




MEDDELANDE OM ANSLAG

Näringslivs- och infrastrukturnämnden i Lovisa stad har 24.9.2020 fattat följande undantagsbeslut:

Paragraf	Sökande och åtgärd	Fastighet	Beslut
§ 114	Östra Tullgatan 10 07900 Lovisa Undantagslov för att avvika från användningsändamålet för flervåningshus i enlighet den befintliga detaljplanen, för att bygga sammankopplade bostäder i loft-stil i de befintliga byggnaderna och för att delvis minska antalet krävda bilplatser. Sökanden har för avsikt att renovera det före detta tryckeriet till loftbostäder för bostadsbruk.	434-2-211-2	Godkänt

Tillståndsbeslutet med därtill hörande bilagor finns till påseende under kontorstid i Lovisa stads Lovinfo, adress: Mariegatan 12 A, 07900 Lovisa, under hela besvärstiden.

Detta meddelande har anslagits på Lovisa stads anslagstavla, adress: Mariegatan 12 A, 07900 Lovisa, 2.10.2020–2.11.2020.


Maria Lindroos
byråsekreterare



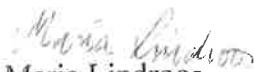
JULKIPANOILMOITUS

Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta on 24.9.2020 tehnyt seuraavan poikkeamislupapäätöksen:

Pykälä	Hakija ja toimenpide	Kiinteistö	Päätös
§ 114	Itäinen Tullikatu 10 07900 Loviisa Poikkeamislupa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta kerrostalon käyttötarkoituksesta uusien loft-tyylisten toisiinsa kytkettyjen asuntojen rakentamiseksi olemassa oleviin rakennuksiin sekä osittain keventää autopaikkavelvoitetta. Hakijan tarkoituksena on remontoida entinen painotalo asuinkäyttöön loft-asunnoiksi.	434-2-211-2	Hyväksytty

Lupapäätös ja siihen liittyvät asiakirjat ovat nähtävänä toimistoaikana Lovinfossa, osoite: Mariankatu 12 A, 07900 Loviisa, koko valitusajan.

Tämä ilmoitus on julkipantu Loviisan kaupungin ilmoitustaululla, osoite: Mariankatu 12 A, 07900 Loviisa, 2.10.2020–2.11.2020.


Maria Lindroos
toimistos sihteeri

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta

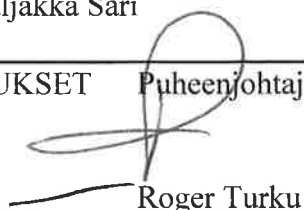
AIKA 24.09.2020 klo 17:30 - 21:50

PAIKKA Seurahuone, hallituksen huone

LÄSNÄ	Turku Roger Hyvönen Petri Bruce Marina Hagfors Kari Hämäläinen Satu Mettinen Veli-Matti Skogster Leif Turpeinen Henna-Kaisa Staffans Sten	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen	
MUUT	Heijnsbroek-Wirén Mia Karvonen Juha Tuomala Kalle-Oskar Lindroos Markus Mäntysaari Maaria Kinnunen Antti Henriksson Eija Vickholm Sam Rancken Romi Ravi Pirjo	kh:n puheenjohtaja kh:n edustaja nuorisovalt. edustaja infrastruktuuripääll. kaupunginarkkitehti tilapäällikkö taloussuunnittelija maaseutupäällikkö konsultti sihteeri	poistui 20.02, § 115 poistui 20.15, § 115 poistui 20.32, § 116 saapui 18.25, § 115 poistui 21.01, § 117 poistui 21.57, § 117 läsnä 17.00-17.30
POISSA	Grundström Maria Holmström Joakim Blomberg Ulf Paljakka Sari	jäsen elinkeino- ja infrastrukt- tuurikesk. johtaja projektinjohtopääll. elinkeinopäällikkö	

ALLEKIRJOITUKSET Puheenjohtaja

Sihteeri



Roger Turku



Pirjo Ravi

KÄSITELLYT ASIAT 109 - 121

PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS Loviisassa 29.9.2020 sähköisesti.

Leif Skogster

Henna-Kaisa Turpeinen

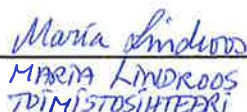
PÖYTÄKIRJA YLEI- Loviisan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 2.-22.10.2020
SESTI NÄHTÄVILLÄ

Pöytäkirjanotteen

oikeaksi todistaa

Loviisa

2.10.2020



MARIA LINDROOS
TOIMISTOSIHTTEERI

Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta
Näringslivs- och infrastrukturämnden i Lovisa stad

Näringslivs- och infrastrukturnämnden

TID 24.09.2020 kl. 17:30 - 21:50

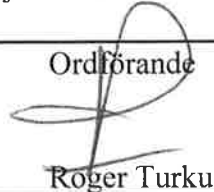
PLATS Societetshuset, styrelsens rum

NÄRVARANDE	Turku Roger Hyvönen Petri Bruce Marina Hagfors Kari Hämäläinen Satu Mettinen Veli-Matti Skogster Leif Turpeinen Henna-Kaisa Staffans Sten	ordförande viceordförande ledamot ledamot ledamot ledamot ledamot ledamot suppleant	
ÖVRIGA	Heijnsbroek-Wirén Mia Karvonen Juha Tuomala Kalle-Oskar Lindroos Markus Mäntysaari Maria Kinnunen Antti Henriksson Eija Vickholm Sam Rancken Romi Ravi Pirjo	stst ordförande stst representant ungdomsfullm.repr. infrastrukturchef stadsarkitekt lokalchef ekonomiplanerare landsbygdschef konsult sekreterare	avlägsn. sig 20.02, § 115 avlägsn. sig 20.15, § 115 avlägsn. sig 20.32, § 116 anlände 18.25, § 115 avlägsn. sig 21.01, § 117 avlägsn.sig 21.57, § 117 närvarande 17.00-17.30
FRÅNVARANDE	Grundström Maria Holmström Joakim Blomberg Ulf Paljakka Sari	ledamot dir. för centr. för näringsliv och infrastruktur projektledningschef näringslivschef	

UNDERSKRIFTER

Ordförande

Sekreterare



Roger Turku



Pirjo Ravi

BEHANDLADE ÄREND. 109 - 121

JUSTERING AV PROTOKOLLET Lovisa 29.9.2020 elektroniskt.

Leif Skogster

Henna-Kaisa Turpeinen

PROTOKOLLET TILL PÅSEENDE På Lovisa stads elektroniska anslagstavla 2-22.10.2020

Protokollsutdragets

riktighet intygar

Lovisa 2.10.2020 Maria Lindroos
MARJA LINDROOS
BYRÅSEKRETERARE

Lovisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta
Näringslivs- och infrastrukturnämnden i Lovisa stad

Protokolljust.

Re: Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan pöytäkirja 24.9.2020 on valmis tarkastettavaksi - Lovisa stads näringslivs- och infrastrukturnämnds protokoll 24.9.2020 är färdigt för justering

Leif Skogster <leif.skogster@gmail.com>

ti 29.9.2020 18:32

Vastaanottaja: hennakaisa.turpeinen@gmail.com <hennakaisa.turpeinen@gmail.com>

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

Olen tarkastanut ja hyväksyn Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan 24.9.2020 pöytäkirjan liitteineen.

29.9.2020 Leif Skogster

ti 29. syysk. 2020 klo 16.05 Henna-Kaisa Turpeinen (hennakaisa.turpeinen@gmail.com) kirjoitti:

Olen tarkastanut ja hyväksynyt Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan 24.9.2020 pöytäkirjan liitteineen.

YT,
Henna-Kaisa Turpeinen

ti 29. syysk. 2020 klo 14.55 Maria Lindroos <maria.lindroos@loviisa.fi> kirjoitti:
Hei!

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan pöytäkirja liitteineen kokouksesta 24.9.2020 on valmis tarkastettavaksi Gambitdocsissa. **Vastaus pyydetään tähän viestiin.**

Näringslivs- och infrastrukturnämndens protokoll jämte bilagor från mötet 24.9.2020 är klart för justering i Gambitdocs. **Svar ombeds till detta meddelande.**

*yt. / m.v.h.
Maria Lindroos
toimistos sihteeri / 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*

Poikkeamislupa, 434-2-211-2

846/10.03.00/2020

EKIL § 114

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Tero Taivassalo, puh. 040 182 8549

Poikkeamislupaa haetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesta kerrostalon käyttötarkoituksesta uusien loft-tyylisten toisiinsa kytkettyjen asuntojen rakentamiseksi olemassa oleviin rakennuksiin sekä osittain keventää autopaikkavelvoitetta. Hakijan tarkoituksena on remontoida entinen painotalo asuinkäyttöön loft-asunnoiksi. Painotalon katolle hakija rakentaa mahdollisesti yhteisterassin. Nykyisen hallin sisälle hakijan on tarkoitus remontoida kuusi kaksikerroksista asuntoa, joilla on omat pienet pihat. Hallin pohjoispuolella olevaa yksikerroksista verstassipeä puretaan.

Kiinteistön pohjoisrajalla sijaitseva lapekattoinen vanha rakennus säilytetään ja sinne rakennetaan yksi asunto. Ajoneuvojen uudet pysäköintipaikat osoitetaan katokseen ja ajopihalle. Pysäköintipaikkojen lukumäärää tarkennetaan rakennuslupavaiheessa, kuitenkin siten että tavoitteena on osoittaa jokaiselle toteutuvalle asunnolle vähintään yksi ajoneuvon pysäköintipaikka.

Hallirakennuksen julkisivut säilyvät pääosin nykyisen kaltaisena maalattuna. Tavoitteena on selkeä ja moderni ilme. Pohjoisjulkisivu on alun perin ollut kauttaaltaan lasi-ikkunallinen, ja tavoitteena on palauttaa julkisivuun poistetut ikkunat. Vastaavasti on tavoitteena palauttaa Itäisen Tullikadun puoleiset yläikkunoiden aurinkoritilät. Rakennuksen Itäisen Tullikadun puolelle rakennetaan uusi sisäänkäynti, johon todennäköisesti sijoitetaan portaat.

Hakija perustelee poikkeamista talouden ja maankäytön näkökulmista. Kerrostalon rakentamista on tutkittu, mutta kolmikerroksinen kerrostalo, jossa on maanalainen pysäköinti, ei ole osoittautunut taloudelliseksi tällä hetkellä. Maan alle ei rakenneta edes väestönsuojaa, ja hiilijalanjälki on pienempi kuin kerrostaloa rakennettaessa. Projekti edistää korttelin asuinkäyttöä ja olemassa olevan rakennuskannan säilymistä. Lisäksi hanke säilyttää korttelin olemassa olevan kerrostalon näkymiä itään paremmin kuin kaavan sallima kolmikerroksinen kerrostalo.

Tällä hetkellä kiinteistöllä on vanha kaksikerroksinen painotalo (kerrosala n. 580 m²), yksikerroksinen verstarsrakennus (kerrosala n. 170 m²) ja vanha lapekattoinen rakennus (kerrosala n. 185 m²). Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Itäinen Tullikatu 10. Painotalo on toiminut pitkään sähkö- ja rakennusalan yrityksen konttori- ja varastotiloina sekä osittain taiteilijan työtilana, mutta jäänyt tyhjilleen toiminnan siirryttyä uusiin ajanmukaisempiin tiloihin.

Kiinteistö koostuu yhdestä palstasta, jonka pinta-ala on 1 266 m². Tontti sijaitsee Itätullin kaupunginosassa. Sen alueella on voimassa 17.1.2007 hyväksytty asemakaava, jossa kiinteistö on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (kaavamerkintä: AK). Kaavamääräyksen mukaan tontille saa rakentaa maanpäälle enintään 1 300 kerrosneliometriä ja maanpinnan alapuolelle enintään 900 kerrosneliometriä. Kellarikerroksen kerrosala saa olla enintään yksi kolmasosa suurimman kerroksen kerrosalasta. Osa tontista on merkitty kaavassa maanalaiseksi tilaksi rakennuksen pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja ja autopaikoitusta varten. Tontin pohjoisnurkkaan saa rakentaa talousrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 20 m². Kaavassa tontille on myös merkitty istutettavaksi puita. Lisäksi asemakaavassa tontille on merkitty leikki- ja oleskelualueeksi tarkoitettu alueen osa, jossa pinta-alavaatimus on vähintään 3 m²/asunto.

Asemakaavan yleisten määräysten mukaan uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaaseen ympäristöönsä. Rakennusten massoittelemisen ja kattomuotojen sekä värityksen ja ulkoverhousien osalta tulee pyrkiä korkeatasoiseen, tasapainoiseen, selkeään ja ympäristöään täydentävään ja eheyttävään rakennustapaan.

Kiinteistöä 434-2-211-2 koskevien erityisten kaavamääräysten mukaan rakennettavan uudisrakennuksen julkisivujen tulee pääsääntöisesti olla rapattuina. Tontin maaperä tulee tutkia ennen rakentamista ja mahdollisesti pilaantuneet maa-ainekset tulee poistaa ja korvata puhtailla massoilla. Lisäksi tontilla kaikki autopaikat (1,5 autopaikka/asunto) tulee sijoittaa maanalaisiin tiloihin.

Ajantasaisessa maakuntakaavassa tontti sijaitsee keskustatoimintojen ja maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueella. Jälkimmäistä merkintää koskevan suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on otettava huomioon maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön vaaliminen. Lisäksi kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa.

Tontin vieressä kulkee Degerbynkatu, josta on katuliittymä kiinteistölle. Nykyistä katuliittymää käytetään myös jatkossa.

Rakennusjärjestyksen luvun 3 mukaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävillä kulttuuriympäristö- tai maisema-alueilla tulee huomiota kiinnittää rakennusten ja rakennusryhmien maisemassa muodostaman kokonaiskuvan häiriintymättömyyteen, julkisivumateriaalien yhteneväisyyteen, rakennusten koko- ja sijaintihierarkioiden säilymiseen. Uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen tulee sopeutua olevaan rakennuskantaan sijoittelultaan, korkeusasemaltaan, kooltaan, muodoiltaan, korkeudeltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja -väritykseltään. Lisäksi

rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen kulttuurihistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy.

Hakija on suorittanut naapureiden kuulemisen. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hakemuksesta.

Poikkeamisen edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslain 171. §)

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

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se

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

Poikkeaminen voidaan myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Poikkeamiselle on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 171. §:n mukainen erityinen syy.

- Rakennushanke edistää keskusta-alueen rakentamista ja kaupunkikuvaa tuottamalla uusia loft-asuntoja, joita kaupungissa ei ole tarjolla. Hanke on myös taloudellisesti toteutettavampi kuin kolmekerroksinen kerrostalo, jossa olisi maanalainen pysäköinti.

1) Poikkeamista ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

- Rakennushanke edistää keskusta-alueen rakentamista ja kaupunkikuvaa tuottamalla uusia loft-asuntoja, joita kaupungissa ei ole tarjolla. Lisäksi vanha lapekattoinen rakennus säilytetään. Voimassa olevan asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on kerrostaloasuminen ja poikkeamisen seurauksena kiinteistö muuttuu kytketyiksi loft-asunnoiksi, joten poikkeamista voi pitää vähäisenä ja se edistää asuinkäytön toteutumista. Näin ollen lievä poikkeaminen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
- Maan alle ei rakenneta edes väestönsuojaa, ja hiilijalanjälki on pienempi kuin kerrostaloa rakennettaessa. Projekti edistää korttelin

asuinkäyttöä ja olemassa olevan rakennuskannan säilymistä. Lisäksi hanke säilyttää korttelin olemassa olevan kerrostalon näkymiä itään paremmin kuin kaavan sallima kolmikerroksinen kerrostalo.

2) Poikkeamista ei saa myöntää, jos se vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

- Rakennuspaikka sijaitsee rakennetussa ympäristössä, jolla ei ole erityisiä luontoarvoja.

3) Poikkeamista ei saa myöntää, jos se vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

- Poikkeamisluvan myöntäminen ei vaikuta rakennetun ympäristön suojeluun, koska hakijan tarkoituksena on kunnostaa olemassa oleva vanha painotalo asuinkäyttöön ja säilyttää vanha lapekattoinen rakennus. Poikkeamisen voidaan katsoa edistävän olemassa olevan rakennusperinnön säilymistä.

4) Poikkeamista ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

- Poikkeamisen seurauksena ei ole syntymässä merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamiselle voidaan myös asettaa ehtoja. Asemakaavan erityismääräyksen mukaisesti maaperä tulee tutkia ennen rakentamista ja mahdollisesti pilaantuneet maa-ainekset tulee poistaa ja korvata puhtailla massoilla. Lisäksi Loviisan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausua poikkeamisluvan perusteella haettavasta rakennusluvasta.

Maankäyttöinsinööri puoltaa poikkeamisluvan myöntämistä yllä esitettyjen perusteluiden ja ehtojen mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain 171. §:n mukaisen poikkeamisluvan ratkaisee kaupungin hallintosäännön mukaisesti Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta.

Liite 73

- sijaintikartat, ote asemakaavasta

Esittelijä: elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtajan sijainen Markus Lindroos

Ehdotus: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan esitettyjen perusteluiden ja ehtojen mukaisesti. Tämä päätös on voimassa kaksi vuotta, jonka aikana päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

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

Tiedoksi: Hakija
Rakennusvalvonta
Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
Kaupunkisuunnitteluosasto

Undantagslov, 434-2-211-2

846/10.03.00/2020

NLIN § 114

Beredning: markanvändningsingenjör Tero Taivassalo, tfn 040 182 8549

Undantagslov ansöks för att avvika från användningsändamålet för flervåningshus i enlighet den befintliga detaljplanen, för att bygga sammankopplade bostäder i loft-stil i de befintliga byggnaderna och för att delvis minska antalet krävda bilplatser. Sökanden har för avsikt att renovera det före detta tryckeriet till loftbostäder för bostadsbruk. Sökanden ska möjligen bygga en gemensam terrass på tryckeriets tak. I den nuvarande hallen ska sökanden renovera sex bostäder i två våningar med egna små gårdar. En del av verkstadsflygeln i en våning norr om hallen ska rivas.

Den gamla byggnaden med lutande tak som ligger vid norra gränsen av fastigheten ska bevaras och där ska byggas en bostad. Nya parkeringsplatser för fordon anvisas i biltaket eller på gården. Antalet parkeringsplatser preciseras i bygglovsskedet, men avsikten är ändå att anvisa minst en parkeringsplats för fordon för varje bostad som ska byggas.

Hallbyggnadens målade fasader bevaras i huvudsak i nuvarande skick. Syftet är att skapa ett klart och modernt uttryck. Norra fasaden var ursprungligen helt täckt med glasfönster, och syftet är att återbygga de fönster som avlägsnats från fasaden. På motsvarande sätt är syftet att på nytt montera solgaller till de övre fönstren mot Östra Tullgatan. I den del av byggnaden som vetter mot Östra Tullgatan ska byggas en ny entré där man sannolikt ska placera en trappa.

Sökanden motiverar undantaget med tanke på ekonomi och markanvändning. Byggande av ett flervåningshus har undersökts, men ett flervåningshus med tre våningar och underjordisk parkering har inte för närvarande visat sig vara ekonomiskt lönsamt. Det ska inte byggas ens ett skyddsrum under jord, och koldioxidavtrycket är mindre än i byggande av ett flervåningshus. Projektet främjar bostadsbruket av kvarteret och bevarande av det befintliga byggnadsbeståndet. Dessutom bevarar projektet bättre utsikter österut från det befintliga flervåningshuset i kvarteret än det flervåningshus i tre våningar som planen tillåter.

För närvarande finns det på fastigheten ett gammalt tryckeri i två våningar (våningsyta cirka 580 m²), en verkstadsbyggnad i en våning (våningsyta cirka 170 m²) och en gammal byggnad med lutande tak (våningsyta cirka 185 m²). Fastigheten finns på adressen Östra Tullgatan 10. Tryckeriet var länge en kontorslokal och ett förrådsutrymme för ett företag inom el- och byggbranschen och delvis en arbetslokal för en konstnär. Byggnaden blev tom efter att verksamheten flyttades till nya tidsenligare lokaler.

Fastigheten består av en lott vars areal är 1 266 m². Tomten ligger i stadsdelen Östertull. På området gäller en detaljplan som godkändes 17.1.2007 och där fastigheten har anvisats som kvartersområde för flervåningshus (planbeteckning AK). Enligt planbestämmelsen får det på tomten byggas högst 1 300 kvadratmeter våningsyta på marknivån och högst 900 kvadratmeter våningsyta under jord. Våningsytan av källarvåningen får vara högst en tredjedel av våningsytan av den största våningen. I planen har en del av tomten markerats som underjordiska utrymmen för de lokaler som tjänar byggnadens huvudsakliga användningsmål och för bilparkering. I norra hörnet av tomten får det uppföras en ekonomibyggnad vars våningsyta får vara högst 20 m². I planen har det också markerats att det ska planteras träd på tomten. I detaljplanen anvisas dessutom en del av området på tomten som område för lek och utevistelse. Ytan för området ska vara minst 3 m²/bostad.

Enligt de allmänna bestämmelserna i detaljplanen ska i planeringen av nybyggnader och reparationer särskild uppmärksamhet ägnas åt att bebyggelsen passar in i den stadsbildmässigt och historiskt värdefulla miljön. Vad gäller byggnadernas dimensionering, takutformningar, färgsättning och väggbeklädnad, ska man eftersträva ett högklassigt och tydligt byggsätt som kompletterar och harmoniserar miljön.

Enligt specialbestämmelserna i planen för fastigheten 434-2-211-2 ska fasaderna till de nybyggnader som ska byggas i huvudsak vara i puts. Marken på tomten ska undersökas före byggandet och eventuell förorenad mark ska avlägsnas och ersättas med rena massor. Därtill ska alla bilplatserna (1,5 bilplats/bostad) på tomten placeras i de underjordiska utrymmena.

I den aktuella landskapsplanen ligger tomten på området för centrumfunktioner och på området för värdefull kulturmiljö på landskapsnivå. Enligt den planbestämmelse som gäller den senare beteckningen ska det i mer detaljerad planering, byggande och användning beaktas värnande av den värdefulla kulturmiljön på landskapsnivå. Dessutom ska i utveckling av kulturmiljön miljöns värden uppmärksammas och anpassas till den markanvändning enligt användningsändamålet som anvisas i landskapsplanen.

Bredvid tomten löper Degerbygatan som har en gatanslutning till fastigheten. Den nuvarande gatanslutningen ska användas också i fortsättningen.

Enligt kapitel 3 i byggnadsordningen ska det på kulturmiljö- eller landskapsområden av riks- eller landskapsintresse uppmärksammas att byggnaderna och byggnadsgrupperna ska utgöra en ostörd helhetsbild i landskapet, att fasadmaterialet ska vara enhetligt och att byggnadernas storleks- och placeringshierarki bevaras. Nybyggnader och ombyggnader ska till placering, höjdläge, storlek, utformning, höjd, fasadmateriell och

-färgsättning passa in i det befintliga byggnadsbeståndet. Reparationerna och ändringsarbetena i byggnader samt åtgärderna som utförs på området ska vara sådana att områdets kulturhistoriskt eller landskapsmässigt värdefulla karaktär bevaras.

Sökanden har hört grannarna. Grannarna hade inget att anmärka på ansökan.

Förutsättningarna för undantag (171 § i markanvändnings- och bygglagen)

Kommunen kan av särskilda skäl på ansökan bevilja undantag från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som gäller byggande eller andra åtgärder och som har utfärdats i denna lag eller med stöd av den.

Undantag får dock inte beviljas, om det

- 1) medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen
- 2) försvårar uppnående av målen för naturvården
- 3) försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön
- 4) leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

Undantag kan beviljas eftersom förutsättningarna för undantag uppfylls.

Ett särskilt skäl i enlighet med 171 § i markanvändnings- och bygglagen har presenterats för undantaget.

- Byggprojektet främjar byggande av centrumområdet och stadsbilden genom att producera nya loftbostäder som staden för närvarande inte har. Det är också ekonomiskt lönsammare att genomföra projektet än att uppföra ett flervåningshus i tre våningar med underjordisk parkering.

1) Undantag får inte beviljas om det medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen.

- Byggprojektet främjar byggande av centrumområdet och stadsbilden genom att producera nya loftbostäder som staden för närvarande inte har. Dessutom bevaras den gamla byggnaden med lutande tak. Användningsändamålet enligt den gällande detaljplanen är boende i ett flervåningshus. Till följd av undantaget blir fastigheten till sammankopplade loftbostäder, så undantaget kan anses vara ringa och det främjar bostadsbruk. Således medför den ringa avvikelser från användningsändamålet enligt detaljplanen inte några olägenheter

med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen.

- Det ska inte byggas ens ett skyddsrum under jord, och koldioxidavtrycket är mindre än i byggande av ett flervåningshus. Projektet främjar bostadsbruket av kvarteret och bevarande av det befintliga byggnadsbeståndet. Dessutom bevarar projektet bättre utsikter österut från det befintliga flervåningshuset i kvarteret än det flervåningshus i tre våningar som planen tillåter.

2) Undantag får inte beviljas om det försvårar uppnående av målen för naturvården.

- Byggplatsen är belägen på en byggd miljö som inte har särskilda naturvärden.

3) Undantag får inte beviljas om det försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön.

- Beviljande av undantagslovet påverkar inte skyddet av den byggda miljön eftersom sökanden har för avsikt att renovera det gamla tryckeriet för bostadsbruk och bevara den gamla byggnaden med lutande tak. Undantaget kan anses främja bevarande av det befintliga byggnadsarvet.

4) Undantag får inte beviljas om det leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

- Som följd av undantaget uppstår det inte avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

För undantaget kan också sättas villkor. Enligt den specialbestämmelsen i detaljplanen ska marken på tomten undersökas före byggandet och eventuell förorenad mark ska avlägsnas och ersättas med rena massor. Dessutom ska Lovisa stads miljöförvaltningsmyndighet reserveras möjlighet att ge utlåtande om bygglov som ansöks utgående från undantaget.

Markanvändningsingenjören förordar beviljandet av undantagslovet i enlighet med de ovannämnda motiveringarna och villkoren. Enligt förvaltningsstadgan avgör näringslivs- och infrastrukturnämnden i Lovisa stad undantagslovet i enlighet med 171 § i markanvändnings- och bygglagen.

Bilaga 73

- lägeskartor, utdrag ur detaljplanen

Föredragning: ställföreträdare för direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Markus Lindroos

Förslag: Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar bevilja undantagslov i enlighet med de framlagda motiveringarna och villkoren. Beslutet gäller i två år, inom vilken tid bygglov i enlighet med avgörandet ska sökas.

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

För kännedom:

Sökanden

Byggnadstillsynen

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Stadsplaneringsavdelningen

Poikkeamislupahakemus ent. Painotalo, Itäinen Tullikatu

Poikkeamislupaa haetaan, että entinen painotalon rakennus ja tontin pohjoisosan lapekattoinen rakennus voidaan muuttaa yhteensä seitsemäksi loft-asunnoksi. Kerrostalon rakentamista on tutkittu, mutta se ei kolmikerroksisena ja maanalaisella pysäköinnillä ole osoittautunut taloudelliseksi tällä hetkellä. Poikkeamisen perusteet ovat taloudelliset ja maankäytölliset. Maan alle ei rakenneta ajoneuvojen pysäköintikerrosta, eikä väestönsuojaa, ja hiilijalanjälki on pienempi kuin kerrostaloa rakennettaessa. Projekti edistää korttelin asuinkäyttöä ja olemassa olevan rakennuskannan säilymistä. Lisäksi hanke säilyttää korttelin olemassa olevan kerrostalon näkymiä itään paremmin kuin kaavan sallima kolmikerroksinen kerrostalo.

Hanke vaatii poikkeamisen. Voimassa olevan asemakaava sallii asuinkäytön, mutta kolmikerroksisena kerrostalona ja maanalaisena pysäköintinä. Suunnittelun yhteydessä saattaa olla tarpeen tutkia autopaikkavelvoitteen osittain keventämistä. Tarkoituksena on remontoida entinen painotalo asuinkäyttöön loft-asunnoiksi ja rakentaa katolle mahdollisesti yhteisterassi. Nykyisen hallin sisälle on tarkoitus remontoida kuusi kaksikerroksista asuntoa, joilla on omat pienet pihat. Hallin pohjoispuolella olevaa yksikerroksista verstassiipeä puretaan. Kiinteistön pohjoisrajalla sijaitseva lapekattoinen vanha rakennus säilytetään ja sinne rakennetaan yksi asunto. Uudet pysäköintipaikat osoitetaan todennäköisesti länsilaidalle katokseen ja ajopihalle. Pysäköintipaikkojen lukumäärää tarkennetaan rakennuslupavaiheessa, kuitenkin siten että tavoitteena on osoittaa jokaiselle toteutuvalla asunnolle vähintään yksi ajoneuvon pysäköintipaikka.

Hallirakennuksen julkisivut säilyvät pääosin nykyisen kaltaisena maalattuna. Tavoitteena on selkeä ja moderni ilme. Pohjoisjulkisivu on alun perin ollut kauttaaltaan lasi-ikkunallinen, ja tavoitteena on palauttaa julkisivuun poistettut ikkunat. Vastaavasti on tavoitteena palauttaa Itäisen Tullikadun puoleiset yläikkunoiden aurinkoritilät. Rakennuksen Itäisen Tullikadun puolelle rakennetaan uusi sisäänkäynti, johon todennäköisesti sijoitetaan kattoterassille vievät portaat.

Tällä hetkellä kiinteistöllä on vanha kaksikerroksinen painotalo (kerrosala n. 580 m²), yksikerroksinen verstasrakennus (kerrosala n. 170 m²) ja vanha lapekattoinen rakennus (kerrosala n. 185 m²). Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Itäinen Tullikatu 10. Painotalo on toiminut pitkään sähkö- ja rakennusalan yrityksen konttori- ja varastotiloina sekä osittain taiteilijan työtilana, mutta jäänyt tyhjilleen toiminnan siirryttyä uusiin ajanmukaisempiin tiloihin.

Loviisassa 14.5.2020
Benjamin Linden

Ansökan om undantagslov, före detta Tryckeriet, Östra Tullgatan

Undantagslov ansöks för att före detta tryckeriet och den byggnad med lutande tak som ligger i norra delen av tomten kan renoveras till sju bostäder i loft-stil. Byggande av ett flervåningshus har undersökts, men ett flervåningshus med tre våningar och underjordisk parkering har inte för närvarande visat sig vara ekonomiskt lönsamt. Undantaget motiveras med ekonomi och markanvändning. Det ska inte byggas parkering för fordon eller ett skyddsrum under jord, och koldioxidavtrycket är mindre än i byggande av ett flervåningshus. Projektet främjar bostadsbruket av kvarteret och bevarande av det befintliga byggnadsbeståndet. Dessutom bevarar projektet bättre utsikter österut från det befintliga flervåningshuset i kvarteret än det flervåningshus i tre våningar som planen tillåter.

Projektet förutsätter ett undantagslov. Den gällande detaljplanen tillåter bostadsbruk i ett flervåningshus med tre våningar och underjordisk parkering. I samband med planeringen kan det vara nödvändigt att undersöka möjligheten att delvis minska antalet krävda bilplatser. Avsikten är att renovera det före detta tryckeriet till loftbostäder för bostadsbruk och möjligen bygga en gemensam terrass på taket. I den nuvarande hallen ska renoveras sex bostäder i två våningar med egna små gårdar. En del av verkstadsflygeln i en våning norr om hallen ska rivas. Den gamla byggnaden med lutande tak som ligger vid norra gränsen av fastigheten ska bevaras och där ska byggas en bostad. Nya parkeringsplatser för fordon anvisas sannolikt i biltaket eller på gården på västra sidan. Antalet parkeringsplatser preciseras i bygglovsskedet, men avsikten är ändå att anvisa minst en parkeringsplats för fordon för varje bostad som ska byggas.

Hallbyggnadens målade fasader bevaras i huvudsak i nuvarande skick. Syftet är att skapa ett klart och modernt uttryck. Norra fasaden var ursprungligen helt täckt med glasfönster, och syftet är att återbygga de fönster som avlägsnats från fasaden. På motsvarande sätt är syftet att på nytt montera solgaller till de övre fönstren mot Östra Tullgatan. I den del av byggnaden som vetter mot Östra Tullgatan ska byggas en ny entré där man sannolikt ska placera en trappa som leder till takterrassen.

För närvarande finns det på fastigheten ett gammalt tryckeri i två våningar (våningsyta cirka 580 m²), en verkstadsbyggnad i en våning (våningsyta cirka 170 m²) och en gammal byggnad med lutande tak (våningsyta cirka 185 m²). Fastigheten finns på adressen Östra Tullgatan 10. Tryckeriet var länge en kontorslokal och ett förrådsutrymme för ett företag inom el- och byggbranschen och delvis en arbetslokal för en konstnär. Byggnaden blev tom efter att verksamheten flyttades till nya tidsenligare lokaler.

Lovisa 14.5.2020
Benjamin Linden

Hallintovalitusosoitus hallinto-oikeudelle

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen *viranomaisen* tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Faksinumero: 029 56 42079
Puhelinvaihe: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Loviisan kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: PL 77, 07901 Loviisa
Käyntiosoite: Mariankatu 12 A
Sähköpostiosoite: kaupunki@loviisa.fi
Puhelinvaihte: 019-5551

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9–16.

Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätös 24.9.2020 § 114 on annettu asianosaiselle: hakijalle; LE-Kiinteistöt (osoite: Itäinen Tullikatu 10, 07900 Loviisa) kirjeitse, joka on lähetetty 2.10.2020.

Anvisning om anförande av förvaltningsbesvär hos förvaltningsdomstol

BESVÄRSANVISNING

I detta beslut söks ändring genom förvaltningsbesvär.

Besvärsrätt

Besvär över detta beslut får anföras av den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet samt av den som har besvärsrätt enligt särskilda bestämmelser i lag. En myndighet får även anföra besvär över beslutet om överklagandet är behövligt med anledning av det allmänna intresse som myndigheten ska bevaka.

Besvärstid

Besvär ska anföras inom 30 dagar från delfåendet av beslutet.

Besvären ska lämnas in till besvärsmyndigheten senast under besvärstidens sista dag innan besvärsmyndigheten stänger.

En *part* anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet sändes, om inte något annat visas. Beslutet anses dock ha kommit till *en myndighets* kännedom på ankomstdagen.

Vid vanlig elektronisk delgivning anses parten ha fått del av beslutet den tredje dagen efter att meddelandet sändes, om inte något annat visas.

Dagen för delfåendet räknas inte med i besvärstiden. Om den sista dagen för att anföra besvär infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får besvär anföras den första vardagen därefter.

Besvärsmyndighet

Besvär anförs hos Helsingfors förvaltningsdomstol.

Postadress: Banbyggargvägen 5, 00520 Helsingfors

Besöksadress: Banbyggargvägen 5, 00520 Helsingfors

E-postadress: helsinki.hao@oikeus.fi

Faxnummer: 029 56 42079

Telefonväxel: 029 56 42000

Besvär kan också anföras hos förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst på adressen <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Besvärens form och innehåll

Besvären ska anföras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I besvären ska följande anges:

- 1) det beslut i vilket ändring söks (*det överklagade beslutet*),
- 2) till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas (*yrkandena*),
- 3) grunderna för yrkandena,
- 4) vad besvärsrätten grundar sig på om det överklagade beslutet inte avser ändringssökanden själv.

I besvären ska dessutom ändringssökandens namn och kontaktuppgifter uppges. Om talan förs av ändringssökandens lagliga företrädare eller ombud, ska också den personens kontaktuppgifter uppges. Om kontaktuppgifterna ändras medan besvären är anhängiga, ska de nya uppgifterna meddelas förvaltningsdomstolen utan dröjsmål.

I besvären ska också uppges postadress och eventuell annan adress till vilken handlingar som hänför sig till rättegången kan sändas (*processadress*). Om ändringssökanden har uppgett flera processadresser, kan förvaltningsdomstolen välja till vilken av dem den skickar de handlingar som hänför sig till rättegången.

Till besvären ska följande fogas:

- 1) det överklagade beslutet med besvärsanvisning,
- 2) utredning om när ändringssökanden har fått del av beslutet, eller annan utredning om när besvärstiden börjat löpa,
- 3) de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har lämnats till myndigheten.

Rättegångsavgift

Hos den som inleder ett ärende som gäller ändringssökande tas det ut en rättegångsavgift i enlighet med lagen om domstolsavgifter (1455/2015).

Protokoll

Protokollsutdrag och bilagor som gäller beslutet kan begäras hos Lovisa stads registratur.

Postadress: PB 77, 07901 Lovisa

Besöksadress: Mariegatan 12 A

E-postadress: kaupunki@loviisa.fi

Telefonväxel: 019-5551

Registraturen är öppen måndag–fredag kl. 9–16.

Lovisa stads näringslivs- och infrastrukturnämnds beslut 24.9.2020 § 114 har delgetts parten, sökanden: LE-Kiinteistöt Oy (adress: Itäinen Tullikatu 10, 07900 Loviisa) med brev som avsändes 2.10.2020.