesialueena, W.

Rannan vesialue osoitetaan merkinnällä lv:

Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.

Everstinlinna osoitetaan suojelumerkinnällä sr-14:

Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Ulkoasua koskeissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätilan toiseen kerrokseen vievä portaikko tulee säilyttää. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.

Everstinlinnan piharakennus osoitetaan suojelumerkinnällä sr-3:

Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos vaikuttaa olemassa olevaan ympäristöön ja sen säilymiseen positiivisesti, koska Everstinlinna ja siihen historiallisesti liittyvä sauna- ja talousrakennus on osoitettu suojelumerkinnällä. Everstinlinnan ja meren välinen alue on säilytetty puistomaisena. Everstinlinnan välittömään ympäristöön ei ole osoitettu lisärakentamista. Kaavamuutosalueen eteläosaan on myönnetty rakennuslupa, joka on lainvoimainen. Kaavamuutoksessa on huomioitu tämä rakennuslupa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksen vaikutukset luontoon ovat vähäiset, koska alue on suureksi osaksi vettä ja maa-alue on pääasiassa rakennettua ja muokattua ympäristöä. Uudisrakennuksen rakennusoikeuden sijoittaminen kiinteistön eteläosaan säilyttää Everstinlinnan ja meren välisen puistomaisen luonteen. Kaavalla edellytetään ennen vesialueeseen kohdistuvia ruoppaustoimenpiteitä

tarvittaessa tekemään pohjasedimenttien lisätutkimukset ja hakemaan asianmukaiset vesilainsäädännön luvat.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä melun lähteitä eikä liikenne aiheuta alueelle kohtuuttomia meluhaittoja. Alueella ei ole erityisiä maisemahäiriöitä.

Ohjeellisen tontin / rakennuspaikan 11 aiheuttamaa liikenteellistä vaikutusta on arvioitu ympäristöministeriön julkaiseman oppaan "Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (27/2008)" mukaisesti. Arvion mukaan A-1-korttelinosan ohjeellisen tontin/rakennuspaikan 11 aiheuttamat liikennemäärät eivät suuresti eroa nykyisen kaavan käyttötarkoituksen ja asemakaavan muutoksen käyttötarkoituksen välillä.

Nykyisen kaavan mukaisesti myönnetyn voimassa olevan rakennusluvan mukaiset käyttötarkoitukset jakautuvat suunnilleen seuraavasti: asuntoja noin 380 k-m², ravintolatilaa noin 250 k-m² ja avokonttoritiloja noin 2 200 k-m². Arvioinnissa on oletettu, että avokonttoritiloihin sijoittuisi suunnittelutoimiston tai tutkimuslaitosten tyyppisiä tiloja, joissa asiakkaita käy vähemmän kuin esimerkiksi virastoissa tai vakuutusyhtiöiden toimipisteissä.

Uuden asemakaavan mukaisessa esimerkissä kerrosala jakautuu päin vastaisesti: asuntoja noin 2 200 k-m², ravintolatilaa noin 250 k-m² ja avokonttoritiloja noin 380 k-m². Avokonttoritiloihin sijoittuvana toimintona on tässäkin arviossa sama kuin edellä. Lopputuloksena molemmissa arviossa on suunnilleen sama liikennetuotos: nykyisellä rakennusluvalla noin 131 autoa vuorokaudessa ja kaavanmuutoksen mukaisella toteutuksella noin 125 autoa vuorokaudessa. Toteutuvat liikennemäärät sen sijaan voivat erota molemmista arvioista, sillä tarkan arvion tekeminen edellyttäisi sitä, että rakennuspaikalle sijoittuvista toiminnoista olisi jo tässä suunnitteluvaiheessa tarkempaa tietoa.

Toiminto	Kaavan mahdollistama esimerkki		Nykyisen rakennusluvan mukainen	
	k-m ²	automatkoja/vrk	k-m ²	automatkoja/vrk
Asuntoja	2 200	45	380	8
Ravintola	250	71	250	71
Avokonttoritilat	380	9	2 200	52
yhteensä	2830	125	2830	131

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutuksen ohjaus

Kaavan erityismääräykset ohjaavat kaava-alueen toteuttamista mm. seuraavasti:

1 § ottaa kantaa siihen, että uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa huomioidaan rakentamisen sopiminen kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaaseen, valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. 4 § edellyttää, että rakennuksia ympäristöineen tulee hoitaa niiden kulttuurihistoriallisen arvon edellyttämällä tavalla, ja 5 §:n mukaisesti kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeitä rakenteita, kuten muureja, ei saa hävittää tai tyyllisesti muuttaa ilman kaupunginarkkitehdin puoltavaa lausuntoa.

2 § mukaisesti rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa rakennuspiirustusten lisäksi liitettävä yhtenäinen suunnitelma rakennuspaikan rakentamisesta, jossa ilmenevät mm. rakennusten ja rakennelmien ulottuvuudet, värit, materiaali, käyttötarkoitus, suunnitellut muutokset sekä pihasuunnitelma.

8 § edellyttää edesauttamaan alueen omaleimaisen ja puistomaisen luonteen säilymistä siten, että rakentamatta jäävät alueet, joita ei käytetä pysäköintiin tai kulkuteinä, on pidettävä istutettuina ja hyvin hoidettuina.

Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuuslausunnon antamiseen rakentamiseen kohdistuvista toimenpiteistä (2 §). Ennen vesirakennustöitä on oltava hyvissä ajoin etukäteen yhteydessä Museovirastoon, jotta voidaan arvioida vedenalaisinventoinnin tarve mahdollisten vedenalaisten muinaisjäännösten havaitsemiseksi (10 §).

Iv-merkinnällä osoitettu alue on tarkoitettu ainoastaan tämän asemakaava-alueen venelaitureiden sijoittamista varten.

Kaupunkikuvallisesti soveltuvaksi uudisrakennusten julkisivumateriaaliksi suositellaan puuverhousta.

Everstinlinnan parvekkeiden lasittaminen ja kattaminen sallitaan.

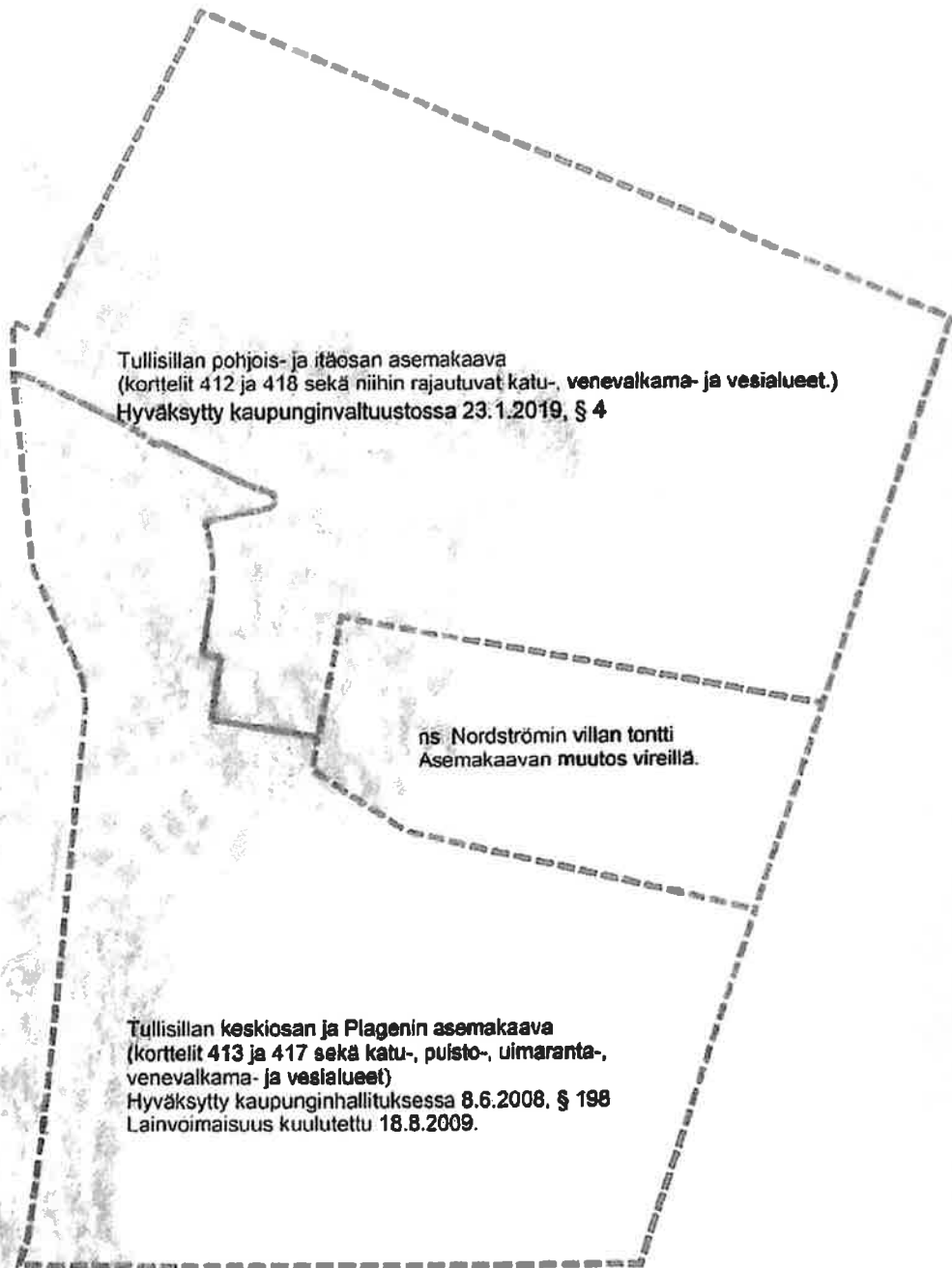
Alue tulee muodostaa siten, että alueelle syntyy realistiset pelastustoiminnan edellytykset: loogisesti etenevät osoitenumerot, riittävän leveät kadut ja tiestöt. Umpiperien muodostumista katusuunnittelussa tulee välttää ja tonteille ajot tulee suunnitella selkeiksi. Sammutusveden saannista tulee huolehtia alueen infrastruktuuria suunniteltaessa. Rakennusten sijoittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida tulvariskit pelastustoiminnan turvaamiseksi.

6.2 Toteuttamien ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.



1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Område:	OMRÅDET FÖR ÖVERSTENS SLOTT, DEL AV KVARTERET 418 OCH DEL AV VATTENOMRÅDET 876-2-0
Stad:	LOVISA STAD
Stadsdel:	4
Kvarter:	DEL AV KVARTERET 418
Plan:	ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH DETALJPLAN
Plankod:	AM4-15

Detaljplanebeskrivningen gäller 16.9.2019 daterad karta över detaljplan.

1.2 Planeringsområdets läge

Planeringsområdet är beläget ca 1,5 km söder om Lovisa stads centrum. Området gränsar i sydväst mot ett parkområde. I väst gränsar planområdet i gällande detaljplan mot ett kvartersområde för egnahemshus och övriga hus för högst två familjer. Norr om fastigheten för Överstens slott finns i gällande detaljplan ett kvartersområde för affärsbyggnader, som med undantagslov har ändrats till boendeanvändning. Till övriga delar gränsar planområdet mot vattenområde. Planområdet är ca 3,8 hektar, varav ca 2,9 hektar är vattenområde.



1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är Ändring av detaljplan, stadsdel 4 Nedrestaden, en del av kvarteret 418 med anslutande vattenområde (tomten för s.k. Överstens slott).

Avsikten med planeringsprocessen är att uppdatera den föråldrade detaljplanen, anvisa de byggnadshistoriskt betydande objekten i området och att undersöka användningsändamålet för fastigheten i planområdet. Området har enligt markägarens vilja avskilts till ett eget detaljplaneändringsområde. Tidigare har området ingått i detaljplaneändringsområdet för Tullbron.

1.4 Planbeskrivningens innehållsförteckning

1.	Bas- och identifikationsuppgifter	1
1.1	Identifikationsuppgifter	1
1.2	Planeringsområdets läge	1
1.3	Planens namn och syfte	1
1.4	Planbeskrivningens innehållsförteckning.....	2
1.5	Förteckning över bilagor till planbeskrivningen.....	3
1.6	Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen	3
2	Sammandrag	4
2.1	Planläggningsprocessens skeden.....	4
2.2	Detaljplan.....	4
2.3	Genomförande av detaljplanen	4
3	Utgångspunkter	4
3.1	Utredning om förhållandena på planeringsområdet.....	4
3.1.1	Allmän beskrivning av området	4
3.1.2	Naturmiljön	4
3.1.3	Den byggda miljön	5
3.1.4	Personhistoria.....	6
3.1.5	Markägoförhållanden	6
3.2	Planeringssituationen.....	6
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet	6
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen	7
4.1	Behovet av detaljplanering.....	7
4.2	Inledning av planeringen och beslut som gäller planeringen	7
4.3	Deltagande och samarbete	8
4.3.1	Intressenter.....	8
4.3.2	Anhängiggörande	8
4.3.3	Förfarande om deltagande och växelverkan	8
4.4	Mål för detaljplanen	8
4.4.1	Mål enligt utgångsmaterialet	9
4.4.2	Mål som uppkommit under processen	9
5	Beskrivning av detaljplanen	9
5.1	Planens struktur.....	9
5.1.1	Dimensionering	9
5.1.2	Service	10
5.2	Uppnående av miljökvalitetsmål.....	10
5.3	Områdesreserveringar och planbestämmelser.....	10

Kaupunkisuunnitteluosasto – Stadsplaneringsavdelningen

5.4	Planens konsekvenser.....	10
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön.....	10
5.4.2	Konsekvenser för naturen och naturmiljön.....	11
5.5	Störande faktorer i miljön.....	11
6	Genomförande av detaljplanen.....	12
6.1	Styrning av genomförandet.....	12
6.2	Genomförande och tidsram.....	12
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	12

1.5 Förteckning över bilagor till planbeskrivningen

BILAGA 1 Planområdena vid Tullbron

1.6 Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen

Byggnadsinventeringskort, Sisko Jokinen, 2006.

2 Sammandrag

2.1 Planläggningsprocessens skeden

Planen aktualiserades med planläggningsöversikten för 2013.
Planförslaget i tekniska nämnden 20.12.2018 § 206.
Planförslaget framlagt (27 § i MBF) 17.1.2019–31.1.2019.
Planen godkänd 26.9.2019.

2.2 Detaljplan

Planområdet består av fastigheterna 434-4-78-419 och 434-405-1-41 samt en del av fastighet 434-405-1-33. En del av vattenområdet 876-2-0 hör till detaljområdet. På planområdet ligger en villabyggnad, Överstens slott, som är uppförd vid sekelskiftet 1900.

Syftet med planen är att skapa en ny tidsenlig detaljplan i stället för den nuvarande föråldrade planen för planområdet (1965). Ett mål är även att skapa förutsättningar för bevarandet av byggnaden Överstens slott genom att möjliggöra ett användningsändamål som är mer omfattande än det nuvarande. Den första detaljplanen uppgörs för att styra användningen av vattenområdet.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Byggandet av planområdet kan påbörjas efter att planen vunnit laga kraft.

3 Utgångspunkter

3.1 Utredning om förhållandena på planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

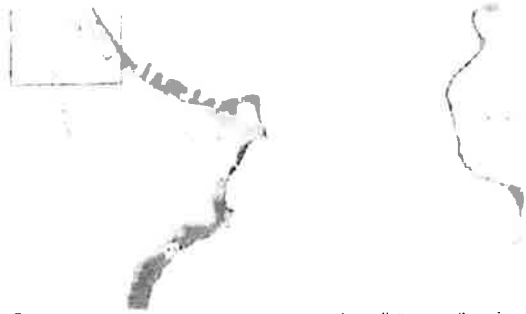
Planeringsområdet hör i väster och norr till den täta samhällsstrukturen i Tullbron och Nedrestaden i Lovisa. Området ger ett parkaktigt allmänt intryck som kompletteras av ett byggnadsbestånd i villastil med trädgårdsliknande tomter. Området hör till en betydande byggd kulturmiljö av riksintresse.

3.1.2 Naturmiljön

Planeringsområdet ligger vid Lovisavikens strand och består av byggd miljö. Områdets landskap och naturmiljö har i hög grad påverkats av närheten till havet. På grund av närheten till havet är klimatet på området fuktigt. Planeringsområdet är rätt låglänt och sluttar mot havsstranden. Jordmånen på området är grov sand. På tomten för Överstens slott ligger höjden av markytan ca 1–3 meter ovanför havsytan.

Vattendrag

Planområdet är inte beläget på ett grundvattenområde. Av planområdet utgörs 2,87 ha av vattenområde. Lovisavikens högsta högvattenstånd inträffade 2005, då vattnet steg ända till 1,75 meters höjd. I kartan över områden med översvämningrisk anvisats områden där vattnet kan stiga under översvämningar.



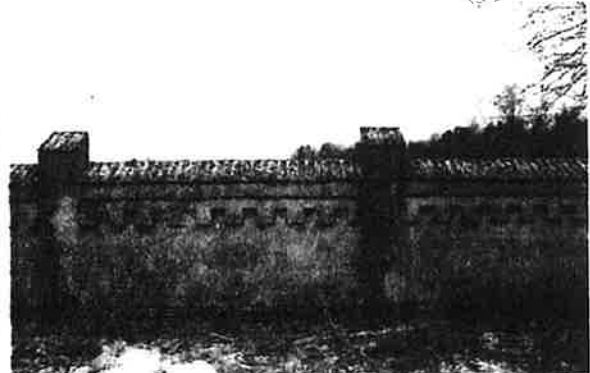
Översvämningskarta över en exceptionell översvämning som beräknas återkomma en gång per 100 år (Översvämningscentret, översvämningskarttjänsten)

3.1.3 Den byggda miljön

På området ligger en bostads- och kontorsbyggnad i jugendstil, Överstens slott, som är uppförd vid sekelskiftet 1900. Stenbyggnaden är rappad och har mansardtak med beläggning av falsad plåt. Byggnaden är ljus till färgen medan taket är tegelrött. Miljön har bevarats parklik och obebyggd med undantag av stranden där det finns en bastubyggnad. Vid stranden finns en terrass av natursten. Tomten omges av en mur i grå betong och tegel. För södra delen av fastigheten har det beviljats ett bygglov för en kontorsbyggnad.



Överstens slott.



Muren kring fastigheten.



Bastu- och ekonomibygnad samt en stenbrygga invid byggnaden



Bastu- och ekonomibygnad. I förgrunden byggd strandterrass.

3.1.4 Personhistoria

Jugendhuset är ett speciellt objekt även på grund av att det har bebotts av Ragnar Nordström, skeppsredare, överstelöjtnant och hedersborgare, som har stått i ledningen för Nordström-koncernen. Koncernen var på sin tid en betydande arbetsgivare i Lovisa. Ragnar Nordström betraktas som en framstående person även ur nationellt perspektiv. På en minnestavla i Lempäälä, vilken tillverkats till minne av 100-årsdagen för striden i Kelho, står detta skrivet om översten: "Under farans år, då Finlands självständighet var hotad, hade han en mycket betydande roll med tanke på hela Finlands försvar" (översättning).

3.1.5 Markägoförhållanden

Planområdet är i privat ägo med undantag av en del av vattenområdet och av fastighet 434-405-1-33.

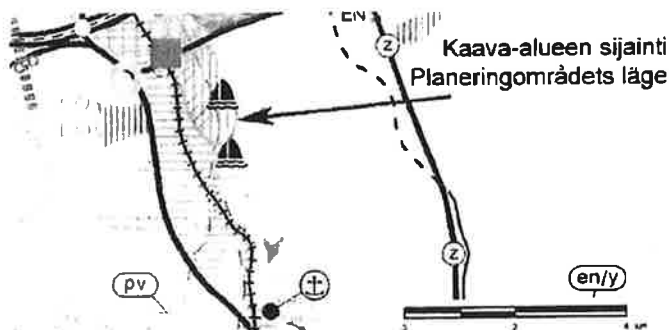
3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet

Landskapsplan

För området gäller etapplandskapsplan 2 för Nyland, som fastställdes av miljöministeriet 30.10.2014 och etapplandskapsplan 4 för Nyland, som godkändes av Nylands landskapsfullmäktige 24.5.2017. Landskapsstyrelsen beslutade 21.8.2017 att planen träder i kraft innan den vunnit laga kraft. Landskapsplanen har nu trätt i kraft, eftersom den har kungjorts i alla kommuner som landskapsplanen omfattar. Tullbroområdet utgör ett område för tätortsfunktioner (A). Planeringsområdet har anvisats som en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).

Utkastet till Nylandsplanen 2050 var framlagt 8.10–9.11.2018 och planförslagsmaterialet på remiss hos myndigheter 21.3–24.5.2019. I förslagsmaterialet omfattas planområdet av utvecklingsprincipbeteckningen utvecklingszon för tätortsfunktioner samt av egenskapsbeteckningen kulturmiljö av riksintresse och/eller av intresse på landskapsnivå. Planförslagsmaterialet framläggs offentligt till påseende hösten 2019.



Sammanställning över gällande landskapsplaner 2017 (Nylands förbunds karttjänst)

Generalplan

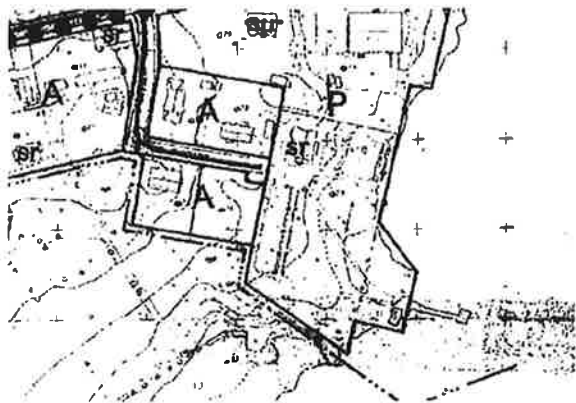
På planändringsområdet gäller delgeneralplanen med rättsverkan för Centrum och Nedrestaden godkänd av stadsfullmäktige 13.6.2001. I delgeneralplanen har en del av kvarteret 418 huvudsakligen anvisats som område för service och förvaltning (P). Överstens slott har anvisats beteckningen sr.

Stadsbildsmässigt, arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Vid reparations- och ändringsarbeten ska dess värde bevaras. Om byggnaden förstörs så att den

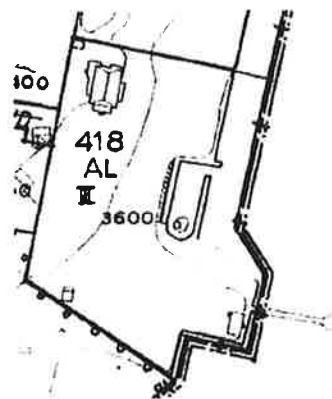
är omöjlig att reparera, ska vid uppförande av ersättande byggnad speciell uppmärksamhet fästas vid att byggnaden harmonierar med stadsbilden och är kvalitetsmässigt av arkitektoniskt värde.

Detaljplan

På området gäller en 15.10.1965 fastställd detaljplan, där en del av kvarteret 418 har anvisats som kvartersområde för affärsbyggnader (AL). I kvartersområdet är det största tillåtna våningstalet III och byggrätten uppgår till 3 600 m²-vy.



Utdrag ur delgeneralplanen.



Utdrag ur detaljplanen som gäller för tomten för Överstens slott.

Byggnadsordning

Lovisa stads byggnadsordning har godkänts av stadsfullmäktige 9.4.2014.

Baskarta

Detaljplanens baskarta uppfyller fordringarna i enlighet med lagen om ändring av markanvändnings- och bygglagen (323/2014) som givits 11.4.2014.

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behovet av detaljplanering

Avsikten med planläggningsprocessen är att uppdatera den föråldrade detaljplanen och att ändra den till att tillåta ett användningsändamål som är mer omfattande än det nuvarande. Genom detaljplaneändringen skapas förutsättningarna för bevarandet av byggnaden Överstens slott.

För södra delen av planområdet har beviljats ett bygglov för en kontorsbyggnad med en källarvåning ovanför markytan och tre våningar för bruk i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet. Den gällande detaljplanen godkändes under byggnadslagens giltighetstid, varför man kunnat för området bevilja ett lov för en byggnad med källarvåning ovanför markytan utöver de tre våningar som godkänns i planen. I planen som nu uppgörs måste den bygglovsenliga byggnaden tolkas som en byggnad med fyra våningar, och det är nödvändigt att anvisa byggrätten så att den omfattar ytorna för alla våningar i byggnaden (115 § i MBL).

4.2 Inledning av planeringen och beslut som gäller planeringen

Stadsstyrelsen i Lovisa beslutade på sitt sammanträde 18.12.2006 att inleda en ändring av detaljplanen för kvarteren 412, 413, 417 och 418 i stadsdelen 4 i Lovisa stad och för de gatu-,

badstrands- och grönområden som angränsar till dessa samt att utvidga detaljplaneområdet till vattenområdena. Tekniska nämnden beslutade 30.8.2011 åtskilja tomten för det så kallade Överstens slott till ett eget planprojekt (TN 30.8.2011, § 120). Under en förhandling med markägarna framförde de ett önskemål om att området som de äger skulle behandlas som ett separat planprojekt. Ändringen av detaljplanen för tomten för Överstens slott aktualiserades med planläggningsöversikten för 2013. Planområdena för Tullbron beskrivs i bilaga 1.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

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

De vars boende, arbete eller övriga förhållanden påverkas av planen är

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

Myndigheter och dylika som hörs under planläggningen:

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)
- Nylands förbund
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Borgå stad/Hälsoskyddet
- Kymmenedalens EI Ab
- LPOnet Oy Ab
- Borgå museum
- Museiverket
- Byggnads- och miljönämnden i Lovisa stad
- Tekniska centralen i Lovisa stad, sammanhållsteknik
- Affärsverket Lovisa Vatten

4.3.2 Anhängiggörande

4.3.3 Förfarande om deltagande och växelverkan

Förslaget framlagt (27 § i MBF) 17.1–31.1.2019. Om planförslaget begärdes myndighetsutlåtanden, och intressenterna hade möjlighet att framföra åsikter. Det inlämnades sex utlåtanden och det framställdes sex anmärkningar.

Efter det att ändringsförslaget för detaljplanen varit framlagt har det gjorts ändringar i planbestämmelserna. Från bestämmelsen för skyddsbezeichnung sr-14 för Överstens slott ströks preciseringen om balkongerna, specialbestämmelsen § 10 kompletterades med tanke på tillståndsplikt för arbeten som utförs på vattenområde och bestämmelsen om antalet bilplatser mildrades.

4.4 Mål för detaljplanen

Avsikten är att uppdatera den föråldrade detaljplanen och att ändra den till att tillåta ett användningsändamål som är mer omfattande än det nuvarande. Syftet är att skapa förutsättningar

för bevarandet av byggnaden Överstens slott. Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en sund, trygg och trivsamt livsmiljö (§ 50 och 54 i MBL).

Syftet med planen är att skapa en ny tidsenlig detaljplan i stället för den nuvarande föråldrade planen för planområdet (1965). Ett mål är även att skapa förutsättningar för bevarandet av byggnaden Överstens slott genom att möjliggöra ett användningsändamål som är mer omfattande än det nuvarande. Den första detaljplanen uppgörs för att styra användningen av vattenområdet.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen (VAT, 24 § i MBL) är att

- uppnå en enhetligare samhällsstruktur
- bevara den betydande byggda kulturmiljön av riksintresse.

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Överstens slott samt bastu- och ekonomibygnaden vilka finns på området för planändringen har i Miljöministeriets och Museiverkets utredning *Trästad i Finland* (utredning 5/1995) klassificerats i värdeklassen 1a, vilken representerar det bäst bevarade byggnadsbeståndet i inventeringsmaterialet.

Planområdet utgör en del av Nedre stan i Lovisas byggda kulturmiljö av riksintresse (RKY).

I planeringen beaktas delgeneralplanen med rättsverkan för Centrum och Nedrestaden, i vilken en del av kvarteret 418 huvudsakligen har anvisats som område för service och förvaltning (P). Överstens slott har anvisats beteckningen sr i delgeneralplanen.

4.4.2 Mål som uppkommit under processen

Tidigare har området ingått i detaljplaneändringsområdet för Tullbron, och området har avskilts till ett eget detaljplaneändringsområde (TN 30.8.2011, § 120). Detaljplaneändringen, detaljplanen och den bindande tomtindelningen för detta område, norra och östra delen av Tullbron, godkändes av stadsfullmäktige 23.1.2019 § 4. Beslutet är överklagat.

Byggnaden Överstens slott har fått en ny ägare som ämnar renovera byggnaden i huvudsak för boendeändamål. För fastighetens södra del har det beviljats ett bygglov för en kontorsbyggnad på tre våningar. Ett användningsändamål som är mer omfattande än det nuvarande affärbyggandet kunde eventuellt vara mer gynnsamt för att byggprojektet ska framskrida.

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Den totala arealen för området är 38 087 m². I den gällande detaljplanen har 3 600 m²-vy byggrätt anvisats. I planen som nu uppgörs anvisas området för planändringen inalles 4 250 m²-vy byggrätt. Byggrätten som anvisas fastigheten för Överstens slott uppgår till 650 m²-vy. Det riktgivande tomtnumret är 10. På den riktgivande tomten nr 11 i södra delen av kvartersområdet uppgår byggrätten för bastu- och ekonomibygnaden som ska skyddas till 100 m²-vy. Byggrätten för nybyggnaden anvisas till 3 500 m²-vy.

Det framförs ett krav om att bilplatser byggs enligt följande specialbestämmelse: För varje bostad ska reserveras minst 1 bilplats. För varje affärs- och kontorslokal ska reserveras minst 1 bilplats / 50 m²-vy. Bilplatserna för riktgivande tomt nr 11 ska byggas på byggnadsarean.

5.1.2 Service

Planen möjliggör det att man på området för planändringen inom kvartersområde A-1 placerar lokaler för boende, för inkvartering, sammanträden och dylik service samt för affärs- och kontorsverksamhet.

5.2 Uppnående av miljökvalitetsmål

Målet för detaljplaneändringen är att skapa förutsättningar för bevarande av byggnadsbeståndet. Områdets värdefulla byggnader har anvisats med erforderliga beteckningar för att bevarandet ska förverkligas. Beteckningen som anvisar stenmur, stödmur eller stenkonstruktion bevarar de konstruktioner i området som ska bevaras. Vid byggande på planeringsområdet ska särskild uppmärksamhet ägnas åt omgivningens kvalitativa egenskaper, såsom vid säkerhet, hälsosamhet, trivsel samt till egenskaper som relaterar till stads- och landskapsbilden. Byggandet ska planeras så att det gagnar bildandet av en trivsamt och enhetlig miljö.

5.3 Områdesreserveringar och planbestämmelser

Men planen anvisas kvartersområdet A-1:

På området får också placeras bostads-, inkvarterings-, möteslokaler o.d. servicelokaler samt affärs- och kontorslokaler. Gårdsområdet i kvarteret ska bevaras som ett parkaktigt område. Utanför byggnadsytorna får uppföras paviljong- eller dylika lätta konstruktioner samt verandor, terrasser och balkonger.

Östra delen av planändringsområdet anvisas som vattenområde, W.

Vattenområdet i stranden anvisas med beteckningen Iv:

Del av vattenområde där båtbygggar får placeras.

Överstens slott anvisas med skydds-beteckningen sr-14:

Byggnad som ska skyddas och som inte får rivas. Kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller med hänsyn till stadsbilden värdefull byggnad vars särdrag ska bevaras vid renoverings- och ombyggnadsarbeten. Vid fasadrenoveringar ska ursprungliga eller med dem jämförbara material användas. Trappuppgången inomhus till andra våningen ska bevaras. Museimyndigheten ska beredas tillfälle att ge utlåtande om de åtgärder som vidtas på byggnaden.

Överstens slott anvisas med skydds-beteckningen sr-3:

Byggnad som ska skyddas och som inte får rivas. Kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller med hänsyn till stadsbilden värdefull byggnad vars särdrag ska bevaras vid renoverings- och ombyggnadsarbeten. I synnerhet vid fasadrenoveringar ska användas ursprungliga eller motsvarande material. Museimyndigheten ska beredas tillfälle att ge utlåtande om de åtgärder som vidtas på byggnaden.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Planändringen inverkar på ett positivt sätt på den existerande miljön och dess fortbestånd, eftersom Överstens slott och bastu- och ekonomibygnaden som historiskt anknyter till slottet är anvisade med skydds-beteckning. Området mellan Överstens slott och havet har bevarats

parkaktigt. Inget tilläggsbyggande har anvisats i Överstens slotts omedelbara omgivning. För den södra delen av planändringsområdet har beviljats ett bygglov som vunnit laga kraft. I planändringen har detta bygglov beaktats.

5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Planändringens konsekvenser för naturen är obetydliga, eftersom området till stor del är vatten och markområdet huvudsakligen byggd och bearbetad miljö. Placeringen av nybyggnadens bygggrätt till södra delen av fastigheten bevarar den parkaktiga karaktären av området mellan Överstens slott och havet. Med planen förutsätts det att man utför tilläggsundersökningar av bottensedimenten och ansöker om tillbörliga tillstånd i enlighet med vattenlagstiftningen innan man utför muddringsåtgärder i vattenområdet.

5.5 Störande faktorer i miljön

På området finns inga särskilda bullerkällor och inte heller trafiken på området förorsakar orimliga bullerolägenheter. På området finns inga särskilda landskapsstörningar.

Konsekvenserna för trafiken förorsakade av den riktgivande tomten/byggplats 11 har bedömts i enlighet med handboken "Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (27/2008)" (*Bedömning av trafikallstring vid planering av markanvändning*) publicerad av Miljöministeriet. Enligt bedömningen finns det inte nämnvärda skillnader mellan den trafik som förorsakas av den riktgivande tomten/byggplats 11 i kvartersdelen A-1 om den används till ändamålet specificerat i den nuvarande planen eller om den används till ändamålet i detaljplaneändringen.

Användningsändamålen enligt det gällande bygglovet, vilket beviljats i enlighet med den gällande planen, fördelar sig i stort sett enligt följande: bostäder cirka 380 m²-vy, restauranglokaler cirka 250 m²-vy och kontorslokaler med öppen planlösning cirka 2 200 m²-vy. I bedömningen har man postulerat att det i kontorslokalerna placeras verksamhet av typen planeringskontor eller forskningsanstalt, vilka besöks av ett mindre antal kunder än till exempel ämbetsverk eller försäkringsbolag.

I det exempel som följer den nya detaljplanen fördelar sig våningsytan på motsatt sätt: våningsytan för bostäder utgör cirka 2 200 m²-vy, för restauranglokaler cirka 250 m²-vy och för kontorslokaler med öppen planlösning cirka 380 m²-vy. I denna bedömning är verksamheten i kontorslokalerna likadan som alternativet ovan. Trafiken är enligt slutresultatet i båda bedömningarna ungefär lika stor: med nuvarande bygglov cirka 131 bilar per dygn och med ett genomförande enligt detaljplaneändringen cirka 125 bilar per dygn. Trafiken i verkligheten kan, å andra sidan, avvika från båda uppskattningarna, eftersom en noggrann bedömning skulle kräva att man redan nu i planeringsskedet har närmare information om vilka verksamheter som kommer att placeras på byggplatsen.

Verksamhet	Exempel enligt den nya planen		Enligt gällande bygglov	
	m ² -vy	bilresor per dygn	m ² -vy	bilresor per dygn
Bostäder	2 200	45	380	8
Restaurang	250	71	250	71
Öppna kontorslokaler	380	9	2 200	52
sammanlagt	2830	125	2830	131

6 Genomförande av detaljplanen

6.1 Styrning av genomförandet

Specialbestämmelserna i planen styr genomförandet av planområdet bland annat enligt nedanstående:

1 § tar ställning till att man vid planering av nybygge och reparationsbygge beaktar det att byggandet stadsbildsmässigt och historiskt lämpar sig till en värdefull byggd kulturmiljö av riksintresse. 4 § förutsätter att byggnaderna och deras omgivning ska skötas på sätt som byggnadernas kulturhistoriska värde förutsätter. I enlighet med 5 § får man inte utan förordande utlåtande av stadsarkitekten förstöra eller stilmässigt ändra strukturer, till exempel murar, som är viktiga för bevarandet av stadsbilden.

Enligt 2 § ska till ansökan om bygglov för bebyggandet av byggplatsen förutom byggnadsritningar vid behov bifogas en enhetlig plan över bebyggandet av byggplatsen, varav bland annat byggnadernas och konstruktionernas dimensionering, färger, material, användningsändamål och planerade ändringar samt en gardsplanering framgår.

8 § kräver att områdets säregna och parkartade karaktär bevaras sålunda att de områden som blir obebyggda och som inte används för parkering eller som gångvägar ska hållas planterade och välskötta.

Museimyndigheten ska beredas tillfälle att ge utlåtande om de åtgärder som hänför sig till byggandet (2 §). Innan vattenbyggnadsarbeten utförs ska man i god tid kontakta Museiverket för att kunna uppskatta behovet av en marin inventering för att upptäcka eventuella marina fornlämningar (10 §).

Området som anvisats med beteckningen lv är avsett endast för placering av båtbyggor som hör till detta detaljplaneområde.

Som stadsbildsmässigt lämpligt fasadmateriäl för nybyggen rekommenderas träfodring.

Det är tillåtet att glasa balkonger i Överstens slott och förse dem med tak.

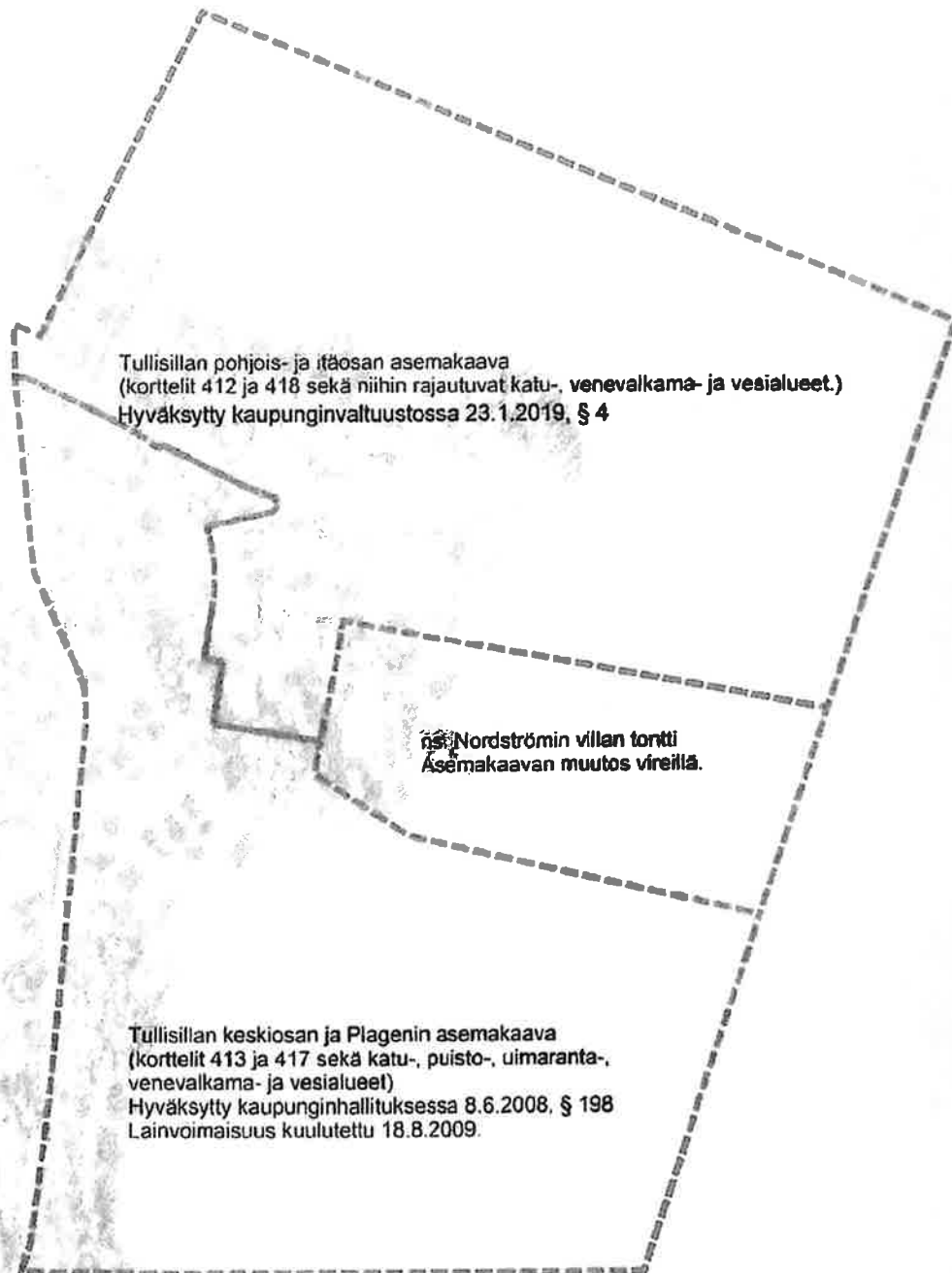
Området ska bildas så att det uppkommer realistiska förutsättningar för räddningsverksamhet på området: logisk adressnumrering, tillräckligt breda gator och vägnät. I gatuplaneringen ska man undvika återvändsgränder och planera klara och tydliga infarter till tomterna. Vid planeringen av infrastrukturen ska man sörja för tillgången till släckvatten. Vid placeringen och uppförandet av byggnader behöver översvämningsriskerna beaktas för att trygga räddningsverksamheten.

6.2 Genomförande och tidsram

Genomförandet av detaljplanen kan påbörjas då planen har vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Lovisa stad ansvarar för uppföljningen av genomförandet av planområdet.



OIKAISUVAATIMUSOHJEET JA VALITUSOSOITUS

Muutoksenhakukiellot

Seuraavista päätöksistä ei saa tehdä kuntalain 91 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvaliitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa:

§ 134, 138, 139, 144, 145, 146, 148

§ Seuraavista päätöksistä ei voi hakea muutosta valittamalla, koska niistä voidaan tehdä kuntalain 89 §:n 1 momentin mukaan kirjallinen oikaisuvaatimus:

§ 132, 133, 140, 141, 142, 143, 147

Muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla:

§

Oikaisuvaatimusohjeet

Seuraaviin päätöksiin tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen kuntalain 89 §:n mukaan:

§ 132, 133, 140, 141, 142, 143, 147

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimus on osoitettava:

**Loviisan elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta
Kirjaamo
Kuningattarenkatu 15 B, PL 77
07901 LOVIISA**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Yksityiskohtainen oikaisuvaatimusohje liitetään pöytäkirjanotteeseen.

Valitusosoitus

Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen:

Kunnallisvalitus:

§ 135

Valitusaika: 30 päivää tiedoksisaannista.

Valitusviranomainen:

Helsingin hallinto-oikeus, Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Faksi: 029 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Hallintovalitus:

§ 136, 137

Valitusaika: 30 päivää tiedoksisaannista.

Valitusviranomainen:

Helsingin hallinto-oikeus, Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Faksi: 029 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

- valittajan nimi, asuinkunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan
- muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirjelmä on valittajan tai valituskirjelmän muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjelmän, siinä on mainittava myös laatijan nimi, asuinkunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Valituskirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon muutosta haetaan, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimustensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Yksityiskohtainen valitusosoitus liitetään pöytäkirjanotteeseen.

ANVISNING FÖR RÄTTELSEYRKANDE OCH BESVÄRSANVISNING

Besvärsförbud

Över följande beslut får enligt kommunallagen 91 § inte anföras rättelseyrkande eller kommunalbesvär, emedan beslutet gäller endast beredning eller verkställighet:

§ 134, 138, 139, 144, 145, 146, 148

Över följande beslut kan inte sökas ändring genom besvär, emedan ett skriftligt rättelseyrkande enligt 89 § kommunallagen kan framställas över besluten:

§ 132, 133, 140, 141, 142, 143, 147

Över följande beslut får enligt annan lagstiftning inte anföras besvär:

§

Anvisning för rättelseyrkande

Den som är missnöjd med följande beslut kan enligt kommunallagen 89 § framställa ett skriftligt rättelseyrkande:

§ 132, 133, 140, 141, 142, 143, 147

Av rättelseyrkandet ska framgå yrkandet och vad det grundar sig på och ska undertecknas av den som framställer det.

Ett rättelseyrkande kan framställas av den som beslutet avser eller den vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part) samt av kommunmedlemmar

Rättelseyrkandet ska yrkas hos:

**Näringslivs- och infrastrukturnämnden i Lovisa
Registrator
Drottninggatan 15 B, PB 77
07901 LOVISA**

Rättelseyrkandet ska framställas inom 14 dagar från delfäendet av beslutet.
En utförligare anvisning för rättelseyrkande ges med protokollsutdraget.

Besvärсанvisning

Ändring i följande beslut kan sökas skriftligt genom besvär. Ändring i ett beslut med anledning av ett rättelseyrkande får sökas genom kommunalbesvär endast av den som framställt rättelseyrkandet. Om beslutet har ändrats med anledning av rättelseyrkandet, får ändring i beslutet sökas genom kommunalbesvär också av part samt av kommunmedlem.

Kommunalbesvär:

§ 135

Besvärstiden är 30 dagar från delgivningen.

Besvärsmyndighet:

Helsingfors förvaltningsdomstol, Banbyggargvägen 5, 00520 Helsingfors

Telefax: 029 56 42079

E-post: helsinki.hao@oikeus.fi

Besvär kan anföras även via förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst på adressen <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/sv>

Förvaltningsbesvär:

§ 136, 137

Besvärstiden är 30 dagar från delgivningen.

Besvärsmyndighet:

Helsingfors förvaltningsdomstol, Banbyggargvägen 5, 00520 Helsingfors

Telefax: 029 56 42079

E-post: helsinki.hao@oikeus.fi

Besvär kan anföras även via förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst på adressen <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/sv>

I besvärsskriften ska uppges:

- ändringssökandens namn, boningsort, postadress och telefonnummer
- vilket beslut som överklagas
- till vilka delar beslutet överklagas och vilka ändringar som yrkas i beslutet
- motiveringar till att beslutet bör ändras

Besvärsskriften ska undertecknas av ändringssökanden själv eller av den som författat skriften. Om endast den som författat besvärsskriften undertecknar den, ska också hans namn, boningsort, postadress och telefonnummer anges.

Till besvärsskriften ska fogas:

- det beslut som överklagas, i original eller kopia
- intyg om den dag som beslutet delgivits eller annan utredning om den dag från vilken besvärstiden ska räknas
- handlingar, vilka ändringssökanden hänvisar till som stöd för sina yrkanden, om inte dessa redan tidigare inlämnats till myndigheterna.

Besvärshandlingarna ska lämnas till besvärsmyndigheten före besvärstidens utgång och före tjänstetidens utgång.

En utförligare besvärсанvisning ges med protokollsutdraget.

Subject: Everstinlinnan asemakaava, valituskirje

From:

Date: 10/24/2019, 5:46 PM

To:

Parahin

Luonnos valituskirjeeksi liitteenä.

En ole juristi enkä käyttänyt virastomme juristia tähän asiaan. Valituskirje on myös nopeasti laadittu, olisi paremmalla ajalla saattanut olla kattavampi ja osuvampi.

Tekstissä ei ole tietoja kiinteistöstänne kiinteistöstä eikä sen osoitetta, ne olisi lisättävä, vaikka käsin.

Laittakaa valituksen liitteeksi myös tässä toisena ja kolmantena liitteenä oleva pöytäkirja ja kaavakartta.

yt

— Attachments:

Loviisa_Valitus_ <input type="text"/> _Everstinlinna.docx	20.1 KB
EKIL-NLIN_§135_20190926_Ptkote_3.10.2019_sähköpostina.pdf	3.7 MB
EKIL-NLIN-10_20190926_Liite-Bilaga_94-01_kaavakartta_16092019.pdf	151 KB

Edelläolevan kauppakirjan allekirjoittajat, [redacted]
[redacted] myyjänä sekä
[redacted] ostajana,
molemmat Espoosta, joiden henkilöllisyydet olen todennut,
ovat yhtäaikaa saapuvilla olevina myöntäneet luovutus-
kirjan oikeaksi ja sen omakätisesti allekirjoittaneet,
minkä täten julkisena kaupanvahvistajana todistan.

Helsingissä, helmikuun 8. päivänä 1982

Kaupanvahvistajan kutsumana
todistajana oli saapuvilla:

T. K. K.
10: -

R. A.
Rah. kassa
[redacted]
[redacted]

Vuonna 1982 maaliskuun 31 päivänä lainhuuda-
tuspöytäkirjan 87 §:n kohdalla on [redacted]
[redacted] tämän asiakirjan perusteella myönnet-
ty lainhuuto tonttiin no 904 Loviisan kaupungin
78 korttelissa ja IV kaupunginosassa, ja on lain-
huuto merkitty kiinteistötuomarin pitämään lain-
huutorekisteriin, todistaa

Kiinteistötuomari:

Harri Äimä

Harri Äimä

Lun. 2,50 mk



