

NAAPURIN KUULEMINEN

LIITE

LAUSUNTO/HUOMAUTUS

Asia: Huomautus poikkeamisluvasta, joka koskee rakennusoikeuden ylittämistä Troolisataman alueella (kiinteistö 434-404-3-221 ja siihen liittyvät teollisuus- ja varastoalueet)

Vastaanottaja:

Loviisan kaupunki

Rakennusvalvonta / Tekninen lautakunta

PL 77, 07901 Loviisa

rakennusvalvonta@loviisa.fi

Lausunnon antaja:

Robert Hindsberg

Semilax Oy

robert.hindsberg@gmail.com

1. Tausta

Troolisataman alue on alun perin kaavoitettu ja rakennettu kalatalouden tarpeisiin, ja paikalliset kalastajayritykset ovat vuosikymmenten aikana investoineet alueelle tuotanto ja varastorakennuksia rakennuksia. Myöhemmin alue on saanut kaavamerkinnän T - teollisuus- ja varastoalue, mutta sen toiminnallinen ydin on säilynyt kalastus- ja merielinkeinojen keskuksena.

1a. Periaatteellinen kannanotto

Haluamme korostaa, että tarkoituksemme ei ole estää muiden elinkeinojen kehitystä alueella, mutta ei kalatalouden oman toiminnan, tilantarpeen ja työrauhan kustannuksella. Mikäli voidaan taata, että yrityksen toiminta pysyy kokonaisuudessaan sen omalla alueella ja että toiminta ei ulotu kalatalouden käytössä oleville tai yhteisille alueille, **en vastusta poikkeamisluvan myöntämistä.**

Tämä edellyttää kuitenkin, että asiasta saadaan **selkeä kirjallinen vakuutus tai sitoumus**, jolla varmistetaan, ettei toiminta laajene alueille, joita muut elinkeinot tarvitsevat omaan toimintaansa.

2. Asia

Boomeranger Boats Oy on hankkinut alueelta maa-alueen ja hakee nyt poikkeamislupaa rakennusoikeuden ($e = 0,4$) ylittämiseksi voimassa olevan asemakaavan vastaisesti.

3. Lausunnon pääkohdat

1. Kaavan tarkoitus vaarantuu.

Troolisatama on alun perin varattu kalatalouden toimintoihin. Veneenrakennuksen laajentaminen ja rakennusoikeuden ylittäminen muuttaa alueen luonnetta ja syrjäyttää kalastuselinkeinon toimintamahdollisuuksia.

2. Rakennusoikeuden ylitys heikentää muiden mahdollisuuksia.

Rakennusoikeus perustuu yhteiseen tehokkuuslukuun (e). Kun yksi tontti ylittää rakennusoikeuden, muiden tonttien laajennusmahdollisuudet pienenevät, mikä rikkoo yhdenvertaisen kohtelun periaatetta (MRL 9 § ja 54 §).

3. Logistiikka- ja pysäköintialueet ovat riittämättömiä.

Veneenrakennusyrityksellä ei näytä olevan riittävästi tilaa pysäköinnille, varastoinnille ja tavarankäsittelylle. **On ilmeinen riski, että nämä toiminnot siirtyvät kalastajien laitureille**, mikä haittaa heidän päivittäistä toimintaansa. Näin ei voi sataman kehitys jatkua. Koko satamaaltaan syvät rantaviivat tulee saada tehokkaaseen laiturikäyttöön mukaanlukien veneenrakennusyrityksen oma käyttämättä oleva rantaviiva. Ei voi olla niin että kyseinen yritys saa käyttöön kalastuslaitureita käyttämättä edes omaa syvää rantaa tarpeisiinsa. Me kalankasvatuksen toimijat olemme jo investoineet pääaltaan ulkopuolella omiin lisälaitureihin kalasataman työaluksillemme ja siten estää lisälaitureiden käytön näille aluksille. Olisi näin ollen perusteltua, että **myös muut alueen elinkeinot osallistuvat** uusien laiturien ja logistiikka-alueiden kehittämiseen **pääaltaan ulkopuolella**, sen sijaan että ne kuormittaisivat entisestään jo nyt ylikuormitettua satamarakennetta.

4. Tarve kokonaisarvioon.

Poikkeamaa ei voida pitää vähäisenä (MRL 175 §), vaan asia edellyttää asemakaavan muutosta, jossa kaikkia osapuolia kuullaan ja vaikutukset arvioidaan kokonaisuutena.

4. Pyyntö

Pyydämme, että käsittelyssä otetaan huomioon Troolisataman tausta ja kaupungin aikaisemmin tehdyt päätökset kalastuselinkeinon priorisointiin ja mitä pikemmin laaditaan kokonaisvaltainen asemakaavan muutos, jolla turvataan kalatalouden pitkäjänteiset toimintaedellytykset.

- vaihtoehtoisesti että poikkeuslupa hylätään

5. Yhteenveto

Rakennusoikeuden ylitys Troolisatamassa saattaa vähentää muiden toimijoiden rakennusoikeutta, aiheuttaa logistisia ristiriitoja laitureilla, heikentää kalatalouden asemaa ja olla asemakaavan tarkoituksen vastainen. Pyydämme, että kaupunki käsittelee asian

maankäyttö- ja rakennuslain 9 §, 54 § sekä 173–175 § perusteella ja ottaa huomioon Troolisataman kokonaisedun sekä noudattaa aikaisempia päätöksiä, KH 29.5.2017
"Jatkossa on alueita luovutettaessa tarkoituksenmukaista huomioida alueella toimivien kalastuselinkeinojen tulevaisuus".

Valko 21.10.2025

Robert Hindsberg

Semilax Oy