

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta

Aika 25.01.2024 klo 17:35 - 21:14

Paikka Seurahuone, kaupunginhallituksen kokoushuone ja hybridikokous

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Karlsson Mikael Hyvönen Petri Wide Roger Lohenoja Pertti Holmström Eeva Arlin Onerva Hägglom Kerstin Weckman Pamela Thomasson Daniel	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen varajäsen varajäsen	etänä etänä
Muut	Malmberg Irene	kh:n edustaja	etänä, jäävi § 14 klo 19.21-19.52, poistui § 17 aikana klo 20.32
	Kauppi Samuel	nuorisovaltuuston edustaja	etänä, poistui § 18 jälkeen klo 20.46
	Kenneth Albrecht Marko Luukkonen Paimander Petri Eija Henriksson Elina Hynninen	tilapäällikkö kaupunkisuunnitteluosaston pääll. elinvoimankehittäjä controller sihteeri	etänä
Poissa	Hento Miia Fellman Annika Peräkylä Teemu Isotalo Arja Jan D. Oker-Blom Sari Paljakka	jäsen jäsen jäsen kh:n puheenjohtaja kaupunginjohtaja elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja	

Tauko klo 18.44–18.47

Allekirjoitukset

Mikael Karlsson
puheenjohtaja

Elina Hynninen
sihteeri

Käsitellyt asiat 1 - 19

Pöytäkirjan tarkastus Sähköisesti Loviisassa 31.1.2024

Onerva Arlin
pöytäkirjantarkastaja

Eeva Holmström
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Loviisan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 3.2.-12.3.2024
03.02.2024 00:00

Pöytäkirjanotteen oikeaksi todistaa

Loviisa

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 2	Pöytäkirjantarkastajat	5
§ 3	Esityslistan hyväksyminen	6
§ 4	Käyttötaloussuunnitelma vuodelle 2024	7
§ 5	Laskujen hyväksyminen vuonna 2024, elinkeino- ja infrastruktuurikeskus	8
§ 6	Alle 100 000 euron investoinnit vuonna 2024	9
§ 7	Poikkeamislupahakemus, 434-404-3-1, Fantsnärintie 132, 07910 Loviisa	10
§ 8	Storholmenin ranta-asemakaavaehdotus kiinteistölle RN:o 434-436-1-58	14
§ 9	Mörtvikbottenin ranta-asemakaava, oikaisukehotus ja kaavan uudelleen hyväksyminen	17
§ 10	Fortum Renewables Oy:n aloite 20.11.2023 kaavoituksesta tai lupamenettelystä koskien Pohjois-Sarvilahden alueelle suunniteltavaa aurinkovoimalaa varten	24
§ 11	Asemakaavan muutos, kaupunginosa 7, Rauhala–Antinkylä, kortteli 707 ja siihen liittyvät suojaviheralueet, Helsingintie/Valkontie/Linnunrata	26
§ 12	Asemakaavan muutos, kaupunginosa 7, Rauhala–Antinkylä, rautatie- ja katualueen osa, Ratapihan alue, Seppäläntie/Rauhalantie/Helsingintie	32
§ 13	Asemakaava ja asemakaavan muutos, Panimonmäen lähialueet, 1 Pohjoistulli, 2 Itätulli ja 6 Uusikaupunki	42
§ 14	Kaavoituskatsaus 2024	45
§ 15	Loviisan kaupungin lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle koskien valitusta elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksestä 24.8.2023 § 119	48
§ 16	Loviisan kaupungin lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle koskien valitusta elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksestä 24.8.2023 § 117	55
§ 17	Talouskatsaus	63
§ 18	Viranhaltijapäätökset	64
§ 19	Muut asiat	66

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 1

25.01.2024

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

EKIL 25.01.2024 § 1

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta toteaa kokouksen laillisesti kokoon kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta totesi kokouksen laillisesti kokoon kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 2

25.01.2024

Pöytäkirjantarkastajat

EKIL 25.01.2024 § 2

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta valitsee pöytäkirjantarkastajiksi jäsenet Miia Hento ja Annika Fellman.

Pöytäkirjantarkastus tapahtuu 31.1.2024 sähköisesti.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta valitsi pöytäkirjantarkastajiksi jäsenet Onerva Arlin ja Eeva Holmström.

Pöytäkirjantarkastus tapahtuu 31.1.2024 sähköisesti.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 3

25.01.2024

Esityslistan hyväksyminen

EKIL 25.01.2024 § 3

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy kokouskutsun mukana jaetun asialistan kokouksen esityslistaksi.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi kokouskutsun mukana jaetun asialistan kokouksen esityslistaksi.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 4

25.01.2024

Käyttötaloussuunnitelma vuodelle 2024

EKIL 25.01.2024 § 4
49/02.02.00/2024

Valmistelija

controller Eija Henriksson, puh. 040 779 0428

Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 13.12.2023 hyväksynyt elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen käyttötaloussuunnitelman.

Liite 1

Esittelijä

vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy liitteen mukaisen käyttötaloussuunnitelman toimintayksiköittäin.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi liitteen mukaisen käyttötaloussuunnitelman toimintayksiköittäin.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 5

25.01.2024

Laskujen hyväksyminen vuonna 2024, elinkeino- ja infrastruktuurikeskus

EKIL 25.01.2024 § 5

66/02.00/2024

Valmistelija

controller Eija Henriksson, puh. 040 779 0428

Toimielinten on vuosittain määrättävä henkilöt, jotka tarkastavat ja hyväksyvät tositteet. Päätöksestä tulee myös ilmetä, miten menetellään vastuuhenkilöiden ollessa esteellisiä hyväksymään menoja.

Liite 2

Esittelijä

vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää hyväksyä elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen laskujen tarkastajat ja varatarkastajat sekä hyväksyjät liitteen mukaisesti.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti hyväksyä elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen laskujen tarkastajat ja varatarkastajat sekä hyväksyjät liitteen mukaisesti.

Liite 2

Laskujen tarkastaminen ja hyväksyminen 2024

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 6

25.01.2024

Alle 100 000 euron investoinnit vuonna 2024

EKIL 25.01.2024 § 6

51/02.02.00/2024

Valmistelijat

infrastruktuuripäällikkö Markus Lindroos, puh. 050 382 7550, ja
tilapäällikkö Kenneth Albrecht, puh. 0440 555 412

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 13.12.2023 vuoden 2024 investointisuunnitelman.

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen osalta investointisuunnitelmassa on hyväksytty 1 000 000 euron määräraha, joka sisältää alle 100 000 euron hankkeita yhdyskuntatekniikan alueella. Tilapalvelun alle 100 000 euron investointeja hyväksyttiin 265 000 euroa sekä kaupunkisuunnittelussa hankittavalle GPS-vastaanottimelle varattiin 22 000 euroa.

Lautakunnan tulee päättää määrärahan tarkempi jako vuodelle 2024.

Liite 3

Esitys määrärahojen jaosta

Esittelijä

vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen alaiset alle 100 000 euron investoinnit vuodelle 2024 liitteen mukaisesti.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen alaiset alle 100 000 euron investoinnit vuodelle 2024 liitteen mukaisesti.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 7

25.01.2024

Poikkeamislupahakemus, 434-404-3-1, Fantsnäsintie 132, 07910 Loviisa

EKIL 25.01.2024 § 7
1108/10.03.99.02/2023

Valmistelijat

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403, ja kaavasuunnittelija Pontus Edvinsson, puh. 040 583 2029

Poikkeamisen syy: Uuden loma-asunnon (120 k-m²) rakentaminen vanhalle rakennuspaikalle, joka sijaitsee ranta-alueella kaavoitetun alueen ulkopuolella. Rakennuspaikka sijaitsee parhaillaan laadittavan Valkon osayleiskaavan kaavaehdotuksen alueella. Osayleiskaavaehdotuksessa rakennuspaikka on osoitettu RA-alueeksi eli loma-asuntoalueeksi. Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuksia ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa (maankäyttö- ja rakennuslain 72. §).

Sijainti: Kiinteistö Villa Franca sijaitsee Nothusuddenin niemessä osoitteessa Fantsnäsintie 132, 07910 Loviisa, ja sen kokonaispinta-ala on 9 704 m². Hakijan omistamalla kiinteistöllä on jo ennestään 20 k-m²:n suuruinen saunarakennus sekä 40 k-m²:n suuruinen talousrakennus. Kiinteistölle on ajotie Fantsnäsintieltä.

Rakennushanke: Hakija haluaa rakentaa kiinteistölleen korkeintaan 120 k-m²:n suuruisen loma-asunnon terasseineen. Kiinteistöllä on jo ennestään saunarakennus (20 k-m²) ja talousrakennus (40 k-m²). Suunniteltu loma-asunto on tarkoitus sijoittaa noin 32,5 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja vähintään 5 metrin etäisyydelle naapurikiinteistöstä.

Hakija noudattaa Loviisan kaupungin vesi- ja viemärintiiohjeita. Tällä hetkellä suunnitelmana on asentaa kuivakäymälä ja käyttää harmaiden vesien käsittelyyn harmaavesisuodatinta. Loma-asuntoon asennetaan sähköt.

Hakijan perustelut: Hakija perustelee hankettaan sillä, että kiinteistö on riittävän suuri ja merkitty vanhaksi rakennuspaikaksi, jossa on jo ennestään saunarakennus ja talousrakennus. Kiinteistö on lisäksi osoitettu RA-alueeksi (loma-asuntoalue) parhaillaan laadittavan Valkon osayleiskaavan kaavaehdotuksessa. Lisäksi kiinteistölle johtaa jo entuudestaan tie.

Kaavatilanne: Kiinteistö 434-404-3-1 sijaitsee kaavoitetun alueen ulkopuolella, mutta parhaillaan laadittavan Valkon osayleiskaavan alueella, jossa kiinteistö on merkitty vanhaksi rakennuspaikaksi. Valkon osayleiskaavan kaavaehdotuksen mukaan RA-alueelle saa rakentaa yhden enintään 1,5-kerroksisen, kerrosalaltaan korkeintaan 120 m²:n suuruisen lomarakennuksen, johon saa sijoittaa yhden asunnon. Asuinrakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia, joiden kerrosala on yhteensä enintään 60 m². Rakennusten sijainnin on oltava vähintään 25 metrin etäisyydellä keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta lukuun ottamatta enintään

20 m² suuruista saunarakennusta, jonka saa sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rakennusjärjestyksen määräykset: Rakennuspaikalle saa, jollei kaavasta muuta johdu, rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 100 m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m², ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m².

Rakennusten ja katettujen rakennelmien etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä. Yksikerroksisen saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa, kuitenkin vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Naapurien kuuleminen: Hakija on suorittanut naapureiden kuulemisen, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Viranomaisten kuuleminen: Loviisan kaupungin rakennusvalvonta ja ympäristönsuojeluyksikkö ovat tutustuneet hakemukseen eikä heillä ole huomautettavaa asiasta.

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut: Kaupunkisuunnitteluysikkö puoltaa suunnitellun loma-asunnon rakentamista, koska kiinteistö on riittävän suuri ja kyseessä on lisäksi vanha rakennuspaikka. Valkon osayleiskaavan kaavaehdotuksessa kiinteistö on lisäksi osoitettu RA-alueeksi (loma-asuntoalue), mikä tukee hakijan rakennushanketta sekä rakennusoikeuden että rantaviivaan nähden riittävän suuren etäisyyden osalta. Valkon osayleiskaavan ja Loviisan rakennusjärjestyksen mukainen RA-alueen kokonaisrakennusoikeus on enintään 200 k-m². Kiinteistön rakennettu kokonaispinta-ala on rakennushankkeen jälkeen yhteensä 180 k-m² + terassi. Siten loma-asunto 120 k-m², olemassa oleva talousrakennus 40 k-m² ja saunarakennus 20 k-m².

Koska Valkon osayleiskaava ei vielä ole voimassa, voidaan kaavan noudattamista pitää myönteisenä asiana, mutta hakemus on tässä vaiheessa käsiteltävä Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen pohjalta. Suunniteltu uusi loma-asunto (korkeintaan 120 k-m²) ylittää Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisen loma-asuntojen rakennusoikeuden (100 k-m²) 20 k-m²:llä. Suunniteltu rakentaminen noudattaa suunnitellun Valkon osayleiskaavaa ja siinä osoitettua rakennusoikeutta (120 k-m²), ja loma-asunto täyttää suunnitellun Valkon osayleiskaavan vaatimukset etäisyydestä rantaviivaan (25 metriä).

Poikkeaminen rakennusjärjestyksestä: Loma-asunto täyttää korkeusvaatimuksen, jonka mukaan rakennusten pitää sijoittua vähintään korkeustasoon +2,8 metriä keskimerenpinnan korkeudesta. Uuden loma-asunnon etäisyys rantaviivasta edellyttää kuitenkin poikkeamista rakennusjärjestyksessä säädetyistä rantaviivaetäisyyden määräyksistä. Rakennusjärjestyksen mukaan etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä, kun taas suunnitellun loma-asunnon etäisyys rantaviivasta on noin 32,5 metriä. Poikkeaminen voidaan myöntää, koska

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 7

25.01.2024

uusi loma-asunto täyttää suunnitellun Valkon osayleiskaavan ohjeiden vaatimukset vähintään 25 metrin etäisyydestä rantaviivaan sekä loma-asunnon sijaintia voidaan pitää hyväksyttävänä ottaen huomioon tontin maasto ja koko.

Rakentamisessa on otettava huomioon, että rakennuksen väriytyks on sovitettava maastoon ja maisemaan.

Johtopäätökset: Kiinteistöllä ei ole erityisiä luontoon tai rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä suojeluarvoja. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisen edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslain 171. §):

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta 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 ympäristövaikutuksia tai muita merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslain ja rakennusjärjestyksen säädöksistä voidaan myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Liite 4

sijaintikartta, asemapiirros, kaavaote ja kaavakartta Valkon osayleiskaavan kaavaehdotuksesta kaavamerkintöineen

Esittelijä

vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää myöntää kiinteistölle 434-404-3-1 poikkeamisluvan MRL 72§:stä hakemuksen mukaisesti enintään 120 k-m²:n loma-asunnon ja siihen kuuluvan terassin rakentamiseen. Tällä päätöksellä myönnetään lisäksi poikkeaminen Loviisan rakennusjärjestyksestä koskien loma-asunnon sijoittamiseksi vähintään 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Poikkeaminen myönnetään hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla.

Rakennusluvan yhteydessä tulee varmistaa se, että rakennuksen väriytyks on sovitettava maastoon ja maisemaan. Kirkkaita tai maastosta selkeästi erottuvia värejä ei julkisivussa saa käyttää.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 7

25.01.2024

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamislupapäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti myöntää kiinteistölle 434-404-3-1 poikkeamisluvan MRL 72§:stä hakemuksen mukaisesti enintään 120 km²:n loma-asunnon ja siihen kuuluvan terassin rakentamiseen. Tällä päätöksellä myönnettiin lisäksi poikkeaminen Loviisan rakennusjärjestyksestä koskien loma-asunnon sijoittamiseksi vähintään 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Poikkeaminen myönnettiin hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla.

Rakennusluvan yhteydessä tulee varmistaa se, että rakennuksen väriytyminen on sovitettava maastoon ja maisemaan. Kirkkaita tai maastosta selkeästi erottuvia värejä ei julkisivussa saa käyttää.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamislupapäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Tiedoksi

Hakijat
Rakennusvalvonta
Kaupunkisuunnitteluosasto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 186

15.12.2022

§ 8

25.01.2024

Storholmenin ranta-asemakaavaehdotus kiinteistölle RN:o 434-436-1-58

EKIL 15.12.2022 § 186

Valmistelija

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440
555 403

Kiinteistön RN:o 434-436-1-58 omistaja on lähestynyt kaupunkia kirjeellä, jossa pyytää kaupungilta toimittamansa osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti ranta-asemakaavoituksen vireille tulon käsittelyä. Kaavanlaatijaksi maanomistaja on hankkinut diplomi-insinööri Sten Öhmanin.

Kaavan tavoitteena on oikaista voimassa olevassa rantayleiskaavassa oleva virhe, jossa ei ole huomioitu tilan ranta-alueella olevaa kahta ennen yleiskaavoitusta rakennettua lomarakennusta kahtena erillisenä rakennuspaikkana. Yleiskaavassa kohde on merkitty yhdeksi rakennuspaikaksi. Kyseinen kaavassa oleva virhe johtunee kaavan laatimisen aikana olleesta rakennusrekisterivirheestä. Virhe on mahdollista oikaista joko muuttamalla virheen osalta yleiskaavaa tai laatimalla alueelle ranta-asemakaava. Ranta-asemakaava toimii kaavahierarkian perusteella hyväksymisensä jälkeen rakennuslupien myöntämisen perusteena.

Kaavanlaatija on ollut kaupunkiin yhteydessä, jolloin on todettu ranta-asemakaavan laatimiselle olevan riittävästi perustetta.

Liite 115

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää, että Storholmenin ranta-asemakaava tulee vireille.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti, että Storholmenin ranta-asemakaava tulee vireille.

EKIL 25.01.2024 § 8
1571/10.02.03/2022

Valmistelijat

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440
555 403, ja kaavasuunnittelija Pontus Edvinsson, puh. 040 583 2029

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 186

15.12.2022

§ 8

25.01.2024

Kaavoituksen vireille tulo: Maanomistajalla on maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n nojalla oikeus laadituttaa omalle maalleen loma-asumisen järjestelyä koskeva ranta-asemakaava.

Kaavaehdotus: Ranta-asemakaavan laatijana toimiva kaavoituskonsultti Sten Öhmann on toimittanut Pernajan Tjusterbyssä sijaitsevaa tilaa Storholmen RN:o 434-436-1-58 koskevan kaavaehdotusaineiston Loviisan kaupungille julkista nähtäville asettamista varten. Alueen pinta-ala on 2,8 hehtaaria ja rantaviiva 0,6 km.

Kaavan aikaisempi käsittely: Ranta-asemakaava on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 15.12.2022 § 186. OAS on ollut nähtävillä 20.1.–20.2.2023. Vireille tulosta kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon yhteydessä. Kuulemisajan puitteissa ei jätetty yhtään kommenttia.

Kaavan tarkoitus: Ranta-asemakaavan tarkoituksena on osoittaa kaksi rakennuspaikkaa kiinteistölle Storholmen vallitsevan tilanteen mukaisesti. Kiinteistölle on voimassa olevassa yleiskaavassa virheellisesti osoitettu vain yksi rakennuspaikka kahden jo yleiskaavan laatimisen aikana olemassa olleen rakennuspaikan sijasta. Virhe on aikanaan jäänyt huomaamatta kaavoittajalta, maanomistajalta ja Pernajan kunnalta. Loviisan kaupunki on ohjeistanut maanomistajaa laatimaan kiinteistölle ranta-asemakaavan, mikäli hän haluaa oikaista yleiskaavan mukaisen kaavatilanteen.

Kaavan keskeinen sisältö: Ranta-asemakaavalla muodostetaan kaksi rakennuspaikkaa käsittävä loma-asuntojen korttelialue RA-1 ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ympäristöarvoja MY-1. Korttelivaraukset noudattavat pääpiirteissään yleiskaavan korttelirakennetta ja -merkintöjä lukuun ottamatta rakennuspaikkojen lukumäärää. Rakennusoikeutta ja rakentamista koskevat määräykset on muotoiltu rakennuspaikkojen rakentamistilanne ja pieni lisärakentamisvara huomioiden. Kummallekin rakennuspaikalle on lomarakennukselle osoitettu enintään 100 k-m² ja talusrakennuksille enintään 110 k-m² sekä saunalle enintään 25 k-m². Kaavamuutoksen jälkeen tätä kaavaa noudatetaan oikeusvaikutteisena rakentamista ohjaavana kaavana.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävillä olo: Kaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen mukaisesti 30 päivän ajaksi julkisesti nähtäville sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Kuulemisen aikana osallinen voi jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Nähtävillä olon jälkeen mahdollisista muistutuksista laaditaan kaavanlaatijan toimesta vastineet, jotka käsitellään lautakunnassa.

Liite 5

ranta-asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen, kaavaselostus liitteineen

Esittelijä

vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 186

15.12.2022

§ 8

25.01.2024

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asettaa Storholmenin ranta-
asemakaavaehdotuksen liitteineen maankäyttö- ja rakennuslain ja -
asetuksen mukaisesti julkisesti 30 päivän ajaksi nähtäville ja pyytää
kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asettaa Storholmenin ranta-
asemakaavaehdotuksen liitteineen maankäyttö- ja rakennuslain ja -
asetuksen mukaisesti julkisesti 30 päivän ajaksi nähtäville ja pyytää
kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 63	23.03.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 142	26.10.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 9	25.01.2024

Mörtvikbottenin ranta-asetmakaava, oikaisukehotus ja kaavan uudelleen hyväksyminen

EKIL 23.03.2023 § 63

Valmistelija kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Maanomistajalla (/maanomistajilla) on oikeus laadituttaa omistamalleen maalle loma-asumisen järjestelyä koskeva ranta-asetmakaava. Tämä kaava koskee kahden maanomistajan omistamia ranta-alueita. Ranta-asetmakaavan laatijana toimiva kaavoituskonsultti on toimittanut Mörtvikbottenin ja Vastaholmenin saaren tilan RN:o 434-410-1-61 osaa koskevan kaavaehdotusaineiston Loviisan kaupungille julkista nähtävälle asettamista varten.

Ranta-asetmakaava Mörtvikbotten on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 8.11.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 17.12.2021–17.1.2022. Vireille tulosta kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon yhteydessä. Ranta-asetmakaavasta on järjestetty työneuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 26.1.2022. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 10.6.2022–5.8.2022 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta antoivat lausunnot ELY-keskus, Loviisan kaupungin ympäristösuojelu, Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaosto ja STUK. Kaavaa laajennettiin ehdotuksen kuulemisen jälkeen koskemaan myös osaa Vastaholmenin saaresta, jolloin myös kaavan nimeä tarkennettiin vastaamaan kaava-alueita. Kuulemisen täydennys on suoritettu kirjekuulemisena Vastaholmenin saaren osalta Loviisan kaupungin 15.12.2022 lähettämällä kirjeellä, jossa oli aikaa kommentoinnille 21 vuorokautta. Kuulemisajan puitteissa ei jätetty yhtään kommenttia.

Ranta-asetmakaavalla muutetaan osa Kullan–Lappomin rantaosayleiskaavan *retkeily- ja ulkoilualueesta (VR)* loma-asuntojen korttelialueeksi (RA). Rakennuspaikan rakennusoikeus on 160 k-m² ja kyseinen rakennusoikeus tulee sijoittaa kaavakartassa merkitylle rakennusalueelle. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuntorakennuksen enintään 100 k-m², erillisen saunarakennuksen enintään 25 k-m² ja talusrakennuksen enintään 35 k-m². Lomarakennuksen korttelialueen läheisyydessä on myös luontoarvoja sisältävää aluetta. Vastaholmenin saarella vastaavasti korvataan yksi 250 k-m² rakennusoikeutta sisältävä rantayleiskaavan mukainen lomarakennuspaikka retkeily- ja ulkoilualueen korttelialueella. Rakennuspaikkojen lukumäärä ei kokonaisuudessa lisääntynyt, mutta saaresta yksi rakentamaton rakennuspaikka siirretään mantereelle. Maanomistajat ovat tehneet rakennusoikeuden siirtämisestä tämän kaavamuutoksen lainvoimaistumiseen kytketyn ehdollisen sopimuksen.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 63

23.03.2023

§ 142

26.10.2023

§ 9

25.01.2024

Kaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen mukaisesti 30 päivän ajaksi julkisesti nähtäville sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Kuulemisen aikana osallinen voi jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Nähtävillä olon jälkeen muistutuksista laaditaan kaavanlaatijan toimesta vastineet, jotka käsitellään lautakunnassa.

Liite 36

ranta-asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen, kaavaselostus liitteineen

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asettaa Mörtvikbottenin ja Vastaholmenin ranta-asemakaavaehdotuksen kaavakartan merkintöineen ja määräyksineen, sekä kaavaselostuksen liitteineen maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen mukaisesti julkisesti 30 päivän ajaksi nähtäville ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asettaa Mörtvikbottenin ja Vastaholmenin ranta-asemakaavaehdotuksen kaavakartan merkintöineen ja määräyksineen sekä kaavaselostuksen liitteineen maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen mukaisesti julkisesti 30 päivän ajaksi nähtäville ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Ehtona on, että ennen kaavaehdotuksen julkista nähtäville asettamista ja lausuntojen pyytämistä tulee kaavan pohjakartta täydentää tiestön ja muiden rakenteiden osalta siten, että se täyttää pohjakartalle lainsäädännössä asetetut vaatimukset.

EKIL 26.10.2023 § 142

Valmistelija

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Maanomistajan oikeus kaavoittaa ranta-alueita: Maanomistajalla (/maanomistajilla) on oikeus laadituttaa omistamalleen maalle loma-asumisen järjestelyä koskeva ranta-asemakaava. Tämä kaava koskee kahden maanomistajan omistamia ranta-alueita, joista toisen alueen omistaa yksityinen henkilö ja toisen Loviisan kaupunki. Ranta-asemakaavan laatijana toimiva kaavoituskonsultti on toimittanut hyväksymiskäsittelyä varten Mörtvikbottenin ja Vastaholmenin saaren tilan RN:o 434-410-1-61 osaa koskevan ranta-asemakaavan aineiston Loviisan

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 63	23.03.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 142	26.10.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 9	25.01.2024

kaupungille. Aineisto käsittää hyväksymiskäsittelyyn tulevan kaava-aineiston ja kaavanlaatijan laatimat vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin.

Kaavoitus: Ranta-asemakaava Mörtvikbotten on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 8.11.2021. Oas on ollut nähtävillä 17.12.2021–17.1.2022. Kaavaehdotus on ollut ensimmäisen kerran nähtävillä 10.6.–5.8.2022. Sen jälkeen kaavaehdotusta laajennettiin koskemaan myös Vastaholmenin saarta. Loviisan kaupunki ja ProCapital Oy ovat sopineet kaupunginhallituksen päätöksen ja 30.11.2022 allekirjoitetun sopimuksen mukaisesti Vastaholmenin saarella sijaitsevan rakennusoikeuden kaupasta. Kauppa on ehdollinen tämän kaavan lainvoimaistumiselle. Tällä kaavalla rakennuspaikka on tarkoitus ”siirtää” pois saarelta ProCapital Oy:n omistamalle maalle Mörtvikbottenin ranta-alueelle. Asiasta on tiedotettu osallisia kirjeitse ennen kaavaehdotuksen käsittelyä ja nähtäville asettamista. Sen jälkeen laajennettu kaavaehdotus Mörtvikbotten ja Vastaholmen oli nähtävillä 21.4.2023–22.5.2023.

Muistutukset/lausunnot: Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Lausuntoja saatiin neljä kappaletta. Lausunnon antoivat 1) Uudenmaan ELY-keskus, 2) Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaosto, 3) Loviisan kaupungin ympäristönsuojelu ja 4) STUK. Näistä STUK:lla ei ollut kaavaehdotuksesta huomautettavaa. Muilla kolmella oli selvitysten täydentämiseen, kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin liittyviä tarkennusehdotuksia. ELY-keskus ei edellyttänyt kaavasta järjestettäväksi maankäyttö- ja rakennuslain mukaista viranomaisneuvottelua, vaan he katsoivat, että tarvittaessa riittää työneuvottelu. Lausuntojen vastineita koskeneen ELY-keskuksen ja kaupungin välisen puhelinkeskustelun yhteydessä todettiin, että työneuvottelu ei ole tarpeen.

Lausuntojen huomioiminen: Kaupunki ja kaavanlaatija ovat neuvotelleet useita kertoja kaavan sisällöstä ja kaavaehdotuksesta palautteen huomioimisesta. Lausunnoissa esitetyt seikat ja selvitystarpeet on otettu huomioon hyväksymismenettelyyn toimitetussa ranta-asemakaavassa. Tarvittavat lisäselvitykset on tehty kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen ja kaavakarttaa ja määräyksiä on tarkennettu.

Muutokset kaavaehdotukseen: Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ovat kaavakarttaa ja määräyksiä tarkentavia ja vaikutuksiltaan vähäisiä, joten niiden takia ei ole syytä kaavaehdotusta asettaa uudelleen nähtäville. Kaavakarttaan ja määräyksiin on tehty seuraavat muutokset:

- RA-korttelin rakennusala koskevaa rajausta on siirretty vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta
- kaavaan on lisätty velvoite maankäyttö- ja rakennuslain 128. §:n mukaisesta maisematyöluvasta
- Vastaholmenin VR-merkintä on muutettu MY:ksi (rantaosayleiskaavan mukaisesti)
- luontoarvoja koskevia luo-merkintöjä on täydennetty kaavakartalla

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 63	23.03.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 142	26.10.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 9	25.01.2024

– kaavamääräyksiä vesikäymälän osalta on tarkennettu.

Kaavan keskeinen sisältö: Ranta-asemakaavalla Mörtvikbottenin ranta-alueelle yleiskaavassa retkeily- ja virkistysalueeksi osoitetulle alueelle merkitään yksi lomarakennusten korttelialue (RA) ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Rakennuspaikalle rakennusalan rajaamalle alueelle voidaan rakentaa enintään 100 k-m² lomarakennus ja enintään 60 k-m² talusrakennuksia. Vastaholmenin saareen nykyiselle rantaosayleiskaavassa lomarakennusten korttelialueeksi merkitylle alueelle osoitetaan maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Kaava-alueella ei saa kaataa puustoa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128. §:n mukaista toimenpidelupaa. Ranta-asemakaavaa on perusteltu sillä, että tarkoitukseensa hankalasti käytettävän kivikkoisen retkeily- ja virkistysalueen supistuminen on vähäistä ja vastaavasti suhteellisen tiivisti rakennettuun saareen jää rakennuspaikan poistamisen myötä luonnontilaista metsä- ja ranta-aluetta.

Vastineiden käsittely: Muistutusten vastineet tulee käsitellä kunnassa. Lausunto voidaan myös tulkita muistutukseksi, joten lausunnon antajien kohdalla menetellään vastaavalla tavalla. Lausuntojen vastine-ehdotukset ovat liitteenä.

Kaavan hyväksyminen: Loviisan kaupungin hallintosäännön mukaan elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 74. § mukaisten ranta-asemakaavojen vireille tulosta, nähtäville asettamisesta ja hyväksymisestä. Kaavakartta ja kaavamääräykset muodostavat varsinaisen juridisen kaavan. Lisäksi kaava-asiakirjoihin kuuluvat kaavaselostus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä erilliset selvitykset, joita voidaan laatia tarpeen mukaan.

Liite 80
ranta-asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen, kaavaselostus liitteineen, lausuntojen vastineet

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää hyväksyä (liitteen 5 mukaisesti) kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen vastineet. Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää hyväksyä Mörtvikbottenin – Vastaholmenin ranta-asemakaavan.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti hyväksyä (liitteen 5 mukaisesti) kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen vastineet. Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti hyväksyä Mörtvikbottenin – Vastaholmenin ranta-asemakaavan.
Tiedoksi	Kaupunkisuunnitteluosasto

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 63	23.03.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 142	26.10.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 9	25.01.2024

- - -

EKIL 25.01.2024 § 9
898/10.02.03/2022

Valmistelija

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta on kokouksessaan 26.10.2023 hyväksynyt Mörtvikbottenin ranta-
asemakaavan. 8.12.2023 päivätyssä oikaisukehotuksessa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) kehottaa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 132/1999) 195 §:n säännökset huomioon ottaen oikaisemaan hyväksytyä asemakaavaa. Oikaisukehotus on kokonaisuudessaan esityslistan liitteenä.

Viranomaisen oikaisukehotuksesta kaava-asiassa on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa 195 §:ssä.

Sen estämättä, mitä tässä laissa säädetään muutoksenhausta, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi kunnan hyväksytyä yleiskaavan tai asemakaavan tehdä kunnalle kirjallisen oikaisukehotuksen, jos kaava on laadittu ottamatta huomioon valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tai muutoin vastoin lain säännöksiä ja on yleisen edun mukaista saattaa asia uudelleen kunnassa päätettäväksi.

Oikaisukehotus tulee tehdä kaavaa koskevan päätöksen valitusajan kuluessa. Oikaisukehotuksen antamiseen ei saa valittamalla hakea muutosta.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on ilmoitettava oikaisukehotuksen tekemisestä hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeuden on ilmoituksen saatuaan lähetettävä kunnalle tiedot päätöksestä tehdyistä valituksista. Hallinto-oikeuden tulee myös ilmoittaa valittajille tehdystä oikaisukehotuksesta.

Oikaisukehotuksen johdosta kunnanvaltuuston on tehtävä kaavaa koskeva päätös. Jollei valtuusto tee päätöstä kuuden kuukauden kuluessa oikaisukehotuksesta, kaavan hyväksymispäätös on katsottava rauenneeksi.

Oikaisukehotus on vain ELY-keskukselle tarkoitettu valitusta kevyempi menettelytapa hakea kaavapäätökseen muutosta. Oikaisukehotuksella kaavan hyväksymispäätös saatetaan kunnassa uudelleen käsiteltäväksi. Kunta voi päättää asiasta uudelleen harkintansa ja tahtonsa mukaan. Uuden päätöksen myötä kaavan muutoshakuaika alkaa uudelleen.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 63	23.03.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 142	26.10.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 9	25.01.2024

Oikaisukehotuksen syynä on tyräkkitarhakääriäisen esiintymisalueen virheelliseksi ja puutteelliseksi ilmoitettu merkintätapa kaavassa. Oikaisuvaatimuksessa asiasta kerrotaan muun muassa seuraavasti: *"ELY-keskus toteaa, että tyräkkitarhakääriäisen esiintymispaikkaa ei ole huomioitu kaavassa kaavan sisältövaatimusten edellyttämällä tavalla. Luo-merkintä ei ole sisällöltään tarkkarajainen, eikä se sellaisenaan riitä turvaamaan erityisesti suojeltavan lajin esiintymispaikkaa. Luo-merkintä on muutettava muotoon s-1: Erityisesti suojeltavan lajin suojeltavaksi tarkoitettu esiintymispaikka, jonka hävittäminen tai heikentäminen on kielletty. Kaikki kaava-alueen rantatyräkkikasvustot, myös länsiosan niemen kärjessä ja itäosan luhdassa sijaitsevat, on osoitettava tällä merkinnällä. Lisäksi RA-merkinnän rajausta on muutettava siten, ettei se ulotu kuviolla 10 (ks. kuva 1) sijaitsevan tyräkkitarhakääriäisen esiintymispaikan päälle. Toisin sanoen läntisen MY-merkinnän (ja sen s-1 merkinnän) tulee jatkua nykyistä pidemmälle idän suuntaan." Lopuksi oikaisuvaatimuksessa todetaan myös seuraavaa: "Yhteenvetona voi todeta, että elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan hyväksymä ranta- asemakaava ei esitettyssä muodossaan täytä MRL 73 §:n tai MRL 54 §:n mukaisia kaavan sisältövaatimuksia luonnonsuojelun ja luonnon ominaispiirteiden huomioon ottamisen osalta. ELY-keskus kehottaa oikaisemaan hyväksytyä kaavaa edellä esitetyn mukaisesti."*

Oikaisukehotukseen on tutustuttu yhdessä kaavan laatineen konsulttikaavoittajan kanssa. Ranta- asemakaavan laatintu kaavoittaja on pyrkinyt jo hyväksytyssä kaavassa huomioimaan ja merkitsemään edellä kerrotut luontoarvot luontoselvityksen ja ympäristöviranomaisten kaavaehdotuslausunnoissaan esittämien toiveiden mukaisesti. Kaavan luontoselvityksen perusteella kaava-alueelle sijoittuu kaksi tyräkkikääriäisen esiintymisaluetta. Kaavakartalle on merkitty vain näistä isompi esiintymisalue *luo-merkinnällä*, mutta pienempi alue on epähuomiossa jätetty merkitsemättä. Kyseessä on siten kaavassa oleva virhe, joten kaavakarttaa ja -määräyksiä on syytä näiltä osin tarkentaa ympäristöviranomaisten toiveiden mukaisesti. Suojelumerkintöjen tarkentaminen ei ole ristiriidassa kaavan muiden maankäyttömuotojen tai sen tavoitteiden kanssa, eikä muutoksilla ole käytännössä vaikutuksia kaavan toteuttamiseen, muutoin kuin uhanalaisen lajin säilyminen on jatkossa varmasti turvatumpaa.

Mörtvikbottenin ranta- asemakaavaa muutetaan ELY-Keskuksen tekemän oikaisukehotuksen mukaiseksi ja kaavan hyväksymisestä päätetään MRL 195. §:n 4. mom. mukaisesti uudelleen. Ranta- asemakaavojen hyväksyminen on Loviisan kaupungin hallintosäännön mukaan delegoitu kaupunginvaltuustolta elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnalle.

Kaavakarttaan tehdään seuraavat muutokset:

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 63

23.03.2023

§ 142

26.10.2023

§ 9

25.01.2024

- Kaavakartalla olevan läntisen MY-alueen ja lomarakennusten korttelialueen RA välistä rajaa on tarkennettu siirtämällä sitä noin 10 metriä idän suuntaan.
- Läntisen MY-alueen sisäpuolella oleva *luo*-merkintä on muutettu muotoon *s-1* ja merkintä on lisätty myös kaava-alueen itäreunan MY-alueelle.

Kaavamääräyksiin tehdään seuraavat muutokset:

- MY-alueelle on lisätty määräys: *Alueen luhtien ja rantaniittyjen ominaispiirteitä ei saa heikentää.*

S-1-alueelle annettu määräys: Erityisesti suojeltavan lajin suojeltavaksi tarkoitettu esiintymispaikka, jonka hävittäminen tai heikentäminen on kielletty.

Kaavaselostukseen tehdään seuraavat muutokset:

- Kaavaselostukseen on tehty kaavakartan ja -määräysten muutoksia vastaavat lisäykset ja muutokset.

Muutokset aikaisemmin nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen verrattuna eivät ole yhdessä jo aikaisemmin tehtyjen kaavamerkintä- ja karttatarkennusten kanssa niin merkittäviä, että kaavaehdotus tulisi tehtyjen muutosten takia asettaa uudelleen nähtäville. Kaava on valmis hyväksymiskäsittelyyn.

Liite 6

Kaavakartta- ja määräykset sekä muu kaava-aineisto, oikaisukehotus

Esittelijä

vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy esityslistan liitteenä olevan Mörtvikbottenin ranta-asemakaavan ja siihen liittyvän muun kaava-aineiston.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi esityslistan liitteenä olevan Mörtvikbottenin ranta-asemakaavan ja siihen liittyvän muun kaava-aineiston.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 10

25.01.2024

Fortum Renewables Oy:n aloite 20.11.2023 kaavoituksesta tai lupamenettelystä koskien Pohjois-Sarvilahden alueelle suunniteltavaa aurinkovoimalaa varten

EKIL 25.01.2024 § 10
68/10.02.02/2024

Valmistelija

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Aloite kaavoituksesta ja lupamenettelystä

Fortum Renewables Oy on lähestynyt Loviisan kaupunkia koskien noin 250 hehtaaria käsittävän aurinkovoimala-alueen toteuttamiseksi Loviisan Pohjois-Sarvilahteen. Alustava suunnittelualueen rajauskartta on esityslistan liitteenä. Yhtiö pyytää Loviisan kaupunkia käynnistämään osayleiskaavan tai muun tarvittavan luvittamiseen tähtäävän toimenpiteen sekä siihen tarvittavien lupamenettelyiden selvittämisen Pohjois-Sarvilahden alueella. Tavoitteena on rakentaa alueelle noin 150 MWac:n aurinkovoimala. Fortumin omistama tytäryhtiö Norrsarvlax Solkraft Ab/Oy on tehnyt alueen maanomistajien kanssa sitovat vuokrasopimukset. Hankeyhtiö lupautuu kustantamaan kunnalle hankkeen edellyttämät tarvittavat selvitykset ja kaavasuunnittelun sekä siihen liittyvät kulut.

Aurinkovoimala-alueiden kaavoitus ja -lupamenettely

Aurinkovoimala-alueiden sijainnista ja koosta riippuen aurinkovoiman tuotantoalueita on Suomessa suunnitteilla joko lupa- tai kaavoitusprosesseihin tukeutuen. Laajoja aurinkovoimala-alueita koskeva kaavoituslainsäädäntö on Suomessa muun muassa tuulivoimahankkeisiin verrattuna jossakin määrin vielä tulkinnanvarainen ja selkiytymätön. Kuluvan vuoden 2024 aikana on määrä tulla ympäristöministeriöstä ohjeistus liittyen aurinkovoimaloiden lupa- ja kaavoitusmenettelyyn. Mikäli Sarvilahden hankealueen koko merkittävästi suunnittelun edetessä pienenee tai vallitsevan lainsäädännön tulkinnasta tulee uusia kaavoitus- ja lupaprosessiin liittyviä ohjeita, muutetaan hankkeen lupa- ja kaavoitusmenettelyä tarvittavilta osin. Tämänhetkisen laintulkinnan perusteella Sarvilahden aurinkovoimala-alue edellyttää kaavoitusta yhdessä hankkeen suuren koon ja sen sijainnin takia. Sarvilahden hankealue on kooltaan 250 hehtaaria ja se sijoittuu vireillä olevan Röjsjön aurinkovoimayleiskaava-alueesta noin 2–3 kilometrin etäisyydelle. Yhdessä hankealueet muodostavat jopa 400–500 hehtaarin laajuisen liki yhtenäisen aurinkovoimalatuotantoalueen. Voimala-alueiden vaikutuksia on syytä täten arvioida muun muassa maankäytöllisesti yksittäistä hanketta laajempaan kokonaisuutena. Ennen kaavoituksen aloittamista Sarvilahden hankkeesta hankeyhtiö pyytää Uudenmaan ELY-keskukselta YVA:n tarveharkintapäätöksen. Hakemuksen mukaisen kokoluokan aurinkovoimalat eivät ole tähän mennessä edellyttäneet YVA-menettelyä. Vallitsevan YVA-lainsäädännön perusteella erillisiä vielä suunnitteluvaiheessa olevia hankkeita käsitellään aina erikseen, joten YVA-menettelyn tarve lienee epätodennäköinen, vaikka yhdessä alueet muodostavatkin suhteellisen laajan kokonaisuuden.

Kaavoitusohjelma

Loviisan kaupungin kaavoitusohjelma ja kaavoituskatsaus 2024 käsitellään vuoden 2024 alkupuolella. Energiakaavoitushankkeet katsotaan siinä määrin yleishyödyllisiksi hankkeiksi, että ne pyritään sovittamaan kaavoitusohjelmaan jopa muiden hankkeiden aikataulujen kustannuksella. Sarvilahden kaavahanke pyritään ottamaan mukaan kuluva ja sitä seuraavan vuoden kaavoitusohjelmaan. Tämän jälkeen uusia energiakaavoitushankkeita tuskin pystytään käynnistämään tulevien 1–2 vuoden aikana. Röjsjön ja Sarvilahden alueiden osayleiskaavoituksen osalta tullaan vielä kaavoituksen edetessä selvittämään kaavahankkeiden yhdistämisen mahdollisuutta. Mikäli hankekaavojen yhdistäminen osoittautuu mahdolliseksi, se säästäisi aurinkovoimala-alueiden kaavoitukseen käytettävää työaikaa ja siten myös kaavoituskustannuksia.

Kaavoituksen alussa (vireille tuloa koskevan päätöksen jälkeen) laaditaan Sarvilahden kaavoituksesta kaupungin ja hankeyhtiön välille kaavoitussopimus, jossa sovitaan hankkeen kaavoituskustannusten jakautumisesta ja muista kaavoituksen käytännön järjestelyistä. Kaavoitussopimuksen perusteella hankkeesta aiheutuvat suorat ja välilliset kaavoituskustannukset peritään täysimääräisesti aurinkovoiman hankeyhtiöltä.

Yleiskaavoitusta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville sekä lausunnoille YVA-menettelyä koskevan tarveharkintapäätöksen ja suunnittelukonsultin hankkimisen jälkeen.

Liite 7

Alustava kaava-alueen rajaus, kaavoitusaloite

Esittelijä	vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle, että Pohjois-Sarvilahden alueelle käynnistetään aurinkovoimala-aluetta koskevan osayleiskaavan laatiminen.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle, että Pohjois-Sarvilahden alueelle käynnistetään aurinkovoimala-aluetta koskevan osayleiskaavan laatiminen.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 188	15.12.2022
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 61	23.03.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 11	25.01.2024

Asemakaavan muutos, kaupunginosa 7, Rauhala–Antinkylä, kortteli 707 ja siihen liittyvät suojaviheralueet, Helsingintie/Valkontie/Linnunrata

EKIL 15.12.2022 § 188

Valmistelijat kaavoittaja Sisko Jokinen, puh. 0440 555 344, kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Loval Oy on ottanut yhteyttä Loviisan kaupunkiin alueen asemakaavan muuttamiseksi. Maanomistajan kanssa on pidetty neuvottelu 1.11.2022, jolloin maanomistaja on esittänyt asemakaavoituksella selvitettäväksi, voidaanko asemakaavaa muuttaa siten, että mahdollistetaan Loval Oy:n Loviisan tuotantolaitoksen laajeneminen ja yrityksen toiminnan edellyttämät liikennejärjestelyt 7. kaupunginosan korttelissa 707. Maanomistajan laatimien tontinkäyttösuunnitelmien perusteella toiminnan kehittäminen edellyttäisi tontin laajentamista pohjoisen ja lännen suuntaan. Tämä tarkoittaisi nykyiseen tonttiin välittömästi rajautuvien kaupungin omistamien suojaviheralueiden rajausten tarkistamista yrityksen laajenemissuunnitelmien edellyttämässä laajuudessa.

Suunnittelualue sijaitsee kaupunginosassa 7 Rauhala–Antinkylä, Helsingintien, Valkontien sekä Linnunradan rajaamalla alueella. Kaavoitettava alue on pääosin rakennettua teollisuusaluetta (TY) ja osittain suojaviheraluetta (EV) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Asemakaavan muutos koskee Loval Oy:n omistamaa kiinteistöä 434-7-707-9 ja osaa Loviisan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 434-401-6-69. Kaavamuutoksesta aiheutuvista kustannuksista on sovittu asemakaavan käynnistämissopimuksella. Tarvittaessa laaditaan maankäytösopimus. Kaavamuutos tehdään kaupungin omana työnä.

Asemakaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko teollisuusaluetta laajentaa suojaviheralueelle ja onko mahdollista sijoittaa teollisuuskorttelista Valkontielle uusi liittymä, joka palvelisi raskasta liikennettä.

Liite 116
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esittelijä Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää, että korttelin 707 ja siihen liittyvien suojaviher- ja lähivirkistysalueiden asemakaavan muutos tulee vireille, kaupunginosassa 7, Rauhala–Antinkylä.

Päätös Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti, että korttelin 707 ja siihen liittyvien suojaviher- ja lähivirkistysalueiden asemakaavan muutos tulee vireille, kaupunginosassa 7, Rauhala–Antinkylä.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 188	15.12.2022
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 61	23.03.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 11	25.01.2024

EKIL 23.03.2023 § 61

Valmistelijat

kaavoittaja Sisko Jokinen, puh. 0440 555 344, ja
kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555
403

Asemakaavan muutos on vuoden 2023 kaavoituskatsauksen mukainen suunnittelukohde. Kaavoituksen vireille tulosta on päätetty elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa 15.12.2022.

Suunnittelualue sijaitsee kaupunginosassa 7 Rauhala-Antinkylä, Helsingintien, Valkontien sekä Linnunradan rajaamalla alueella ja on kooltaan noin 7,3 hehtaaria. Kaavoitettava alue on pääosin rakennettua teollisuusaluetta (TY) ja osittain suojaviheraluetta (EV) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Asemakaavan muutos koskee Loval Oy:n omistamaa kiinteistöä 434-7-707-9 ja osaa Loviisan kaupungin omistamasta kiinteöstä 434-401-6-69. Asemakaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko teollisuusaluetta laajentaa suojaviheralueelle ja onko mahdollista sijoittaa teollisuuskorttelista Valkontielle uusi liittymä, joka palvelisi raskasta liikennettä.

Asemakaavan muutokseen liittyvät osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavat luonnokset koskien liikennejärjestelyitä, olivat julkisesti nähtävillä 20.1.–20.2.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi seuraaville viranomaisille: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Uudenmaan liitto, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Kymenlaakson Sähkö Oy, Porvoon kaupunki / ympäristöterveydenhuolto, Loviisan Vesiliikelaitos, Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Loviisan kaupungin infrastruktuuri- ja turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes). Kaavan liikennejärjestelyitä koskevat alustavat luonnokset erosivat toisistaan siten, että toisessa luonnoksessa oli esitetty teollisuuskorttelista uusi liittymä Valkontielle ja toisessa Helsingintielle.

Saaduissa lausunnoissa pyydettiin huomioimaan nykyiset sähköverkon maakaapelit sekä erotinasema, pelastusreitit, korttelialueen toiminnasta johtuva häiriö ympäristön asumisterveyteen, pohjavesi, liikennevaikutukset, näkymät uudesta liittymästä. Kumpikin luonnos sai kannatusta eri näkökulmista johtuen. ELY-keskus toi lausunnossaan ilmi, että alueelle tulisi tehdä liikenneselvitys, jotta liikennevaikutukset voidaan arvioida. Mielipiteitä ei saapunut OAS:n ja alustavien luonnosten nähtävilläoloaikana.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 188	15.12.2022
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 61	23.03.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 11	25.01.2024

Liitteenä olevassa asemakaavaluonnoksessa on laajennettu teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), pohjoiseen kohti Helsingintietä, länteen kohti Valkontietä sekä hieman etelään kohti Linnunrataa. Täten Helsingintien varteen osoitettua suojaviheraluetta (EV) on kavennettu. Valkontien varressa oleva suojaviheralue on korvattu TY-alueella lukuun ottamatta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden aluetta (ET). ET-alueena on osoitettu erotinaseman alue. Linnunradan pohjoispuolella oleva, teollisuuskortteliin rajautuva lähivirkistysalue on muutettu suojaviheralueeksi (EV), jotta se vastaisi alueen nykytilaa. Kyseisellä alueella olevat suuret siirtolohkareet on osoitettu edelleen suojeltuina.

Kaavaluonnokseen on osoitettu Helsingintien kautta uusi ajoyhteys korttelialueelle. Ajoyhteys palvelee raskasta liikennettä, jolloin rekkaliikenne ja työntekijöiden liikenne eriytyvät toisistaan.

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,50$, jolloin rakennusoikeutta muodostuu kokonaisuudessaan noin 32 393 k-m² eli 6 868 k-m² lisää aikaisempaan rakennusoikeuteen verrattuna. Enimmäiskerroslukua säilytetään kahtena (II).

Suunnittelualueen koilliskulma kuuluu Loviisan Panimonmäen pohjavesialueeseen, joten pohjavesialue on osoitettu kaavakartalla merkinnällä tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue (pv). Kaavaan on annettu yleismääräyksiä kaupunkikuvasta, hulevesien ohjaamisesta, pohjaveden huomioimisesta ja aitaamisesta.

Kaavaluonnokseen liittyvä valmisteluvaiheen kuuleminen tapahtuu asettamalla kaavaluonnosaineisto 30 päivän ajaksi julkisesti nähtäville. Lisäksi pyydetään asianomaisilta viranomaisilta ja yhteisöiltä lausunnot. Palautetta pyydetään kirjallisesti, mutta suunnitelmia voi kommentoida halutessaan myös suullisesti. Vain kirjallisesti jätetty palaute kirjataan, siihen laaditaan kaavoittajan vastineet ja ne arkistoidaan osaksi kaava-asiakirjoja.

Liite 34

- Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
- Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 188	15.12.2022
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 61	23.03.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 11	25.01.2024

EKIL 25.01.2024 § 11
1574/10.02.03/2022

Valmistelijat

kaavoittaja Sisko Jokinen, puh. 0440 555 344, ja
kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555
403

Kaavan tavoite

Asemakaavan muutos koskee Loval Oy:n omistamaa kiinteistöä 434-7-707-9 ja osaa Loviisan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 434-401-6-69. Asemakaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko teollisuusaluetta laajentaa suojaviheralueelle ja onko mahdollista teollisuuskorttelille osoittaa uusi liittymä, joka palvelisi raskasta liikennettä.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä ja lausunnoilla

Alueen kaavaluonnos asetettiin nähtäville 21.4.–22.5.2023. Kaavaluonnosten nähtävilläoloaikana viranomaisilta pyydettiin lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä. Kaavaluonnoksesta saatiin 5 lausuntoa ja yksi mielipide. Lausunnon antoivat seuraavat tahot: Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Uudenmaan liitto, Loviisan kaupungin ympäristönsuojelu ja Itä-Uudenmaan pelastuslaitos.

Kymenlaakson sähköverkko ja Tukes ilmoittivat, ettei heillä ollut lausuttavaa kaavaluonnokseen. Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto ja Itä-Uudenmaan pelastuslaitos lausuiivat, ettei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen. Uudenmaan ELY-keskus totesi, että kaavaratkaisu huomioi pohja- ja hulevedet. ELY-keskus kiinnitti huomiota liikennejärjestelyihin ja että kaavan yhteydessä tulee huomioida Valkontien liittymän läheisyys, liikenneturvallisuus ja se ettei liikenteen sujuvuus saa heikentyä. Kaava-alueen suunnittelussa tulee myös huomioida viereisen kiinteistön kaavan valmistelu, joka mahdollistaa alueelle muun muassa päiväkodin. Uudenmaan liitto kiinnitti lausunnossaan myös huomiota liikennejärjestelyihin ja piti tarpeellisena liikenneselvityksen laatimista alueelta. Ympäristönsuojelu totesi, että hulevesiasiat on kiitettävästi huomioitu kaavaluonnoksessa, mutta ne tulisi kytkeä pohjavesimääräyksiin, jottei syntyisi väärinkäsityksiä. Ympäristönsuojelu kiinnitti myös huomioita siihen, että kiinteistön teknisille laitteille lisätään seuraava yleismääräys: ”Teknisistä laitteista aiheutuvaa melua on tarvittaessa vaimennettava tarkoitukseen soveltuvin rakentein.”

Kaavaluonnoksesta saapui yksi mielipide, jossa vastustettiin sitä, että puita on kaadettu Helsingintien ja Lovalin väliseltä alueelta. Puusto on ollut melu-, pöly- ja näköesteenä. Mielipiteessä esitettiin, että Lovalin puolelle

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 188	15.12.2022
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 61	23.03.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 11	25.01.2024

tulisi rakentaa meluste Uudenkaupungin suuntaan. Mielpiteessä ei hyväksytty uuden sisäänajotien rakentamista Helsingintien puolelta.

Palaute on mahdollisuuksien mukaan ja tarvittavilta osin huomioitu kaavaehdotuksessa. Kaavaluonnosvaiheen jälkeen on tehty myös täydentäviä selvityksiä.

Kaavaehdotuksen sisältö

Asemakaavan muutoksella on laajennettu teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), pohjoiseen kohti Helsingintietä, länteen kohti Valkontietä sekä hieman etelään kohti Linnunrataa. Täten Helsingintien varteen osoitettua suojaviheraluetta (EV) on kavennettu. Valkontien varressa oleva suojaviheralue on korvattu TY-alueella lukuun ottamatta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden aluetta (ET). ET-alueena on osoitettu erotinaseman alue. Linnunradan pohjoispuolella oleva, teollisuuskortteliin rajautuva lähivirkistysalue on muutettu suojaviheralueeksi (EV). Kyseisellä alueella olevat suuret siirtolohkareet on edelleen osoitettu suojeltuina.

Suunnittelualan pohjoisosasta, Helsingintien kautta, on osoitettu uusi ajoyhteys korttelialueelle. Ajoyhteys palvelee raskasta liikennettä, jolloin rekkaliikenne ja työntekijöiden liikenne eriytyvät toisistaan. Helsingintien puolelle on annettu kaavamääräys aidan rakentamisesta, jolloin näkymä siistyy Helsingintien suuntaan.

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,50$, jolloin rakennusoikeutta muodostuu kokonaisuudessaan noin $32\,393\text{ k-m}^2$ eli $6\,868\text{ k-m}^2$ lisää aikaisempaan rakennusoikeuteen verrattuna. Enimmäiskerroslukua säilytetään kahtena (II).

Suunnittelualan koilliskulma kuuluu Loviisan Panimonmäen pohjavesialueeseen, joten pohjavesialue on osoitettu kaavakartalla merkinnällä tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue (pv).

Kaavaan on annettu yleismääräyksiä kaupunkikuvasta, hulevesien ohjaamisesta, pohjaveden huomioimisesta ja aitaamisesta.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtäville asettaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville ja siitä tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Muistutukset käsitellään kunnassa ja vastine toimitetaan muistuttajalle ennen kaavan hyväksymistä.

Liite 8

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 188

15.12.2022

§ 61

23.03.2023

§ 11

25.01.2024

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot.

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelu
Kaavamuutoksen hakija

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 189	15.12.2022
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 62	23.03.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 130	28.09.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 12	25.01.2024

Asemakaavan muutos, kaupunginosa 7, Rauhala–Antinkylä, rautatie- ja katualueen osa, Ratapihan alue, Seppäläntie/Rauhalantie/Helsingintie

EKIL 15.12.2022 § 189

Valmistelijat	<p>kaavoittaja Sisko Jokinen, puh. 0440 555 344, kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403</p> <p>Loviisan kaupunginvaltuusto on päättänyt 16.11.2022 § 91, että uusi keskustaan rakennettava päiväkotijoukko sijaitsee ns. ratapihan alueella. Alueen asemakaavaa tulee muuttaa, jotta päiväkotijoukko voidaan rakentaa kyseiselle alueelle, koska alue on voimassa olevissa asemakaavoissa pääosin rautatiealuetta.</p> <p>Alueelle on tehty pima-selvityksiä ulkopuolisen konsultin toimesta Senaattikiinteistöjen tilaamana. Kaavamuutos tehdään kaupungin omana työnä ja kaavasuunnittelijana toimii Klaus Seppänen.</p> <p>Alue sijaitsee kaupungin keskustan länsipuolella rajautuen idästä rautatiehen, etelästä Rauhalantiehen ja lännestä Seppäläntiehen. Suunnittelualueeseen kuuluu myös osia Rauhalantien ja Seppäläntien katualueista. Asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä 434-871-1-6, 434-405-1-33, 434-7-9906-0 sekä määrääalaa 434-405-1-35-M601.</p> <p>Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle päiväkodin rakentaminen sekä riittävät liikennejärjestelyt sitä varten. Kaavamuutoksessa tulisi huomioida, että edellytykset junaliikenteen jatkumiseen säilyvät.</p> <p>Liite 117 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</p>
Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää, että ratapihan alueen asemakaavan muutos, kaupunginosa 7, Rauhala–Antinkylä, koskien rautatie- ja katualueen osia tulee vireille.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti, että ratapihan alueen asemakaavan muutos, kaupunginosa 7, Rauhala–Antinkylä, koskien rautatie- ja katualueen osia tulee vireille.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 189	15.12.2022
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 62	23.03.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 130	28.09.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 12	25.01.2024

EKIL 23.03.2023 § 62

Valmistelijat

kaavasuunnittelija Klaus Seppänen, puh. 040 671 7674, ja
kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555
403

Loviisan kaupunginvaltuusto päätti 16.11.2022 § 91 keskustan päiväkodin sijainnista. Tämän kaavamuutoksen tarkoitus on mahdollistaa muun muassa päiväkotirakentamista.

Alue sijaitsee kaupungin keskustan länsipuolella rajautuen idästä rautatiehen, etelästä Rauhalantiehen ja lännestä Seppäläntiehen. Suunnittelualueeseen kuuluu myös osia Rauhalantien ja Seppäläntien katualueista. Asemakaavan muutos koskee Loviisan kaupungin omistamia kiinteistöjä 434-871-1-6, 434-405-1-33 ja 434-7-9906-0 ja määräalaa 434-405-1-35-M601 sekä yleisen tien aluetta 434-895-2-2. Suunnittelualue on kooltaan noin 3,15 hehtaaria.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle palvelu- ja asuinrakentamista. Alueen voimassa olevaa asemakaavaa tulee muuttaa, koska alue on voimassa olevassa asemakaavassa ratapiha-alueita.

Kaavan vireilletulo elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan kokouksessa 15.12.2022, § 189.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 20.1.–20.2.2023. Mielenkiintoa ei saapunut OAS:n nähtävilläoloaikana.

Alueen eteläosaan on osoitettu lähipalveluiden korttelialue (PLA) päiväkodille ja muille lähipalveluille sekä asumiselle. Pohjoisosa muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A1). Puistomainen suojaviheralue säilyy virkistyskäytössä lähivirkistysalueena (VL-1). Enimmäiskerrosluku on neljä (IV) ja tonttitehokkuus e=0,5. Lisäksi alueelle on osoitettu katualuetta autoliikennettä ja kevyttä liikennettä varten.

Suunnittelualueella tehtiin aikaisempien maaperäselvitysten täydennyksenä helmikuussa 2023 täydentäviä maaperätutkimuksia. Tutkimuksissa ei ole löytynyt jo tiedossa olevan yhden puhdistamista vaativan kohteen lisäksi uusia haitta-ainepitoisuuksia sisältäviä alueita. Puhdistusta vaativa A1-kortteliin sijoittuva kohde on rajattu kaavakarttaan. Alue tulee puhdistaa ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä. Päiväkodille suunnitellun korttelin alueella ei ole puhdistamistoimenpiteitä vaativia maa-alueita.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 189	15.12.2022
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 62	23.03.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 130	28.09.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 12	25.01.2024

Suunnittelualue kuuluu Loviisan Panimonmäen pohjavesialueeseen, joten pohjavesialue on osoitettu kaavakartalla merkinnällä tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue (pv). Kaavaan on annettu yleismääräyksiä kaupunkikuvasta, hulevesien ohjaamisesta ja pohjaveden huomioimisesta.

Kaavamuutos tehdään kaupungin omana työnä ja kaavasuunnittelijana toimii Klaus Seppänen.

Kaavoituksen valmisteluvaiheessa tulee osallisille tarjota mahdollisuus tutustua kaavoituksen valmisteluaineistoon mahdollista kommentointia varten. Yleensä se tapahtuu asettamalla valmisteluaineisto määräajaksi nähtäville ja pyytämällä siitä tarvittavat lausunnot. Palaute voi olla suunnittelua tukevaa lisätietoa tai mielipide suunnitelmista. Palaute voidaan antaa joko suullisesti tai kirjallisesti, mutta vain kirjallinen palaute säilytetään ja liitetään osaksi kaava-aineistoa.

Liite 35

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos, kaavaselostus, pilaantuneen maaperän tutkimus 2019, pilaantuneen maaperän tutkimus 2023.

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää, että asemakaavan muutos Ratapihan alueen kaupunginosassa 7, Rauhala-Antinkylä, Seppäläntie/Rauhalantie/Helsingintie, joka koskee myös rautatie- ja katualueen osia, asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään lausunnot valmisteluvaiheen kuulemista varten.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti, että asemakaavan muutos Ratapihan alueen kaupunginosassa 7, Rauhala-Antinkylä, Seppäläntie/Rauhalantie/Helsingintie, joka koskee myös rautatie- ja katualueen osia, asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään lausunnot valmisteluvaiheen kuulemista varten.

EKIL 28.09.2023 § 130

Valmistelijat kaavoittaja Sisko Jokinen, puh. 0440 555 344, kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 189	15.12.2022
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 62	23.03.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 130	28.09.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 12	25.01.2024

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on liittää kaupungin ostamat ratapihan alueet osaksi kaupunkirakennetta ja näin eheyttää keskustan länsipuolista aluetta. Alueelle on suunnitelmassa sijoittaa uusi keskustapäiväkoti, jonka suunnitteluhanke on meneillään.

Alueen kaavaluonnos asetettiin nähtäville 21.4.–22.5.2023. Kaavaluonnoksesta saatiin 8 lausuntoa ja mielipiteitä ei saapunut. Lausunnon antoivat seuraavat tahot: Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan liitto, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto, Loviisan kaupungin ympäristönsuojelu ja Väylävirasto.

Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota muun muassa siihen, että suunniteltu alue sijaitsee lähellä Tukesin valvonnassa olevaa lupalaitosta, jossa käsitellään ja varastoidaan vaarallisia kaasuja. Tukes lausunnossaan esitti laatimaan mallinnusta onnettomuusriskistä, jotta näiden vaikutukset voidaan arvioida. Uudenmaan liitto piti alueen kehittämistä hyvänä, koska se eheyttää täydentää ja tiivistää kaupunki-rakennetta. Uudenmaan ELY-keskus ja Loviisan kaupungin ympäristönsuojelu kiinnittivät lausunnoissaan huomiota pohja- ja hulevesiä sekä pilaantuneita maita koskeviin määräyksiin. ELY-keskus myös edellytti meluselvityksen sekä raideliikenteen runkomelu- ja tärinäselvityksen laatimista, jotta vaikutukset voidaan arvioida. Porvoon ympäristöterveydenhuolto oli lausunnossaan huolissaan päiväkodin sijoittamiseen alueelle, jolla on useita riskitekijöitä. Heidän mielestään tulisi päiväkodin sijoittamispaikkaa vielä harkita uudelleen, vaikka erilaisin toimenpitein riskit onkin todennäköisesti mahdollista saada hyväksyttävälle tasolle. Väylävirasto lausunnossaan kiinnitti huomiota uusien korttelialueiden vuoksi mahdollisesti kasvaviin liikennemääriin tasoristeyksen alueella ja esitti kaupunkia ryhtymään Seppäläntien jatkeen rakentamiseen kaavan toteuttamisen yhteydessä, koska se parantaa tasoristeysturvallisuutta. Tämän lisäksi päiväkodin saattoliikenne tulee ohjata Kikatuskujan kautta. Kaava-aineiston liitteenä on laadittu vastineet luonnoksesta saatuihin lausuntoihin. Kaavakarttaa sekä kaavaselostusta on päivitetty ja täydennetty lausuntojen pohjalta.

Kesän aikana alueelle on laadittu seuraavat selvitykset: liikenneselvitys, meluselvitys, suuronnettomuusriskiselvitys, runkomelu- ja tärinäselvitys sekä lausunto luontoarvoista. Laaditut selvitykset on huomioitu kaavatyössä ja kaava-aineistoa on täydennetty niiden perusteella.

Asemakaavan muutoksella on suunnittelualueen eteläosassa muutettu raide-liikenteen alue (LR) lähipalveluiden korttelialueeksi (PL). Pohjoisosa muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa kerrostaloja, rivitaloja ja kytkettyjä pientaloja (A-3). Helsingintiehen ja Seppäläntien katuvaraukseen rajautuva metsäinen alue on osoitettu suojaviheralueeksi (EV).

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 189	15.12.2022
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 62	23.03.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 130	28.09.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 12	25.01.2024

Asuinkorttelialueen (A-3) rakennusten kerrosluvuksi on osoitettu joko yksi tai neljä kerrosta (I/IV), jolloin rakentamisessa voidaan huomioida junaliikenteestä johtuvat värinä- ja meluvaikutukset. Kaksi tai kolmikerroksinen rakennus on värinän ja runkomelun kannalta hankalin korkeus. Lähipalvelujen korttelialueen kerrosluvuksi on osoitettu kaksi (II). Rakennusalat on osoitettu 30 metrin päähän junaradasta, jolloin värinä ja runkomelu vaimenevat merkittävästi. Rakennusaloja ei kuitenkaan voida alueella sijoittaa riittävän etäälle junaradasta, joten rakentamista koskevalla yleismääräyksellä ohjataan värinän ja runkomelun huomioimista toteutusvaiheessa. Rakennusalan reunaan radan puolelle on osoitettu melumääräys, jonka mukaan radan puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

Lähipalvelurakennusten korttelialueen tonttijako laaditaan kaavan yhteydessä sitovana.

Kaava-alue liittyy liikenteellisesti Rauhalan- ja Seppäläntiehen. Pohjoisosan asuin-korttelin ja eteläosan lähipalvelurakennusten korttelialueen rakentaminen edellyttää lyhyen kujan rakentamisen alueen keskivaiheille. Valmisteluvaiheen aikana järjestettiin kadun nimeämiskilpailu, jossa sai ehdottaa uudelle kadulle nimeä. Kikatuskuja voitti nimikilpailun, joten sitä ehdotetaan uuden kadun nimeksi. Saattoliikenne mahdolliselle päiväkodille kulkee Kikatuskujan kautta, joten pysäköinti on osoitettu lähipalvelurakennusten korttelialueen pohjoisosaan.

Alueella olevat kevyen liikenteen väylät on osoitettu kaavakartalla. Alueelle on lisätty ohjeellisilla merkinnöillä kevyen liikenteen väylät, jotta reitistö on jatkuva. Junaradan ja korttelialueiden väliin on osoitettu kevyen liikenteen katualue. Liittymäkiellot on osoitettu siten että lähelle tasoristeystä ja risteysalueille ei sallita ajoneuvoliittymiä.

Kaavalla on annettu yleismääräyksiä muun muassa maaperän puhdistamisesta, värinästä, runkomelusta, kaupunkikuvasta, rakentamistavasta sekä pohja- ja hulevesien huomioimisesta. Autopaikkoja alueelle on osoitettu 1 autopaikka/120 k-m².

Asuinrakennusten korttelialueen (A-3) rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,50. Lähipalveluiden korttelialueen (PL) rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,50.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville ja siitä tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Muistutukset käsitellään kunnassa ja vastine toimitetaan muistuttajalle ennen kaavan hyväksymistä.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 189	15.12.2022
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 62	23.03.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 130	28.09.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 12	25.01.2024

Liite 74

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asettaa kaavaehdotuksen sekä siihen liittyvän muun kaava-aineiston julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot. Muuta kaava-aineistoa voidaan tarvittaessa täydentää ennen nähtäville asettamista.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen sekä siihen liittyvän muun kaava-aineiston julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot. Muuta kaava-aineistoa voidaan tarvittaessa täydentää ennen nähtäville asettamista.

Tauko klo 18.22–18.32

EKIL 25.01.2024 § 12
1575/10.02.03/2022

Valmistelijat kaavoittaja Sisko Jokinen, puh. 0440 555 344, ja kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on liittää kaupungin ostamat ratapihan alueet osaksi kaupunkirakennetta ja näin eheyttää keskustan länsipuolista aluetta. Keskeisestä sijainnista johtuen alue on otollinen muun muassa keskustahakuisille palvelutoiminnoille. Alueelle on suunnitelmissa sijoittaa uusi keskustapäiväkoti, jonka suunnitteluhanke on meneillään.

Alueen kaavaehdotus ja korttelin 793 sitova tonttijako asetettiin nähtäville 20.10.–20.11.2023. Kaavaehdotuksesta saatiin nähtävilläoloaikana yhteensä neljä lausuntoa ja yksi muistutus.

Muistutuksen jätti Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike, joka muistutti siitä, ettei paikka sovellu päiväkotikäyttöön.

Lausunnon antoivat seuraavat tahot: Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES), Porvoon kaupungin

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 189	15.12.2022
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 62	23.03.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 130	28.09.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 12	25.01.2024

ympäristöterveysjaosto ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus). Uudenmaan liitto sekä Kymenlaakson Sähköverkko Oy ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa kaavaehdotukseen. Lausunnoissaan viranomaiset ottivat kantaa seuraaviin asioihin: Itä-Uudenmaan pelastuslaitos kiinnitti huomiota pelastautumis- ja suojautumistoimiin erikoistilanteissa sekä siihen että jatkosuunnittelussa tulee huomioida pelastusajoneuvojen vaatimukset. Tukes totesi, ettei kaavamuutokselle ole estettä, koska käytössä olevien tietojen perusteella mahdollisten onnettomuuksien vaikutusalueet eivät ulotu kaavoitettavalle alueelle. Porvoo kaupungin ympäristöterveysjaosto oli sitä mieltä, että junaradan läheisyyteen ei tulisi sijoittaa asumista tai päiväkotia. Uudenmaan ELY-keskus totesi, että kaavaluonnosvaiheessa esitetyt näkökohdat liikenteestä on huomioitu ja että jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota sisäisen liikenteen järjestämiseen ja pelastusyhteyksiin. ELY-keskus otti kantaa kaavan melu- ja tärinä määräyksiin, joita on tarkennettu kaavakarttaan. ELY-keskuksen mielestä nähtävillä ollut kaava ei huomioinut riittävästi luontoarvoja ja esitti luontoselvityksen mukaista aluetta suojeltavaksi tai sen jättämistä kaava-alueen ulkopuolelle.

ELY-keskuksen kanssa järjestettiin 13.12.2023 työneuvottelu, jossa keskusteltiin alueen luontoarvojen säilyttämisestä. Neuvotteluissa todettiin, että luontoarvot voidaan riittäväällä tavalla turvata siirtämällä asianomaista kasvillisuutta sopivalle kasvupaikalle korttelialueen ulkopuolelle. Kaavakartalle piirretään aluerajaus, jonka sisällä olevat ketomaruna-kasvit tulee siirtää pois alueelta.

Kaava-aineiston liitteenä on laadittu vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin. Kaavakarttaa sekä kaavaselostusta on päivitetty ja täydennetty lausuntojen pohjalta.

Asemakaavan muutoksella on suunnittelualueen eteläosassa muutettu raideliikenteen alue (LR) lähipalveluiden korttelialueeksi (PL). Pohjoisosa muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa kerrostaloja, rivitaloja ja kytkettyjä pientaloja (A-3). Helsingintiehen ja Seppäläntien katuvaraukseen rajautuva metsäinen alue on osoitettu suojaviheralueeksi (EV).

Asuinkorttelialueen (A-3) rakennusten kerrosluvuksi on osoitettu joko yksi tai neljä kerrosta (I/IV), jolloin rakentamisessa voidaan huomioida junaliikenteestä johtuvat tärinä- ja meluvaikutukset. Kaksi tai kolmikerroksinen rakennus on tärinän ja runkomelun kannalta hankalin korkeus. Lähipalvelujen korttelialueen kerrosluvuksi on osoitettu kaksi (II). Rakennusalat on osoitettu 30 metrin päähän junaradasta, jolloin tärinä ja runkomelu vaimenevat merkittävästä. Rakennusaloja ei kuitenkaan voida alueella sijoittaa täysin häiriöttömälle alueelle, joten rakentamista koskevalla yleismääräyksellä ohjataan tärinän ja runkomelun huomioimista toteutusvaiheessa. Rakennusten sijoittamista ohjataan alueen

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 189	15.12.2022
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 62	23.03.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 130	28.09.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 12	25.01.2024

länsireunaan myös nuolimerkinnoilla, joilla pyritään ohjaamaan rakennukset mahdollisimman etäälle junaradasta. Rakennusalan reunaan radan puolelle on osoitettu melumääräys, jonka mukaan radan puolella rakennuksen ulkovaipan äänitasoeron liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

Lähipalvelurakennusten korttelialueen tonttijako laaditaan kaavan yhteydessä sitovana.

Kaava-alue liittyy liikenteellisesti Rauhalan- ja Seppäläntiehen. Pohjoisosan asuinkorttelin ja eteläosan lähipalvelurakennusten liikennöintitarpeet edellyttävät lyhyen katualueen (kujan) rakentamisen alueen keskivaiheille. Valmisteluvaiheen aikana järjestettiin kadun nimeämiskilpailu, jossa sai ehdottaa uudelle kadulle nimeä. Kikatuskuja voitti nimikilpailun, joten sitä ehdotetaan uuden kadun nimeksi. Saattoliikenne mahdolliselle päiväkodille kulkee Kikatuskujan kautta, joten pysäköinti on osoitettu lähipalvelurakennusten korttelialueen pohjoisosaan. Junaradan varressa olevalle kevyen liikenteen väylälle annetaan nimeksi Ratapolku.

Alueella olevat kevyen liikenteen väylät on osoitettu kaavakartalla. Alueelle on lisätty ohjeellisilla merkinnöillä kevyen liikenteen väylät ja junaradan ja korttelialueiden väliin on osoitettu kevyen liikenteen katualue. Liittymäkiellot on osoitettu siten että lähelle tasoristeystä ja risteysalueille ei sallita ajoneuvoliittymiä.

Kaava-alueella sijaitsee mahdollisesti uhanalaisten perhosten isäntäkasveja, joten tämän vuoksi sen kaakkoisosaan, radan varteen on merkitty osa-alue kema-merkinnällä: *Alueella sijaitsevat ketomarunakasvien kasvustot tulee siirtää sopivalle kasvupaikalle ennen alueen muokkausta tai käyttämistä. Kun siirto on tehty, merkintä ei rajoita alueen käyttöä tai muokkausta.* Alue on rajattu tehdyn luontoarvoselvityksen mukaisesti.

Kaavalla on annettu yleismääräyksiä muun muassa maaperän puhdistamisesta, tärinästä, runkomelusta, kaupunkikuvasta, rakentamistavasta sekä pohja- ja hulevesien huomioimisesta. Autopaikkoja alueelle on osoitettu 1 autopaikka / 120 k-m².

Asuinrakennusten korttelialueen (A-3) rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,50. Lähipalveluiden korttelialueen (PL) rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,50.

Kaavaan liittyvät täydennykset ovat vähäisiä ja luonteeltaan teknisiä, joten kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 189
§ 62
§ 130
§ 12

15.12.2022
23.03.2023
28.09.2023
25.01.2024

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä

vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen sekä lausuntoihin ja muistutukseen laaditut vastineet.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy omalta osaltaan kaavan ja sitovan tonttijaon sekä esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustoa hyväksymään asemakaavan muutoksen kaupunginosassa 7, Rauhala-Antinkylä, rautatie- ja katualueen osa, ratapihan alue, Seppäläntie/Rauhalantie/Helsingintie sekä sitovan tonttijaon kortteliin 793.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen sekä lausuntoihin ja muistutukseen laaditut vastineet. Liitteeksi lisätään tärinä- ja runkomeluserveys sekä Lovalin ja päiväkodin asemakaavojen liikenneselvitys.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi omalta osaltaan kaavan ja sitovan tonttijaon sekä esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustoa hyväksymään asemakaavan muutoksen kaupunginosassa 7, Rauhala-Antinkylä, rautatie- ja katualueen osa, ratapihan alue, Seppäläntie/Rauhalantie/Helsingintie sekä sitovan tonttijaon kortteliin 793.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

Liite 9

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen
Tärinä- ja runkomeluserveys
Lovalin ja päiväkodin asemakaavojen liikenneselvitys

Tiedoksi

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaosto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike
Varhaiskasvatuspäällikkö
Tilapäällikkö
Kaupunkisuunnitteluosasto

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 189	15.12.2022
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 62	23.03.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 130	28.09.2023
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 12	25.01.2024

Tauko klo 18.44–18.47

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 190

15.12.2022

§ 13

25.01.2024

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Panimonmäen lähialueet, 1 Pohjoistulli, 2 Itätulli ja 6 Uusikaupunki

EKIL 15.12.2022 § 190

Valmistelija

kaavasuunnittelija Klaus Seppänen, puh. 040 671 7674, ja
kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555
403

Loviisan kaupunginhallitus on solminut Skarta Energy Oy:n kanssa aiesopimuksen 22.8.2022 aurinkopaneelien sijoittamisesta Loviisan läntisen moottoriteliittymän läheisyyteen. Aurinkopaneelien sijoittaminen alueelle edellyttää asemakaavoitusta. Alueella ei ole ennestään voimassa asemakaavaa.

Yleiskaavassa alue on osoitettu osaltaan maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi. Asemakaavoituksen yhteydessä arvioidaan alueen tämänhetkiset maisemalliset arvot ja selvitetään aurinkoenergiatuotantoalueen sijoittamismahdollisuudet alueelle.

Suunnittelualue sijaitsee Panimonmäen läheisyydessä rajautuen idästä Loviisanjokeen, pohjoisesta Ohikulkutiehen Vt7 ja lännestä ja lounaasta vanhaan teollisuusalueeseen. Asemakaavan muutos koskee seuraavien kiinteistöjen osia 434-405-1-33, 434-401-6-69, sekä osaa 434-401-2-8.

Liite 118

Kaava-alueen rajaus/sijaintikartta

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää, että Panimonmäen alueiden asemakaavan laatiminen, kaupunginosassa 1 Pohjoistulli, 4 Degerby ja 6, Uusikaupunki, koskien maatalousalueiden osia tulee vireille.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti, että Panimonmäen alueiden asemakaavan laatiminen, kaupunginosassa 1 Pohjoistulli, 4 Degerby ja 6, Uusikaupunki, koskien maatalousalueiden osia tulee vireille.

EKIL 25.01.2024 § 13
1584/10.02.03/2022

Valmistelijat

kaavasuunnittelija Perttu Huhtiniemi, puh. 040 671 7674, ja
kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555
403

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 190

15.12.2022

§ 13

25.01.2024

Uuden asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia moottoritien eteläpuoleisten peltoaukeiden monipuolisempaa käyttöä Panimonmäen harjun molemmin puolin ja etenkin aurinkovoimalan sijoittumista alueelle. Loviisan kaupunki on solminut Skarta Energy Oy:n kanssa aiesopimuksen 22.8.2022 aurinkopaneelien sijoittamisesta osalle kaava-alueella. Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatimisesta on päätetty 15.12.2022, § 190. Sopimus Skarta Energy Oy:n kanssa on rauennut 31.1.2023. Aiesopimuksen rauettua toimijaa ei ole sidottu, vaan alueen toteuttaja selviää myöhemmin.

Alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 20.1.–20.2.2023, ja siitä saatiin yksi mielipide. Nähtävillä olon jälkeen kaavan rajausta on muutettu siten, että alueen keskellä oleva Gislomintie ympäristöineen on otettu mukaan asemakaavaan. Moottoritien pohjoispuolisesta alueesta on kaavaluonnoksessa luovuttu maisemallisista syistä. Kaavaluonnosta koskeva alue käsittää nyt yhteensä noin 32,3 hehtaaria. Alueen käyttöä rajoittavat valtatie ja junaradan suoja-alueet, voimajohdon varoalue, ilmasähköjohtojen varoalueet, maan alla kulkevat kaapelit sekä vesi- ja viemärijohdot. Linjojen alla olevan pellon hyödyntämistä on selvitetty myös joulukuusien kasvatusalueena.

Luonnoksessa osalle peltoalueita sallitaan aurinkoenergian tuottamiseen tarvittavien laitteiden ja rakennelmien asentaminen muun osan jäädessä jatkossakin viljelykäyttöön (MA-1, en-3). Läntisen peltoalueen eteläosaan esitetään ohjeellisesti maisemarakenteen sijainti aurinkovoimalan ja asutuksen väliin (mai). Panimonmäen itäpuolella on varaus joulukuusien kasvatusaluetta varten (ks), länsipuoleisen peltoaukean eteläosassa on palstaviljelyalueen laajenemisvaraus (pl). Peltoaukeiden reunoilla on suojavyöhyke moottoritien, junaradan, Loviisanjoen ja asutuksen suuntaan (EV). Vedenottamon alueella varaudutaan mahdolliseen lisärakentamiseen ohjaten se moottoritien suoja-alueen ulkopuolelle. Panimonmetsän luonnonsuojelualue muuttuu asemakaava-alueeksi (SL). Uskonnollisen yhteisön kiinteistölle varataan rakennusoikeutta sallien maltillisen lisärakentamisen.

Alueesta on teetetty aiempien selvitysten lisäksi vuonna 2023 luontoselvitys, maisemaselvitys sekä DNSH-selvitys (Ei merkittävää haittaa -periaatteen mukainen arviointi) sisältäen pohja- ja pintavesiselvityksen. Keskellä kulkevan Gislomintien varressa on uhanalaisiin verrattavia kasveja, joiden sijainti tarkennetaan kesällä 2024. Vedenottamon länsirinne on uhanalaista luontotyyppiä ”harjumetsien valorinteet”. Alue on 1-luokan pohjavesialuetta ja vedenottamo sijaitsee kaavaluonnosalueella. Hankkeen riskiä aiheuttavat toiminnot pohjaveden tilan heikentymiselle ovat hankealueelle rakennettavat muuntamot, maanrakennustyöt ja aurinkopaneelien peseminen. Nämä on huomioitu kaavamääräyksissä, eikä pohjavedenlaatuun sallita muutoksia uusien toimintojen myötä. Pintavesien osalta rakentamisen aikaiset vaikutukset arvioidaan annettujen hankkeen lähtötietojen pohjalta väliaikaisiksi, ajoittaisiksi ja rajoittuvan hankealueen välittömään läheisyyteen eikä vaikutusten arvioida poikkeavan nykyisen maankäytön aikaisista vaikutuksista. Pidemmällä

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 190

15.12.2022

§ 13

25.01.2024

aikavälillä arvioidaan toiminnan aikaiset vesistövaikutukset kaiken kaikkiaan pienemmiksi ja suurimmillaan samansuuruisiksi kuin nykyisin alueiden ollessa peltokäytössä.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavan valmisteluvaiheen kuuleminen voidaan toteuttaa asettamalla kaavaluonnos julkisesti nähtäville ja pyytämällä tarvittavat lausunnot.

Liite 10

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä

vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asettaa kaavaluonnoksen sekä siihen liittyvän muun kaava-aineiston julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot. Muuta kaava-aineistoa voidaan tarvittaessa täydentää ennen nähtäville asettamista.

Käsittely

Jäsen Arlin ehdotti kaavan palauttamista takaisin valmisteluun. Ehdotus ei saanut kannatusta.

Eriävä mielipide

Jäsen Arlin jätti eriävän mielipiteen:

Eriävä mielipide Panimomäen lähialueiden kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville.

Perustelut:

- Peltoalue kaavoitettu maisemallisesti arvokkaana Hagalundin asemakaavassa vuonna 2014

- Uhanalaisiin verrattavien kasvien sijaintia päästään tarkentamaan vasta kesällä 2024, ei järkevää toteuttaa kuulemista ennen valmistuneita tarkennuksia.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asettaa kaavaluonnoksen sekä siihen liittyvän muun kaava-aineiston julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot. Muuta kaava-aineistoa voidaan tarvittaessa täydentää ennen nähtäville asettamista.

Jäsen Arlin jätti eriävän mielipiteen.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 14

25.01.2024

Kaavoituskatsaus 2024

EKIL 25.01.2024 § 14
73/10.02.03/2024

Valmistelijat

kaavoitusarkkitehti Lotta Qvis, puh. 040 555 0455, ja
kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555
403

Kaavoituskatsaus on lakisääteinen vuosittain kunnassa laadittava tiedote, jossa esitellään vireillä olevia ja lähiaikoina vireille tulevia kaava-asioita. Kaavoituskatsaus 2024 julkaistaan Loviisan kaupungin verkkosivustolla. Loviisan kaupungin hallintosäännön mukaan kaavoituskatsauksen antamisesta päättää elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta. Kaavoituskatsauksessa kaavahankkeille on esitetty lähinnä tavoitteelliset aikataulut, sillä kaikki niiden aikatauluun vaikuttavat tekijät eivät ole vielä tiedossa kaavoituskatsauksen laatimisvaiheessa. On myös mahdollista, että vuoden aikana nousee esiin uusia kaavoitushankkeita, jotka eivät tätä kaavoituskatsausta laadittaessa olleet vielä tiedossa. Mahdolliset uudet kiireelliset kaavahankkeet vaikuttavat kiireettömien hankkeiden aikatauluihin. Uusien kaavahankkeiden vireille tulosta tiedotetaan kuulutuksilla paikallislehdissä ja Loviisan kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

Kaavoituskatsaus 2024 on lakisääteinen tiedote vireillä olevista kaavahankkeista, mutta kaavoitusohjelma 2025–2030 on eräänlainen kaavoituksen työsuunnitelma ja resurssoinnin apuväline, jossa aikataulutetaan tulevia kaavahankkeita kaavoituskatsausta eli yhtä vuotta pidemmällä ajanjaksolla. Viisivuotista kaavoitusohjelmaa päivitetään ja tarkennetaan kerran vuodessa ja luontevinta se on kaavoituskatsauksen käsittelyn yhteydessä. Talousarviosuunnittelu pyritään huomioimaan kaavoitusohjelmassa ja päinvastoin. Osa kaavahankkeista edellyttää selvitysten ja tutkimusten takia riittäviä määrärahavaroja jo ennen varsinaisen kaavasuunnittelun aloittamista. Ohjelmalla priorisoidaan ja aikataulutetaan kaavahankkeita, mutta samalla pyritään välttämään hankkeiden ajoittamisessa liiallista poukkoilua. Käytännössä se on ajoittain hankalaa, sillä kiireelliset kesken ohjelmakauden työohjelmaan tulevat nimeämättömät kaavahankkeet vaikuttavat väistämättä muiden hankkeiden aikataulutukseen. Kaavoitusohjelmissa on usein hieman enemmän hankkeita kuin niitä tosiasiaa voidaan ottaa ohjelmakaudella työohjelmaan. Ohjelma antaa kuitenkin riittävän raamin ja luotettavuuden tulevien kaavoitushankkeiden ajoittamiselle ja helpottaa erityisesti vuosittaista ja ylivuotista resurssisuunnittelua.

Kaavoitusohjelmassa on nostettu esille Loviisassa tiedossa olevia yleiskaavoitus- ja asemakaavoitustarpeita. Erityisesti yleiskaavahankkeet, jotka ovat kaavoitusprosessin osalta monivaiheisia ja pitkäkestoisia sitovat kaupungin kaavoitusresursseja. Tällä hetkellä suurimman epävarmuuden kaavoitusohjelman suunnittelulle aiheuttavat vireillä olevat ja vielä esiselitysvaiheessa olevat yhteensä satojen hehtaarien kokoiset yksityisten hankeyhtiöiden vastuulla olevat aurinkoenergiahankkeet.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 14

25.01.2024

Hankkeiden sijainnista ja koosta riippuen ne edellyttävät tarvittaessa myös kaavoitusta. Mikäli useampi hanke edellyttää kaavan laatimista, joudutaan kaavahankkeita ajankäytöllisesti priorisoimaan. On arvioitu, että vain osa aurinkoenergiahankkeista etenee suunnittelusta heti myös toteutusvaiheeseen, sillä investoija on mukana vain osassa hankkeita, eikä sähköverkon kapasiteetti riitä kaikkien toteuttamiseksi. Kaupungin yhdyskuntarakenteen suunnittelun ja asemakaavoituksen ohjaamisen kannalta tärkeiden taajamayleiskaavojen uusiminen ja ranta-alueiden yleiskaavojen päivittäminen on määrää aloittaa lähivuosina vanhimmasta ja kiireellisimmästä päästä. Ohjelmassa on myös asemakaavojen ajantasaistushankkeita sekä yksityisten aloitteesta laadittavia asemakaavoja. Käytännössä kaikkia em. kerrottuja hankkeita ja niiden aikatauluja joudutaan aikatauluttamaan tarkemmin jo seuraavassa kaavoitusohjelmassa.

On myös joitakin kaavahankkeita, joiden osalta laatimistarve on poistunut ja niiden kaavoitus lopetetaan. Nämä alueet näkyvät liitekartalla.

Liite 11

Kaavoituskatsaus 2024

Kaavoitusohjelma 2025–2030

Lopetettavat asemakaavojen muutokset

Esittelijä

vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy vuoden 2024 kaavoituskatsauksen, kaavoitusohjelman vuosille 2025–2030 ja päättää lopettaa liitekartan mukaisten asemakaavojen laadinnan.

Käsittely

Kaupunginhallituksen edustaja Malmberg ilmoitti esteellisyydestä (intressijäävi) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Malmberg oli poissa kokouksesta klo 19.21–19.52.

Tekninen korjaus:

– liite 11-01 Kaavoituskatsaus 2024 sivu 4 kohta 4 Sarvisalo muutetaan Sarvilahdeksi.

– liite 11-01 Kaavoituskatsaus 2024 sivu 5 kohta 12 Valkonlammintien korjataan Valkonlammintien sekä Lammenpolkun korjataan Lammenpolun.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi vuoden 2024 kaavoituskatsauksen, kaavoitusohjelman vuosille 2025–2030 ja päätti lopettaa liitekartan mukaisten asemakaavojen laadinnan. Kaavoitusohjelmaan 2025-30 lisätään Mörkömäki Majborginmäki.

Liite 11

Kaavoituskatsaus 2024

Kaavoitusohjelma 2025–2030

Lopetettavat asemakaavojen muutokset

Tiedoksi

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 14

25.01.2024

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 15

25.01.2024

Loviisan kaupungin lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle koskien valitusta elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksestä 24.8.2023 § 119

EKIL 25.01.2024 § 15
655/10.00.02/2023

Valmistelijat

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403, ja maankäyttöinsinööri Antti Piippo, puh. 0440 555 421

ASIA

Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta on kokouksessaan 24.8.2023 § 119 käsitellyt Lappomin kylässä, vuokra-alueella 434-410-1-66-V351 sijaitsevan loma-asuntotontin Nro 140 vuokraamispäätöstä (maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätös 7.6.2023, § 56) koskeneen oikaisuvaatimuksen. Lautakunta hylkäsi oikaisuvaatimuksen. Kyseisestä lautakunnan päätöksestä on 28.9.2023 päivätyllä kunnallisvalituksella haettu muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta. Hallinto-oikeus on pyytänyt Loviisan kaupunginhallitusta hankkimaan lausunnon elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnalta ja varannut kaupunginhallitukselle mahdollisuuden lausua asiasta. Lausunnon antamisen määräaika on ollut 31.1.2024, mutta siihen on pyydetty 11.12.2023 lisäaikaa 23.2.2024 asti.

VALITUS

Alla on tiivistettynä valituskirjelmän sisältö.

Valituksessa ensisijaisena vaatimuksena on loma-asuntotontin vuokra-alueen pinta-alan pienentäminen vuokrauspäätöksen 3 750 neliömetristä 2 016,08 neliömetriin ja näin ollen vuokrahinnan määrittäminen pienemmän pinta-alan mukaan, kumoten samalla elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksen. Vuokralaiset vetoavat vanhassa sopimuksessa kirjattuun pinta-alaan, joka on 2 000 m².

Vuokralaiset perustelevat vaatimustaan laajasti. Vanha 1967 muodostettu, vuokrasopimukseen 2 000 neliömetrin kokoisena ilmoitettu vuokra-alue on alun perin rajoittunut kaakkoon päin avautuvaan rantaan. Tontin pohjoispuolella rannassa on ollut lastauspaikka (mainittu valituksessa myös yhteismaana), eikä ole ollut vuokralaisten käytössä. Myöhemmin vuokralainen on pyytänyt lupaa laiturin pitämiseksi vanhan lastauspaikan alueella ja kaupunki on tähän myöntynyt.

Valituksessa todetaan olevan epäoikeudenmukaista, että vuokralaisten tontteja ei ole suostuttu muokkaamaan heidän toiveidensa mukaisesti, kun taas mökkitonttien ostajien kanssa näin on toimittu. Vuokralaiset ovat saaneet kirjallisen ehdotuksen projektinjohtopäällikkö Ulf Blombergilta 26.8.2022, jossa on esitetty mahdollisuudesta pienentää heidän lomarakennuspaikkaansa edellä mainittuun 2 016,08 neliömetriin aiemmasta 4 030 neliömetristä siten, että alue rajoittuu ainoastaan pohjoiseen rantaan (entinen lastauspaikka). Karttaluonnos alueesta on

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 15

25.01.2024

esitetty valituksen liitteessä 10. Vuokralaiset vetoavat vuokralaisten ja ostajien tasa-arvoiseen kohteluun rakennuspaikan koon muuttamiseksi aiemmin esitetyllä tavalla.

Vuokralaiset ihmettelevät vuokra-alueelle vievän tien, sähköliittymän ja rakennusten vaikutuksesta maapohjan hintaan ja kokevat joutuvansa maksamaan tekemistään parannuksista vuokranmaksun kautta uudelleen.

Valituksessa on lisäksi lukuisia muitakin väittämiä ja huomioita, jotka ilmenevät valituksen liitteistä.

Valituksen johdosta todetaan seuraavaa:

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta pyytää, että valitus hylätään kokonaisuudessaan perusteettomana. Perusteluna vaatimukselle viitataan viranhaltijapäätöksestä 7.6.2023, § 56 ja elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksestä 24.8.2023, § 119, ilmeneviin päätöspäätöseluihin sekä alla esitettäviin perusteluihin.

Loviisan kaupungin myynti- ja vuokrahinnoittelupäätöksistä ja niiden soveltamisesta

Loviisan kaupungin viranhaltijat ovat vuokrasopimuksia uudistaessaan soveltaneet KH 9.1.2023 § 6 päätöksissä hyväksytyjä vuokraamis- ja hinnoitteluperiaatteita, jotka ovat osin samoja kuin myyntihintoja määrittäessä. Myyntien valmistelu aloitettiin vuonna 2014 ja uusien vuokrasopimusten päivittäminen vuoden 2022 lopussa, kun kaikki vanhat loma-asuntotonttien vuokrasopimukset umpeutuivat 31.12.2022. Uusien vuokrasopimusten allekirjoittamiseksi oli kaupunginhallitus asettanut 9.1.2023 päätöksessään takarajaksi 30.6.2023.

Myynti ja vuokraaminen ovat olleet eri prosesseja. Myynnit valmisteli tilapalveluiden projektinjohtopäällikkö kaupunginhallitukselle ja käytännössä myös toteutti ne. Projektinjohtopäälliköllä ei ole ollut toimivaltaa vuokra-alueiden ulottuvuuksien muuttamiseen tai hinnoittelun valmisteluun 26.8.2022, joten valittajan viittaukset luvattuun tonttikoon pienentämiseen 2016,08 m² kokoiseksi ovat perusteettomia. Myyntivalmistelijan ja vuokralaisen väliset sähköpostikeskustelut vuonna 2022 eivät ole olleet relevantteja myöhemmin käynnistyneiden vuokraamispäätösten valmistelujen kannalta. Vuokraamisesta ja tonttien koon muuttamiseen liittyvistä periaatteista päätettiin kaupunginhallituksessa 9.1.2023 § 6. Vuokraaminen on ollut kaupunkisuunnitteluosaston vastuulla. Kaupunginhallitus on päätöksessään valtuuttanut kaupunkisuunnitteluosaston päällikön ja maankäyttöinsinöörin valmistelemaan kaikkien lomatonttien vuokrasopimukset, tekemään tarvittavat vuokrauspäätökset ja allekirjoittamaan sopimukset.

Vuokratonttien pinta-alojen tarkistamista koskeva periaatepäätös

Kaupunginhallituksen 9.1.2023, § 6 päätöksessä todettiin, että vuokra-alueiden pinta-aloja ja ulottuvuuksia ei lähdetä muuttamaan kuin erityisen painavasta syystä, kuten tontin ulottumisesta tiealueelle, rakennusten

jäämisestä rakennuspaikan ulkopuolelle tai kaavallisesta syystä. Alla suora lainaus kaupunginhallituksen päätöksestä:

”Mikäli vuokra-alue sijoittuu selkeästi epätarkoituksenmukaisesti esimerkiksi olemassa olevan tiestön tai voimassa olevan kaavan suhteen, voidaan vuokra-alaa tarkistaa tarvittavilta osin uuden vuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä. Vuokra-aluetta tarkistetaan tässä yhteydessä vain, mikäli muutoksella korjataan selkeä vuokra-alaan liittyvä epäkohta, vähäisiä tai ei-välttämättömiä muutoksia ei tässä vaiheessa enää tehdä. Vuokra-alan muutoksen jälkeen vuosivuokra määräytyy nyt päätettävien hinnoitteluperiaatteiden perusteella ja tarkistetun uuden pinta-alan mukaisesti.”

Tällainen edellä mainittu tilanne voisi johtaa tapauksesta riippuen joko vuokra-alueen pienentämiseen tai suurentamiseen. Pinta-aloja suurennettiin tarvittaessa ja mahdollisuuksien mukaan vähintään minimikokoon (2 000 neliötä), tai niin lähelle kuin mahdollista (mm. pienet, alle 2 000 m² saaret).

Edellä kerrottu kirjaus tehtiin, jotta mm. välttyään myyntitoimeksiannon valmistelun yhteydessä havaituilta ongelmilta. Tontteja haluttiin myyntineuvotteluiden yhteydessä useassa tapauksessa pienentää aina lain ja kaavan mahdollistamaan teoreettiseen minimiin 2 000 neliömetriin asti. Näin saatiin neliöhintaperusteista myyntihintaa mahdollisimman paljon alaspäin. Seurauksena tällöin on kuitenkin varsin usein rakentamisen kannalta kooltaan ja muodoltaan epätarkoituksenmukainen tontti. Vuokratonttien kohdalla haluttiin välttää tämänkaltaista ajankäytöllisesti turhaa tinkimistä.

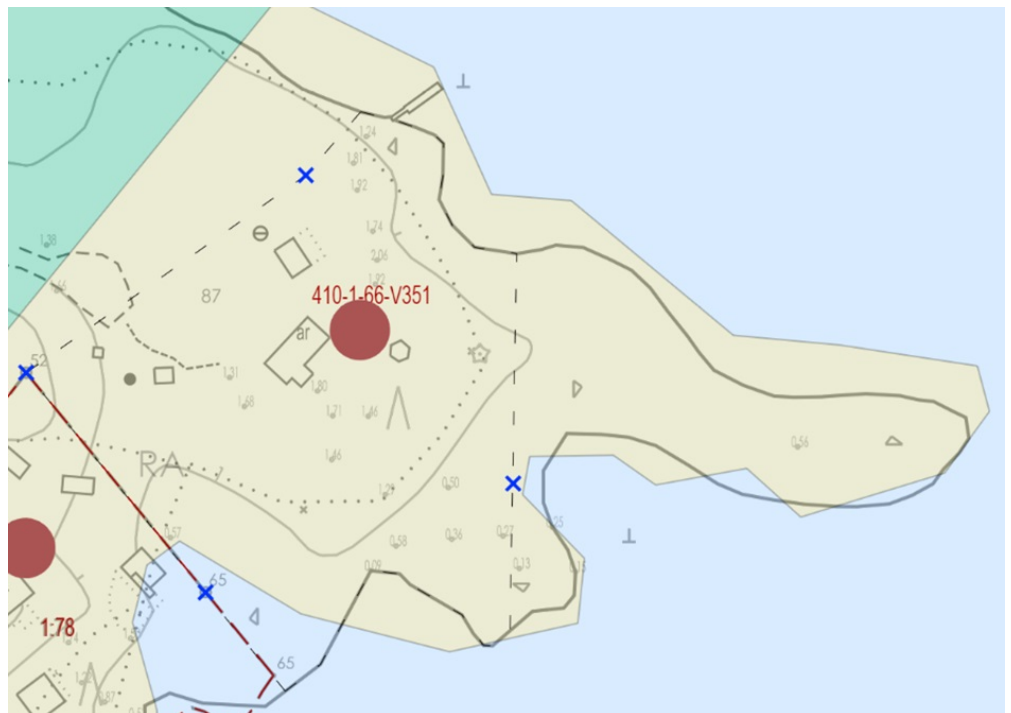
Valituksen alaisen vuokratontin ulottuvuuden määrittäminen

Lainsäädäntö on edellyttänyt ja edellyttää edelleen asemakaava-alueen ulkopuoliselta rakennuspaikalta vähintään 2 000 neliömetrin kokoa. Vastaava määräys on myös rantayleiskaavassa. Vähintään sen verran aluetta on vanhoissa vuokrasopimuksissa ollut tarkoitettu luovutettavaksi vuokralle. Vanhoihin vuokrasopimuksiin kirjattu 2 000 neliömetrin pinta-ala ei ole perustunut mitattuun, todelliseen nautinnan mukaiseen pinta-alatietoon ja rakennuspaikkojen rajat merkittiin alun perin puupaaluin, kuten vuokralainen valituskirjelmässään mainitsee. Alueita ei ole muodostettu omiksi kiinteistöiksi, joten vuokra-alueista ei ole niiden tapaan olemassa toimituspöytäkirjaa ja -karttaa, josta ilmenisi esim. rajamittoja tai suuntakulmia. Vuosien aikana vuokra-alueen nautinta on muuttunut aiheuttaen sen, ettei alkuperäinen vuonna 1967 tehty vuokra-alueen kartta ole ollut enää nykytilanteen mukainen. Vuokra-alueen nautinta on laajentunut. Esimerkiksi saunarakennus sijaitsee osittain alkuperäisen vuokra-aluekartan ulkopuolella ja niemen pohjoisranta on vuokralaisen omistamine laituneeseen nykyisin kokonaan kyseessä olevan mökin pihapiiriä. Sauna on myös selvästi sijoitettu pohjoisrantaan päin. Lomamökki ja sen edustan piha-alue avautuu itään ja niemen kärjen suuntaan.

2.1.1998 päivätyn vuokrasopimuksen liitekartassa ei ole määritetty tarkkaa vuokra-aluetta, ainoastaan sen viitteellinen sijainti. Pian sen jälkeen 2000-

luvun vaihteessa vuokra-alueiden rajat merkittiin pysyvillä rajamerkeillä silloisen nautinnan mukaisesti, sen kuitenkaan vaikuttamatta vuokrasopimukseen kirjattuun pinta-alaan tai vuokrahintaan. Toisin sanoen pienen yhteen suuntaan avautuneen ja niukasti ranta-alueetta hyödyntäneen vuokratontin vuosivuokra on ollut aikaisemmin yhtä suuri, kuin mm. isommalla ja laajalla nautinnalla olleella niemenkärkitontilla. Kyseinen vuokrakohteiden välillä pitkään vallinnut hinnoitteluepäkohta on korjattu uusissa vuonna 2023 tehdyissä vuokrasopimuksissa.

Alueella voimassa oleva rantayleiskaava on laadittu siten, että rakennuskorttelit ja rakennuspaikat on pyritty merkitsemään kaavaan mm. maastossa olevien rajamerkkien ja rakennuspaikkojen nautinnan mukaan. Rakennuskortteleille ja -paikoille on kaavassa varattu usein myös hieman laajentamisvaraa. Niin on asianlaita myös tässä tapauksessa. Valituksessa mainittua aikanaan ollutta yhteismaa-alueetta tai lastauspaikkaa ei ole enää voimassa olevassa rantayleiskaavassa osoitettu, vaan kyseinen niemenkäski on kokonaisuudessaan lomarakennusten korttelialuetta (Kuva 1). Vuokra-alueeseen kuulumaton korttelinosa on hyödynnettävissä ainoastaan tontin nro 140 osana. Kaupunki ei kuitenkaan ole katsonut tarpeelliseksi lähteä laajentamaan tontin nro 140 vuokra-alueita koko niemen alueelle, koska nykyinen nautinnan perusteella määritetty vuokra-alue on nykyisellään rakennuspaikaksi riittävä ja tarkoituksenmukainen. Vuokralaisten käyttämä pysäköintipaikka ei sijoitu täysimääräisesti vuokra-alueelle, mutta poikkeaman ollessa kokonaisuuteen nähden vähäinen, vuokra-alueita ei ole tältäkään osin lähdetty laajentamaan. Vuokralainen saisi halutessaan vuokrata korttelialuetta kaavan osoittamassa koko laajuudessaan.



Kuva 1. Rantaosayleiskaavan mukainen korttelialue on osoitettu keltaisella täyttövärillä. Nautinnan mukainen vuokra-alue on merkitty maastoon rajamerkein (kuvassa siniset rastit ja katkoviiva).

Kaikkien vuokra-alueiden kartoitusmittaukset sisältäen maaston kohteet ja rajamerkit, suoritettiin vuosina 2017–2018. Tämä mittaustieto on ollut erityisesti tonttien todellisen pinta-alatiedon perusteena vuokraamista ja myyntiä valmistellessa. Valituksen alaisen vuokra-alueen 4 030 neliömetrin karttapintapinta-ala tarkentui 3 750 neliömetriin kesällä 2023 vuokralaisen pyynnöstä tehdyn tarkistusmittauksen perusteella. Tällöin kartoitettiin yksi aiemmin mittaamatta jäänyt rajamerkki.

Vuokralaisten vaatima n. 2 000 neliömetrin suuruisen vuokra-alueen muodostaminen projektinjohtopäällikön sähköpostiviestin mukaisesti (valituksen liitteet 9 ja 10) ei vastaisi riittävällä tavalla kaavan tarkoitusta ja olisi kaavan toteuttamisen kannalta epätarkoituksenmukainen, eikä olisi myöskään lomarakennuspaikan nro 140 nautinnan mukainen. Kyseessä on tosiasiassa niemitontti, jonka nykyinen pyykitetty vuokra-alue rajautuu rantaan kahdesta suunnasta (kaakko ja pohjoinen). Vuokra-alue muodostuu täten minimissään aikaisemmin jo 2000-luvun alussa rakennettujen rajamerkkien osoittamasta alueesta. Kaupunginhallituksen vuokraamista koskevassa päätöksessä viitattua painavaa kaavaan tai nautintaan liittyvää syytä rajamerkeillä merkityn alueen pienentämiseksi esitettyyn 2 000 neliömetrin kokoon ei ole olemassa.

Valituksessa väitetään muun muassa tien, sähköliittymän ja rakennusten vaikuttaneen tonttien hinnoitteluun. Kesämökkitonttien vuokrahinnoittelussa vuokralaisen irtaimella omaisuudella, kuten rakennuksilla tai sähköliittymällä ei ole ollut vaikutusta maapohjan arvoon korottavasti tai laskevasti. Vuokralaisen omistamien tai toteuttamien rakennusten, rakenteiden ja tontin käyttöön liittyvien laitteiden sijainnilla tai toiselle tontille johtavalla kulkutiellä sen sijaan on ollut vaikutusta vuokratonttien pinta-alaan. Siten rakennuksilla on vaikutusta välillisesti myös hinnoittelussa.

Mahdollisia tontin rakennettavuutta tai käytettävyyttä muuttaneita tontin perusparannuksia (muun muassa kivien raivaaminen, pengertäminen, rannan muokkaaminen yms.) ei ole vanhan vuokrasopimuksen mukaisesti luettu vuokralaisen hyväksi tai haitaksi. Kulkutien toteuttaminen ja ylläpitäminen on ollut vuokrasopimuksen mukaan vuokralaisen vastuulla. Mikäli tontin korkeusasemaa on muutettu ja siten luontaista tulvavaara-alueita on vuokralaisen toimesta pienennetty, ei vuokrahinnoittelussa tontin arvoa alentavan isomman tulvavaarakertoimen käyttämättä jättämistä ole korvattu vuokralaiselle. Todettakoon, että tässä kohteessa on käytetty täysimääräistä tulvavaarasta johtuvaa alennuskerrointa.

Muultakaan osin valituksessa ei ole esitetty sellaisia asian ratkaisun kannalta olennaisia seikkoja, joihin olisi syytä ottaa enempää kantaa ja joiden perusteella valituksenalaista päätöstä tulisi muuttaa tai se pitäisi kumota.

Johtopäätökset

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 15

25.01.2024

Edellä esitetyin perusteluin valituksessa mainittua tonttia nro 140 ei ole syytä rajata valituksessa esitetyllä tavalla ja kaupunginhallituksen 9.1.2023 § 6 päätöksessä kirjattujen vuokraamista koskevien perusteiden vastaisesti. Vuokrauspäätös on kaupunginhallituksen päätöksen mukainen. Kaupunginhallituksen päätöstekstiä on sovellettu täysin oikein ja kaikkien tontinvuokraajien osalta tasapuolisesti. Huomioon ottaen kaupunginhallituksen päätös ja vuokra-alueen tosiasiallinen hallinta ei ole mitään perusteita muuttaa vuokra-aluetta vaaditulla tavalla. Lisäksi todetaan että, viranhaltija, jonka toimivaltaan tontinvuokrausta koskeva valmistelu ja päätöksenteko ei ole kuulunut ei ole voinut oikeudellisesti sitovasti sopia vuokrauksen ehdoista elokuussa 2022. Joka tapauksessa tontinvuokraamisessa noudatettavista periaatteista on päätetty kaupunginhallituksessa 9.1.2023 ja viranhaltijat ovat velvollisia noudattamaan edellä mainittua päätöstä. Viittaamme edellä tässä vastineessa kerrottuihin seikkoihin ja edelleen elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan 24.8.2023 § 119 päätöksessä esitettyihin perusteluihin vuokra-alueen määrittämiseksi kaavatilanteen ja tontin nautinnan mukaisesti noin 3 750 neliömetrin suuruiseksi.

Oheismateriaali: Valitus ja lausuntopyyntö

Esittelijä

vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta viittaa edellä selostettuun lausuntoon vastauksenaan Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntöön asiassa Dnro 4851/2023 ja toimittaa tämän lausunnon tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta pyytää, että kaupunginhallitus toimittaa seuraavat asiakirjat Helsingin hallinto-oikeudelle vastauksenaan hallinto-oikeuden asiakirjapyyntöön:

1. elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätösote 24.8.2023 § 119, liitteineen
2. maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätös 7.6.2023, § 56 liitteineen
3. oikaisuvaatimus liitteineen
4. kaupunginhallituksen päätösote 9.1.2023 § 6
5. kaupunginhallituksen päätösote 9.1.2023 § 7
6. kaupunginvaltuuston päätösote 18.9.2019 § 92

Tämä pykälä tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta viittaa edellä selostettuun lausuntoon vastauksenaan Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntöön asiassa Dnro 4851/2023 ja toimittaa tämän lausunnon tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta pyytää, että kaupunginhallitus toimittaa seuraavat asiakirjat Helsingin hallinto-oikeudelle vastauksenaan hallinto-oikeuden asiakirjapyyntöön:

1. elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätösote 24.8.2023 § 119, liitteineen
2. maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätös 7.6.2023, § 56 liitteineen
3. oikaisuvaatimus liitteineen
4. kaupunginhallituksen päätösote 9.1.2023 § 6

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 15

25.01.2024

5. kaupunginhallituksen päätösote 9.1.2023 § 7
6. kaupunginvaltuuston päätösote 18.9.2019 § 92

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

Toimeenpano:

Ote ja asiakirjat: Kaupunginhallitus, c/o hallintojohtaja

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 16

25.01.2024

Loviisan kaupungin lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle koskien valitusta elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksestä 24.8.2023 § 117

EKIL 25.01.2024 § 16
611/10.00.02/2023

Valmistelijat

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403, ja maankäyttöinsinööri Antti Piippo, puh. 0440 555 421

ASIA

Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta on kokouksessaan 24.8.2023 § 117 käsitellyt kaupunkisuunnitteluosaston päällikön viranhaltijapäätöstä 6.6.2023, § 11 koskeneen oikaisuvaatimuksen. Asia koskee loma-asuntotontin numero 147 (vuokra-alue-tunnus 434-404-2-12-V216) vuokraamista. Lautakunnan päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on pyytänyt Loviisan kaupunginhallitusta hankkimaan lausunnon elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnalta. Lausunnon antamisen määräaika on ollut 31.1.2024, mutta siihen on pyydetty 11.12.2023 lisäaikaa 23.2.2024 asti.

VALITUS

Alla on kuvattu valituskirjelmän keskeinen sisältö. Valitus esitetään kokonaisuudessaan liitteenä. Valituksen liitteisiin on mahdollisuus tutustua elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan kokouksessa.

Valituksessa vaaditaan elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksen 24.8.2023 § 117 ja siihen liittyvän viranhaltijapäätöksen kumoamista.

Valituksessa tuodaan esille kesämökkitonttien myymiseen ja vuokraamiseen liittyviä päätöksiä, muun muassa kaupunginhallituksen päätökset KH 23.3.2020 § 68 ja KH 9.1.2023 § 6. Lisäksi valituksessa on tuotu esille kaupunginvaltuuston päätös 18.9.2019, § 92, jossa on käsitelty muun muassa tontteihin mahdollisesti kuuluvien lisämaiden hinnoittelua. Valituksessa kerrotaan hinnoittelupäätösten soveltamiseroista myymisessä ja vuokraamisessa ja erityisesti tuodaan esille tontin lisämaan hinnoitteluun liittyvät erot myynti- ja vuokrahinnoittelun välillä.

Valituksessa nostetaan esille vuokratontteja koskeneessa kaupunginhallituksen päätöksessä liitteenä ollut vuokrahinnoittelutaulukko ja sen tietojen korjaamiseen ja muuttamiseen liittyviä kirjaukset. Tonttia koskeneen vuokrahinnoittelupäätöksen ja hallituksen päätöksen liitteenä olleen vuokrahinnoittelutaulukkotiedon välillä on suuri ero. Valituksessa kerrotaan, että valituksenalaisessa oikaisuvaatimuspäätöksessä eroa on selitetty muun muassa tontin pinta-alaan tehdyillä muutoksilla. Valituksen mukaan vuokrahintaero ei kuitenkaan selity tonttiin tehdyillä pinta-alamuutoksella, vaan kaupunginhallituksen päätöksestä poikkeavalla laskentatavalla. Kaupunginvaltuuston päätöksestä poikkeava laskentatapa koskee tontin lisämaan hinnoittelua. Lisämaa hinnoitellaan kertoimella 0,2 verrattuna vuokratontin perushintaan 35 €/m². Valituksessa tuodaan esille

se seikka, että vuokratonttien myyntiä koskeneissa ainakin 50 päätöksessä vuosina 2018–2023 tontin lisämaan hinta on 2 000 m²:n ylittävältä osin 20 % rakennusoikeutta antavan maan hinnasta. Esimerkkinä tästä on projektinjohtopäällikön valmisteleva kaupunginhallituksen myyntipäätös 22.5.2023 § 158. Lisäksi valituksessa nostetaan esille Loviisan kaupungin kesämökkkitonttien myyntivalmistelusta vastanneen projektinjohtopäällikön ilmoittamia laskelmia vuokrahinnoittelusta. Valittaja nostaa kirjelmässään esille sen seikan, että kaikki rantaosayleiskaava-alueen mökkitontteja koskevat vuokrahinnoittelupäätökset on hinnoiteltu kaupunginhallituksen päätöksestä poikkeavalla tavalla. Hinnoittelu on ristiriidassa kaupunginhallituksen 9.1.2023 ja kaupunginvaltuuston vuonna 2018 hyväksymien myyntihinnoittelujen pääperiaatteiden kanssa. Lisäksi todetaan, että ei voi olla niin, että kaupungin eri viranhaltijat tulkitsevat kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päätöksiä tonttien hinnoittelusta eri tavalla riippuen siitä onko kyseessä tonttien vuokrasta vai tonttien myyntihinnoista. Lisäksi vuokratontin pinta-alaa on lisätty ja sitä kautta meidän vuokralaisten vuokraa on kohtuuttomasti nostettu.

Lopuksi valituksessa pyydetään, että hallinto-oikeus tutkii, ovatko Loviisan kaupungin viranhaltijat tehneet päätöksen vuokratonttien hinnoittelusta kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti ja kaupunginvaltuuston hyväksymien luovutus- ja hinnoitteluehtojen mukaisesti.

Valituksen johdosta todetaan seuraavaa:

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta pyytää, että valitus hylätään kokonaisuudessaan perusteettomana. Perusteluna vaatimukselle viitataan kaupunkisuunnitteluosaston viranhaltijapäätöksestä § 11/2023 ja elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksestä 24.8.2023, § 117, ilmeneviin päätösperusteluihin sekä alla esitettäviin perusteluihin.

Kesämökkkitonttien vuokraaminen ja myyminen ovat olleet eri hinnoittelu- ja päätösprosesseja

Kesämökkkitonttien vuokraamisessa on sovellettu tammikuussa 2023 hinnoittelusta- ja vuokraamisesta tehtyä päätöstä (kaupunginhallitus 9.1.2023 § 6). Myyntiä ja myyntihinnoittelua koskeneita päätöksiä on tehty kaupunginhallituksessa tai kaupunginvaltuustossa vuonna 2014 ja sen jälkeen vielä 2018 ja 2019 sekä 2023. Kyseiset hinnoitteluperusteita koskeneet toimielinpäätökset ovat peruseriaateiltaan samanlaisia, mutta joitakin myymiseen tai hinnoitteluun liittyviä yksityiskohtia niissä on ajan kuluessa aina muutettu. Vuokrahinnoittelua koskeneessa päätöksessä (9.1.2023, § 6) tukeudutaan suurelta osin myyntihinnoittelusta päätettyihin periaatteisiin, mutta päätöksessä on tarkennuksia ja poikkeamia myyntihinnoitteluun verrattuna. Vuokrahinnoittelupäätökseen on liittynyt muun muassa alustava kohdekohtaisesti tarkistamaton hinnoittelutaulukko. Taulukon kohdetietoja on tarvittaessa tarkennettu ennen varsinaista kohdekohtaista päätöksentekoa ja vuokrasopimusten allekirjoittamista. Tarkennukset ovat liittyneet laskuvirheiden korjaamiseen tai vuokra-alueiden pinta-alojen korjaamiseen ja siten myös hintatietoihin. Kesämökkkitonttien vuokraamisessa verrattuna myymiseen on ollut kyse erillisestä hinnoittelu- ja päätösprosessista.

Vuokraamisen valmistelu ja toimeenpano on tehty kaupunkisuunnitteluosastolla tonttien luovutukseen, hinnoitteluun ja kaavoitukseen perehtyneiden viranhaltijoiden toimesta (maankäyttöinsinööri ja kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö). Oikaisuvaatimusten takia kolme vuokrauspäätöstä on käsitelty lisäksi elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa. Vuokrahinnoittelu on tehty maankäyttöinsinöörin toimesta vuoden 2023 alkupuoliskolla. Vuokratonttien myynnin valmisteluvastuu on sen sijaan ollut muun muassa resurssisyistä jo useamman vuoden ajan toisella osastolla, jossa valituksessa mainittu projektinjohtopäällikkö on hinnoitellut ja valmistellut myymistä eli kiinteistökauppoja 2020-luvun vaihteesta aina vuoden 2023 kesään asti. Projektinjohtopäällikkö on neuvotellut vuokralaisten kanssa myyntikohteista ja valmistellut myyntipäätökset kaupunginhallitukselle päätettäväksi. Projektinjohtopäällikön tehtäviin ei ole missään vaiheessa kuulunut kesämökkitonttien vuokraamisen valmistelu, eikä hänellä ole ollut toimivaltaa niitä koskeneessa päätöksenteossa.

Valituksessa on vedottu myyntihinnoittelun ja vuokrahinnoittelun eroavaisuuteen koskien niin sanotun lisämaan hinnoittelua. Myymisessä on niiltä osin tulkittu hinnoitteluohjetta hieman poiketen siitä, miten on toimittu vuokrahinnoittelun yhteydessä. Kyseiseen hinnoitteluperiaatteiden tulkintaeroon valituksessa nyt vedotaan perusteena tontin nro 147 vuosivuokran alentamiselle. Vuokraamista koskevaa hinnoittelua ja vuokraamista koskevia päätöksiä ei ole kuitenkaan voitu perustaa myyntihinnoittelun yhteydessä toisen viranhaltijan tekemään hinnoitteluohjeen tulkintaan. Vuokratonttien hinnoittelussa on noudatettu kaupunginvaltuuston hinnoittelupäätöstä sen tarkoituksen ja kirjauksen mukaisesti muun muassa tontin lisämaan hinnoittelusta.

Vuokratonttien ja lisämaan hinnoittelu

Vuokratonttien hinnoittelussa ohjeistus ja laskentamallit perustuvat tontin perushinnalle ja siihen pinta-alaperusteisesti tehtävälle korjaukselle sekä moninaisille hintakertoimille. Perustontin lisäksi on ollut hinnoittelukerroin niin sanotun tontin lisämaalle, joka on hinnoiteltu 20 % arvolla perustontin neliöhinnasta. Yhtä ja samaa hinnoitteluohjetta on sovellettu rantayleiskaavoitetulla alueella kaavatonteille ja muille korttelialueille sekä yhtä lailla myös kaavoittamattomille alueille.

Vuokrahinnoittelu on perustunut vuokratontin perushinnan määrittämiseen, jonka jälkeen vuosivuokra on saatu siitä 5 %:n pääomitus korkoa käyttäen. Vuokratonttien perushinnoittelussa on käytetty lähtökohtana neliöhintapohjaista hinnoittelua. Hinnoittelussa on käytetty tontin pinta-alaan suhteutettua tontin tavoitekoon 3 000 m²:n jälkeen ”liukuvaa” perusneliöhintaa 35 €–25 €/m². Tämä neliöhinnoittelumalli on leikannut yli 3 000 m² tonteilla rakentamiseen tarkoitetun tonttimaan yksikköhintaa aina 5 000 m² asti sitä enemmän, mitä suurempi tontti on kyseessä. Kyseisen 5 000 m² jälkeen hinta ei enää tonttimaan kohdalla alene, mutta lisämaan osalta se on voinut tippua vielä viidesosaan (20 %) tontin perushinnasta. Tontin lisämaa-alueiden hinnoittelusta on muun muassa hinnoitteluperiaatteissa (kaupunginhallitus 8.1.2018, § 3 ja kaupunginvaltuusto 18.9.2019, § 92) kirjaus: *”Tontin lisämaa-alue, jolla ei ole vaikutusta rakennusoikeuden määrään ja joka yhdessä ”perustontin”*

kanssa ylittää rantarakennuspaikan minimikoon (esimerkiksi kaavan mukainen M-alue) hinnoitellaan kertoimella 0,20 .” Lisämaa-asiaan liittyvä viittaus on lisäksi muun muassa hinnoitteluperiaatteiden lopussa: “Myytäviä tontteja voidaan tarvittaessa laajentaa vesijätömaalla ja metsämaalla.” Tontin lisämaa-alueella ei ammattikielessä lähtökohtaisesti tarkoiteta kaavassa rakentamiseen tarkoitettua korttelialuetta (RA), vaan rakennuspaikkaan tai -kortteliin kuulumatonta muuta aluetta. Kuten kaupunginvaltuuston pöytäkirjan kirjauksestaikin vuodelta 2019 (§92) ilmenee, on lisämaan kohdalla viitattu esimerkinomaisesti lisämaana kaavan mukaiseen M-alueeseen. Eli alueeseen, joka ei ole varsinaisesti rakentamiseen tarkoitettua aluetta. Useimmiten lisämaan tapauksessa kyseessä on nimenomaan kaavassa osoitettu maa- ja metsätalousmaa, jolle ei voi rakentaa. Muun muassa kyseisen korttelialueen ulkopuolisen alueen määrittäminen voi olla joskus hieman hankalaa. Yleiskaavoissa hankaluutta aiheuttaa niiden mittakaava ja piirtotarkkuus, jossa korttelialueen viivan leveys kartalla on jopa 20 metriä maastossa. Myös kaavoittajan tarkoitusta joudutaan pohtimaan siinä kysymyksessä, että onko osa suhteellisen pienestä rantarakennuspaikasta todella ollut tarkoitus muuttaa kaavoituksen yhteydessä maa- ja metsätalousalueeksi, vaikka kaavakartan ja vuokra-alueen yhtäaikainen lähempi tarkastelu niin antaisi ymmärtää. Todettakoon, että myös maa- ja metsätalousmaa voi tuottaa rakennusoikeutta, jos tontin rakennusoikeus perustuu nimenomaan rantayleiskaavan tai lupapäätöksen perusteella sen maapinta-alaan. Lisämaata olisi näissä tapauksessa se osa rakennuspaikkaan ja rakennuskorttelialueeseen kuulumattomasta maa- ja metsätalousmaa-alueesta, joka ei enää laskennallisesti kasvata rakennuspaikan rakennusoikeutta. Kaavan mukainen rakennuskorttelin raja-osa osoittaa tällöin alueen, jolle rakentaminen tulee sijoittaa. Sen sijaan, mikäli rantayleiskaavassa on erikseen mainittu, että rakennusoikeutta muodostuu vain rakennuskorttelialueella, ei maa- ja metsätalousalueella rakennusoikeutta tietenkään tällöin muodostu ja silloin kyse on tontin tai rakennuspaikan lisämaasta. Lisämaan hinnoittelupäätöstä (kaupunginvaltuusto 2019 § 92) sovelletaan myös kaavattomalla alueella, sillä Loviisan vuokrahinnoiteltavia lomatontteja sijoittuu myös kaavattomalle alueelle. Siellä lisämaapykälän soveltaminen tulee tarpeelliseksi, mikäli vuokra-alueen koko on huomattavan suuri tai sen muoto on poikkeuksellinen. Vuokra-alueen arviointi tonttimaan ja lisämaan kannalta tapahtuu tällöin lainsäädännön, rakennusjärjestyksen, voimassa olevan rakennusluvan ja tontin nautinnan sekä mahdollisesti vireillä olevan kaavan perusteella. Rakennuskorttelia ei kaavattomalla alueella ole kaavatontin tapaan piirretty kartalle, joten lisämaata voisi minimipinta-alan ylittävältä osin olla se kiinteistöön tai vuokra-alueeseen kuuluva rakennuspaikan osa, joka sijoittuu varsinaisen rakentamiseen tarkoitettun alueen ulkopuolelle siten, että aluetta ei voi luontevasti hyödyntää rakentamiseen. Myös vesijätö voi olla lisämaata, mutta ei aina, vaan lisämaa-asia arvioidaan suhteessa muun muassa kaavaan ja vesijätön käyttökelpoisuuteen rakentamisalueena. Todettakoon, että vesijätön lunastushinta on Maanmittauslaitoksen mukaan yleensä 30–100 % tonttimaan hinnasta. Eli vesijätö voi olla lunastushinnoittelun perusteella joko tonttimaata tai halvempaa niin sanottua lisämaata. Edellinen tulkintaa vaativa lisämaalogiikka koskee rantayleiskaavoitettuja ja kaavoittamattomia alueita, mutta ei niinkään ranta-asemakaavoja, joissa

rakennusoikeuden muodostuminen ja tonttimaan sijoittuminen suhteessa mahdolliseen lisämaahan on varsin yksiselitteistä.

Valituksessa esitetty hinnoittelumalli olisi epälooginen ja epätasapuolinen

Valituksenalainen vuokra-alue sijoittuu *Loviisan rantayleiskaavassa* rakentamiseen tarkoitetulle lomarakennusten korttelialueelle RA ja osittain siihen rajautuvalle maa- ja metsätalousalueelle (M). Kaavamääräyksen mukaan täysi 200 k-m² suuruinen rakennusoikeus muodostuu kaikille vähintään 2 000 m² kokoisille tonteille. Rakennusoikeutta ei täten ole sidottu suhteessa tonttikokoon/vuokra-alueeseen, vaan kaikki rantayleiskaavan ja maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n minimipinta-alavaatimukset ylittävät (vuokra)tontit saavat täyden rakennusoikeuden. Osa Loviisan kaupungin omistamista vuokrahinnoittelun kohteista sen sijaan sijoittuu entisen Ruotsinpyhtään kunnan laatimalle *Kulla – Lappomin rantayleiskaava-alueelle*, jossa rakennusoikeus määräytyy 0,05 tonttitehokkuudella ja enintään 250 k-m²:iin asti rakennuskortteleissa pinta-alan suhteessa 2 000–5 000 m²:n kokoisille tonteille. Osa kaavan korttelialueista voi olla laajuudeltaan jopa 5 000 m²:n kokoisia, mutta osa niistä on pienempiä. Rakennusoikeuden määräytymisperuste poikkeaa merkittävästi edellä kerrottujen kahden rantayleiskaavan välillä. Sen lisäksi rakentamiseen kaavassa tarkoitettu korttelialue poikkeaa yksittäisen kaavan sisällä. Olennaisinta kaavoitetun tonttimaan ulottuvuuden määrittämisen ja hinnoittelun kannalta on kaavakartassa rakentamiseen tarkoitettu korttelialuerajaus ja muut kaavassa osoitetut käyttötarkoituksimerkinnot. Loviisan vuokratontit sijoittuvat kahdelle eri kaava-alueelle. Sovellettavat hinnoitteluperiaatteet on pyritty laatimaan siten, että ne soveltuisivat mahdollisimman hyvin ja tasapuolisesti käytettäväksi kaikkien rantatonttien hinnoitteluun. Oikein sovellettuna hinnoitteluperiaatteet ovat suhteellisen loogisia ja käyttökelpoisia myös kaavamääräyksiltään ja pinta-alaltaan poikkeavien tonttien sekä kaavoittamattomien tonttien hinnoittelussa. Edellytyksenä ohjeiden soveltamisessa on se, että tulee ymmärtää hinnoittelupäätösten terminologia ja hinnoitteluperiaatteiden tarkoitus ja vaikutukset, jotta hintatekijöitä sovelletaan oikeassa paikassa oikealla tavalla.

Valituskirjelmässä on esitetty hinnoittelumalli, jossa rakentamiseen tarkoitettu rakennuskorttelialue olisi aina lisämaata tontin alan ylittäessä kaavassa täyteen rakennusoikeuteen oikeuttavan pinta-alan. Tämä johtaisi epäloogiseen ja kestävämmään hinnoitteluun riippuen muun muassa siitä, onko korttelialue Loviisan vai Ruotsinpyhtään rantayleiskaava-alueella, vai onko alueella lainkaan rantayleiskaavaa. Loviisan rantayleiskaavan alueella rakentamiseen tarkoitettu ja käytetty rakennuskortteli hinnoiteltaisiin tällöin 2 000 m²:n ylittävältä osin vain 20 % sen arvosta. Sen sijaan Kulla – Lappomin rantayleiskaava-alueella hinnoiteltaisiin rakennuskorttelialue 3 000 m² asti 35 €/m²:n perushinnalla ja sitä suuremmat aina 5 000 m² asti perushinnasta korjatulla alenevalla (min 25 €/m²) tontin neliöhinnalla. Viereisten rantayleiskaava-alueiden vuokratonttien tonttimaan rakennuspaikkojen pinta-alahinnoittelu poikkeaisi tällöin merkittävästi vain sen perusteella, miten rakennusoikeus on kaavamääräykseen kirjattu muodostuvaksi. Niin ei hinnoitteluohjeissa ole tarkoitettu. Rakennuspaikan rakentamiseen tarkoitettu alue on

normaalihintaista tonttimaata, jos sitä voidaan nimenomaan käyttää tarkoitukseensa eli rakentamiseen. Mikäli 20 %:n arvosta hinnoiteltavaksi olisi tarkoitettu myös rakentamiseen varattua korttelialuetta, ei käytettäisi "lisämaa" -termiä, eikä viitattaisi M-alueeseen, vaan olisi jätetty kokonaan lisämaa sana pois kyseisestä virkkeestä tai korvattu se "rakennuskortteli" sanalla. Lisämaana ei ole tarkoitettu hinnoiteltavaksi tosiasiallista rantarakennuspaikkaa ja kaavan mukaista vuokra-alueeseen kuuluvaa lomarakennusten korttelialuetta.

Valituksenalaisen vuokratontin ulottuvuuden määrittäminen arviointi ja sen hinnoittelu tonttimaana sekä lisämaana

Valituksenalainen tontti kuului kaupunginhallituksen 9.1.2023 päätöksen mukaisesti siihen joukkoon vuokratontteja, joissa vuokra-alue muutettiin vastaamaan tosiasiallista nautintaa ja kaavatilannetta ulottamalla tontin rannanpuoleinen raja uudessa sopimuksessa vesirajaan asti. Rantayleiskaavassa vuokratontti on piirretty omarantaiseksi lomarakennusten korttelialueeksi. Muutoksen seurauksena vuokratontin rakentamiseen tarkoitettujen tontinosan pinta-ala on lisääntynyt verrattuna aikaisempaan vuokrasopimukseen. Hinnoittelussa kaavan mukainen käyttötarkoitus ja nautinta määrittää sen mikä osa vuokra-alueesta hinnoitellaan tonttimaana ja mikä mahdollisesti lisämaan hinnalla. Se osa kaavan mukaista korttelialuetta, jolla lomarakennus sijaitsee, hinnoitellaan tonttimaana. Alun perin ennen nykyisen rantayleiskaavan voimaantuloa tontti oli vuokrattu yleishyödylliselle yhteisölle niin sanottuna kuivanmaan tonttina ja kapea tonttiin kuuluvaton ranta-alue on ollut yhteisessä käytössä ollutta aluetta. Sitten vuokraoikeuden siirryttyä nykyiselle yksityiselle haltijalle, ranta-alue on käytetty edelleen samaan tapaan kyseisen vuokratontin rantana. Rannassa kaupungin hallinnassa olevalla maa-alueella sijaitsee laituri ja grillipaikka. Tämä kapeahko voimassa olevassa kaavassa lomarakennusten korttelialueeksi merkitty rantakaistale on nyt uudessa vuokrasopimuksessa liitetty kaavan ja nautinnan perusteella osaksi tontin vuokra-alue. Tontin rannanpuoleinen osa on oleellinen ja ehkäpä myös tärkein osa kaavan mukaista omarantaista lomarakennusten korttelialuetta ja sille sijoitettava vuokratonttia. Lisämaana tätä osaa korttelialueesta ei voi hinnoittelussa missään nimessä käsitellä. Sen sijaan lomamökin takana mantereen puolella tontin takarajan ja mökin välisellä alueella sijaitsee vuokratontin huoltoliikenteen kääntöpaikkana ja paikoitusalueena käytetty tontinosa. Kyseisestä paikoitukseen käytettävästä vuokra-alueen osasta noin puolet on tulkittu olevan muuta kuin rakennuskorttelialuetta (RA) eli tässä tapauksessa maa- ja metsätalousaluetta (M). Tarkennus tehtiin vuokralaisen hinnoittelua koskeneen huomautuksen jälkeen. Huomautus oli niiltä osin asianmukainen ja tarpeellinen. Tämä vuokra-alueen takaosassa sijaitseva kaavatulkinnan mukainen kapeahko M-alue voidaan lukea lisämaaksi, koska se alue ei ole varattu rakentamiseen ja sillä ei ole perustontin pinta-ala (yli 2 000 m²) huomioiden vaikutusta tontin rakennusoikeuteen. Hinnoittelu on täten kaupunginvaltuuston hinnoittelupäätöksen kirjauksen mukainen. Muu osa vuokra-alueesta on rantayleiskaavassa lomarakennusten korttelialueeseen kuuluvaa tonttimaata.

Yhteenveto

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 16

25.01.2024

Kesämökkitonttien myyminen ja vuokraaminen ovat olleet erillisiä valmistelu- ja päätösprosesseja. Vuokrahinnoittelun ja myynnin yhteydessä tehdyt hinnoitteluperiaatteiden tulkinnat eivät ole vaikuttaneet toisiinsa. Vuokrahinnoittelussa ja vuokraamisessa on sovellettu ja noudatettu kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen tekemiä hinnoittelupäätöksiä ja niitä on sovellettu täysin oikein. Valituksenalainen tontti on hinnoiteltu lisämaan osalta sovellettavien hinnoittelupäätösten mukaisesti. Lisämaana vuokratonttien hinnoittelussa on hinnoiteltu muut, kuin lomarakentamiseen tarkoitetut alueet (esimerkiksi kaavan M-alueet), mikäli kyseessä olevaan vuokra-alueeseen kuuluvalla alueella ei ole ollut vaikutusta rakennusoikeuteen. Valituksessa ei ilmene sellaisia uusia päätökseen vaikuttavia seikkoja, joiden johdosta valituksenalaista päätöstä tulisi muuttaa. Valitus tulee hylätä perusteettomana.

Oheismateriaali: Valitus ja lausuntopyyntö

Esittelijä

vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta viittaa edellä selostettuun lausuntoon vastauksenaan Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntöön asiassa Dnro 4851/2023 ja toimittaa tämän lausunnon tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta pyytää, että kaupunginhallitus toimittaa seuraavat asiakirjat Helsingin hallinto-oikeudelle vastauksenaan hallinto-oikeuden asiakirjapyyntöön:

1. elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätösote 24.8.2023 §117, liitteineen
2. kaupunkisuunnitteluosaston päällikön viranhaltijapäätös 6.6.2023, § 11 liitteineen
3. oikaisuvaatimus liitteineen
4. kaupunginhallituksen päätösote 9.1.2023 § 6
5. kaupunginhallituksen päätösote 9.1.2023 § 7
6. kaupunginvaltuuston päätösote 18.9.2019 § 92
7. kaupunginhallituksen päätösote 8.1.2018 § 3, kaupunginhallituksen päätösote 3.11.2014 § 286, kaupunginvaltuuston päätösote 10.12.2014 § 154

Tämä pykälä tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta viittaa edellä selostettuun lausuntoon vastauksenaan Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntöön asiassa Dnro 4851/2023 ja toimittaa tämän lausunnon tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta pyytää, että kaupunginhallitus toimittaa seuraavat asiakirjat Helsingin hallinto-oikeudelle vastauksenaan hallinto-oikeuden asiakirjapyyntöön:

1. elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätösote 24.8.2023 §117, liitteineen
2. kaupunkisuunnitteluosaston päällikön viranhaltijapäätös 6.6.2023, § 11 liitteineen
3. oikaisuvaatimus liitteineen
4. kaupunginhallituksen päätösote 9.1.2023 § 6
5. kaupunginhallituksen päätösote 9.1.2023 § 7

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 16

25.01.2024

6. kaupunginvaltuuston päätösote 18.9.2019 § 92
7. kaupunginhallituksen päätösote 8.1.2018 § 3,
kaupunginhallituksen päätösote 3.11.2014 § 286,
kaupunginvaltuuston päätösote 10.12.2014 § 154

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

Toimeenpano

Ote ja asiakirjat: Kaupunginhallitus, c/o hallintojohtaja

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 17

25.01.2024

Talouskatsaus

EKIL 25.01.2024 § 17
50/02.02.02/2024

Valmistelija

controller Eija Henriksson, puh. 040 779 0428

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen talousraportti ajalta 1.1.–31.12.2023.

Liite 12

Esittelijä

vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta merkitsee talousraportin tiedoksi.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta merkitsi talousraportin tiedoksi.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 18

25.01.2024

Viranhaltijapäätökset

EKIL 25.01.2024 § 18

Valmistelijat

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403, ja maanmittausinsinööri Tanja Jokela, puh. 0440 555 237

kaupunkisuunnitteluosaston päällikön viranhaltijapäätös:

– § 1; Tonttijako kaupunginosassa 5 korttelissa 503 tonteille 8, 9 ja 10 (dnro 1030/10.01.00/2023). Kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö kiinteistöinsinöörinä hyväksyi tonttijaon nro 434 50301 tonteille 8,9, ja 10 korttelissa 503 kaupunginosassa 5 ja määrää, että päätöstä voidaan noudattaa ennen kuin se on saanut lainvoiman.

maanmittausinsinöörin viranhaltijapäätös:

– § 1; Osoitteen muuttaminen kiinteistölle 434-404-2-50 (dnro 928/10.02.06/2023). Kiinteistön 434-404-2-50 uudeksi osoitteeksi annettiin Myllylahdentie 42b, 07900 Loviisa. Uusi osoite otetaan käyttöön valitusajan päätyttyä.

Esittelijä

vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta merkitsee viranhaltijapäätökset tiedoksi ja ilmoittaa ettei se kuntalain 92. §:n nojalla käytä otto-oikeuttaan.

Käsittely

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti lisätä seuraavat viranhaltijapäätökset:

maankäyttöinsinööri:

– § 1; Vainajan tuhkan sirottelu (dnro 79/10.00.02/2024). Loviisan kaupunki antaa maanomistajana hautaustoimilain 19 §:n mukaisen suostumuksensa siihen, että hakija saa sirotella vainajan tuhkan liitekartan osoittamalle merialueelle. Maankäyttöinsinööri määrää, että päätöstä voidaan noudattaa ennen kuin se on saanut lainvoiman.

– § 2; Tontinosan myyminen, määräala 434-404-3-162-M603 (dnro 80/10.00.02/2024). Loviisan kaupunki myy hakijalle määräalan määräalasta 434-404-3-162-M603 hintaan 1 590,00 euroa. Tämä myyntipäätös on voimassa 3 kuukautta. Mikäli kiinteistökauppaa ei tehdä sanotun ajan sisällä, raukeaa tämä päätös ilman eri päätöstä tai toimenpidettä.

– § 3; Loma-asuntotontin nro 37 vuokraoikeuden siirto (dnro 86/10.03.02.02/2024). Loviisan kaupunki hyväksyy, että loma-asuntotontin nro 37 maanvuokrasopimus siirretään hakijalle.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 18

25.01.2024

elinvoimankehittäjä:

– § 1; Suomen Bluegrass-musiikin Yhdistys ry:n bluegrass-festivaali Strömforsin Ruukissa Tallinmäen tapahtuma-alueella lauantaina 8.6.2024 kello 10.00–20.00 (dnro 78/10.00.02/2024). Hakijoille myönnettiin tapahtumalupa Tallinmäkeen oheisen kartan mukaiselle alueelle lauantaille 8.6.2024. Tapahtumajärjestelyt saa aloittaa jo perjantaina 7.6.2024. Aluevuokrana peritään elinvoima- ja infrastruktuurikeskuksen palveluhinnaston mukainen taksa 100 euroa (sis. alv 24 %).

– § 2; Loviisan kaupungin keskusta-alueen jäätelökioskipaikkojen kilpailutus kesäkausi (15.4.–30.9.) 2024–2028 (dnro 1010/10.00.02/2023). Ankkuripuiston jäätelökioskipaikka vuokrataan Il Duo Oy:lle (15.4.–30.9.) kausille 2024–2028 vuosihintaan 11 327 euroa. Laivasillan jäätelökioskipaikka vuokrataan Italian Distribution Oy:lle (15.4.–30.9.) kausille 2024–2028 vuosihintaan 7 620 euroa.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta merkitsi viranhaltijapäätökset tiedoksi ja ilmoitti, ettei se kuntalain 92. §:n nojalla käytä otto-oikeuttaan.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 19

25.01.2024

Muut asiat

EKIL 25.01.2024 § 19

– Tilannekatsaus Ympyrätien tonttien hinnoitteluun ja luovutukseen liittyvästä asiasta.

Ehdotus

Muut asiat merkitään tiedoksi.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta merkitsi seuraavat asiat tiedoksi:
– Kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö kertoi Ympyrätien vuokratonteista.
– Tilapäällikkö Albrecht kertoi Harmaakallion hakkuiden päätösten oikaisuvaatimuksesta.
– Tilapäällikkö Albrecht kertoi tilannekatsauksen kiinteistöhuoltosopimuksesta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 1, § 2, § 3, § 4, § 5, § 6, § 8, § 9, § 10, § 11, § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 17, § 18, § 19

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 7**VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Viranomaisen ja valitusaika

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

Valitusviranomaisen, osoite ja postiosoite:

Helsingin hallinto-oikeus, Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi
puh. 029 56 42000, faksi 029 56 42079

Kunnallisvalitus, Valitusaika
pykälät 30 päivää

Hallintovalitus, Valitusaika
pykälät 7 30 päivää

Muu valitusviranomaisen, Valitusaika
osoite ja postiosoite ...päivää
pykälät
Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista.

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

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

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

Valituskirjelmään on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

Lisätietoja

Tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain (1455/2015) nojalla muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 270 euroa. Yksityiskohtainen oikaisuvaatimusohje / valitusosoitus liitetään pöytäkirjanotteeseen.