

LOVIISAN KAUPUNKI, KORTTELIN 109 OSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS
KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 12.10. – 10.11.2017

KOOSTE SAAPUNEESTA PALAUTTEESTA

EHDOTUSVAIHEEN NÄHTÄVILLÄOLOAINEISTO

	LAUSUNNOT	2
1.1	Kymenlaakson Sähköverkko Oy	2
1.2	Itä-Uudenmaan pelastuslaitos	2
1.3	Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	2
1.4	Terveystieteiden tutkimuskeskus	2
	MUISTUTUKSET	3
1.5	Muistutus 10.11.2017	3
1.6	Nimilistä, 220 nimeä	4
1.7	Muistutus 10.11.2017	4
1.8	Asunto Oy Loviisan Corona	5

Asemakaavan muutos on ollut ehdotuksena nähtävillä 12.10. - 10.11.2017 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilla kaavan osallisilla oli mahdollisuus jättää siitä muistutus. Lausuntoja jätettiin 4 kpl, muistutuksia 4 kpl.

1. LAUSUNNOT

1.1 Kymenlaakson Sähköverkko Oy

Lausunto 16.10.2017

Ei huomauttamista, mikäli huomioidaan nykyiset sähköjohdot kaavaehdotuksessa osoitettujen erillispientalojen korttelialueen pohjoisrajalla.

1.2 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Lausunto 3.11.2017

Pelastustiet tulee huomioida ylhäältä tapahtuvaa pelastamista varten sekä rakennusten massoittele rakenteellisen paloturvallisuuden kannalta mm. rakennusten välisillä etäisyyksillä ja pintamateriaaleilla.

Tonttien osoitenumerointi tulee laatia selkeäksi ja loogiseksi. Rakennuspaikkojen liittymien tulee olla raskaiden pelastusajoneuvojen liikennöitäviä.

1.3 Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lausunto 8.11.2017

1. Ei ole laadittu rakennettavuusselvitystä maaperästä tai pohjavedestä. Maanalaiset tilat tulee sijoittaa pohjaveden pinnan yläpuolelle tai hakea vesilain mukainen lupa Etelä-Suomen AVI:lta, jos tilat halutaan sijoittaa pohjaveden pinnan alapuolelle ja siitä aiheutuu haittaa Loviisan vedenotolle.
2. Asemakaava-alueella ei tule sallia öljyyn tai maalämpöön perustuvia lämmitysratkaisuja.
3. Rakennusten katoilta kertyviä puhtaita sadevesiä tulee imeyttää maaperään kiinteistön alueella esim. hulevesipainanteita käyttäen. Piha-alueella tulee käyttää pääsääntöisesti vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

1.4 Terveystieteiden tutkimuskeskus

Lausunto 1.11.2017

Rakennusten korvausilmaventtiilit tulee sijoittaa siten, että liikenteen epäpuhtaudet ja omakotitalojen mahdollisesta puulämmityksestä aiheutuvat päästöt eivät kulkeudu sisätiloihin.

MUISTUTUKSET

1.5

Muistutus 10.11.2017

Tontille kaavaillaan kokoon nähden liian suurta ja korkeaa kerrostaloa. Asemakaavan muutos-ehdotus on kaupungin strategian, rakennusjärjestyksen ja tontin 10 omistajien sekä tontin 11 rajanaapureiden toiveiden vastainen. Kaavamuutos on myös Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (10.9.1999/895) vastainen. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenellekään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

- Tontin 10 ja tontin 11 korkeusero olisi 12 metriä, jolloin kerrostalon varjostavuus laskisi huomattavasti asumismukavuutta.
- Rakennusvaiheessa tuhoutuisi myös tonttien rajalla oleva maavalli jonka myötä menetäisimme istutukset ja kasvillisuuden jota siinä nyt on.

Ehdotus on myös Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen vastainen. *Rakennuksen tulee sopeutua ympäröivään maisemakuvaan. Rakennus tulee suunnitella rakennuspaikan maaston muotoihin sopivaksi. Rakennusten sijainnin tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy.*

- Tontti on liian kapea ja pieni kerrostalolle.
- Muut Chiewitzinkadun kerrostalot eivät ole aivan kiinni kadussa. Mikäli suunniteltu talo rakennetaan samaan linjaan, ei tontille mahdu suunnitelman kokoista kerrostaloa.
- Maavalli tuhoutuisi, tämä laskisi asumismukavuutta.
- Uusi rakennus sijoittuisi niin, että ajoväylä ja siihen kuuluva katos tulisivat kiinni tontin rajaan ja tämä edellyttäisi maavallin purkamista. Tämä on mielestämme kohtuutonta koska kaava-alueella rakennusten tulee sijaita vähintään 4 metrin päässä rajasta.
- Tonttien 10 ja 11 rajalla sijaitseva maavalli on erittäin vanha ja sisältää kivimuurin, jonka Museovirasto on todennut olevan osa vanhaa maalinnoitusta. Esitetyn mukaan maavalli tuhoitaisiin ainakin osittain.
- Tontilla 10 sijaitseva omakotitalo on loviisalaisille tuttu "Epsteinin talo". Talo on osa Loviisan historiaa.
- Ehdotuksen mukaan kellari (eli autohalli) sijaitseisi vain osittain nykyisen maanpinnan alla. Tämä tekisi korkeuseron vielä epäsuotuisammaksi tonttiin 10 nähden.

Esitetty ehdotus on tehty selvittämättä muita vartenotettavia vaihtoehtoja, kuten kaksikerroksisen ja 800 m² kokoisen pienkerrostalon rakentamisen ja sopeuttamisen alueen muuhun ympäristöön.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999. Jos asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu maanomistajalle erityistä haittaa tai vahinkoa, tämä on velvollinen korvaamaan siitä johtuvan vahingon. Kaavamuutos vähentäisi rakennusoikeutta 300 m² ja tämän rahallinen arvo on Loviisassa 75 000 €. Lisäksi ehdotettu tehokkuusluku on aivan liian suuri. Maavallin purku ja kasvillisuuden menetyt aiheuttavat myös taloudellisia menetyksiä. Lisäksi hanke laskee tontin 10 arvoa sekä tontin 10 rakennuksen arvoa.

Ehdotuksen kaltaiselle rakentamiselle ei ole mitään asuntopulaan tai kasvukeskuksena olemaan liittyvää syytä.

Kaupungista löytyy myös muita tontteja, joille suunniteltu rakennus kävisi paremmin. KHO päätös 23.3.2007/701(KHO:2004:33) päättänyt kumota asemakaavan, jossa asuintalon viereen oli osoitettu teollisuusrakennus. Asemakaavalla olisi aiheutettu kohtuutonta haittaa pienasuinkeuhkon omistajalle.

Ehdotus on Loviisan strategian vastainen. Visioksi on määritelty Suomen parhaana pikkukaupunkina oleminen. Mikäli ehdotus hyväksytään, viestii se Loviisasta jotain aivan muuta.

Lisäksi toisena rajanaapurina oleva asunto-osakeyhtiö sekä tonttien 11 ja 10 takana sijaitseva asunto-osakeyhtiö ovat molemmat ilmoittaneet vastustavansa näin suuren kerrostalon rakentamista tontille 11.

Lisäksi olemme tavoittaneet n.76 henkilöä, joista 71 on allekirjoittanut vastustavansa kahta kerrosta korkeampaa rakentamista tontilla 11. Näiden lähikortteleiden asukkaiden lisäksi 84 loviisalaista ovat allekirjoittaneet saman sisältöisen nimilistan. Kaupungin strategiassa painotetaan myös yritysystävällisyyttä. 63 loviisalaista yritystä on allekirjoittanut nimilistan, jolla he ilmoittavat vastustavansa kahta kerrosta korkeamman talon rakentamista tontille 11.

1.6 Nimilista, 220 nimeä

Muistutus 10.11.2017

Allekirjoittaneet vastustavat kahta kerrosta korkeamman talon rakentamista tontille 11.

1.7

Muistutus 10.11.2017

Muutosehdotus on sekä kaupungin oman strategian, kaupungin rakennusjärjestyksen sekä kyseisen tontin 11 rajanaapureiden toiveiden vastainen. Ehdotettu kaavamuutos on myös useamman kohdan osalta sekä Maankäyttö- ja rakennuslain(132/1999) että Maankäyttö- ja rakennusastuksen(10.9.1999/895) vastainen.

Asunto Oy Jaakontalon tontti sijaitsee tontin 11 maanpinnasta useamman metrin alempana. Kolmikerroksisen talon rakentaminen tontille 11 haittaisi huomattavasti asukkaiden viihtyvyyttä ja elinympäristöä. Lisäksi se heikentäisi yksityisyyttä.

Katukuva on Chiewitzinkadulla laskeva kirkosta alaspäin. Tontin 11 on kirkon päin rajanaapurina neljäkerroksinen kerrostalo ja poispäin kirkosta omakotitalo. Jaakontalo on osittain tontin 10 omakotitalon takana, ja osittain tontin 11 takana. Koska Jaakontalon maanpinta on sen verran alhaisempi, että vaikka talo on neljäkerroksinen, on talo suunnilleen yhtä korkealla kuin tontin 10 omakotitalo. Alueella on siis lähinnä omakotitaloja, eikä näin korkea rakennus näin korkealla sijaitsevalla tontilla sovi ympäristöön ja katukuvaan.

Ehdotuksen toteutuessa tuhoutuu myös maavalli ja sen viihtyvyyssarvot asukkaille.

Emme näe perusteluja korottaa rakennusoikeutta kun tontti on kerrostalotontiksi pieni. Alueen muilla tonteilla tehokkuusluku on pienempi.

Loviisan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuksen tulee sopeutua ympäröivään maisemakuvaan. Ehdotettu kerrostalo ei sovi ympäristöönsä.

Loviisan rakennusjärjestyksen tavoitteita ovat paikallisesti, maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaiden kylä- ja maisemakokonaisuuksien säilyttäminen. Lisäksi pyritään luomaan edellytykset Loviisan vanhan kaupungin katukuvan luonteen säilymiselle ja sovittamaan uudet rakennukset maisemallisesti ja toiminnallisesti järkevällä tavalla.

Loviisan rakennusjärjestyksen mukaan uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että pihamaan korkeusasema sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan.

Hanke ei ole kaupungin sloganin "Suomen paras pikkukaupunki" mukainen, vaan se on suurkaupungin hengen ja katukuvan mukainen.

1.8 Asunto Oy Loviisan Corona

Muistutus 7.11.2017

Rakennusoikeuden lisäys ei ole perusteltua.

Asemakaavaehdotuksella on päätetty muuttaa kaupunkikuvaa sallimalla erillispientalo rakentaminen tontin 10 osalta niin saman kevennyksen on perusteltua näkyä kaupunkikuvallisesti myös siten, että AK määräyksen mukaista kerrostalorakentamista ei sallita myöskään tontin 11 osalta.

Asemakaava merkintä tulee muuttaa vain rivitalorakentamisen sallivaksi ja maksimikerroskorkeus on 2-kerrosta ja rakennusoikeutta tulee alentaa kuten naapuritontilla.

Kaikki kaavamuutosalueen eteläpuoleiset kadun varren kerrostalot on vedetty irti katualueesta n. 4-6 m. Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan "Asemakaava-alueella rakennuksen etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään neljä metriä, ellei kaavasta muuta johdu". Koko rakennuksen sijoittuminen tontin rajapintoihin osoittaa, että ko. asemakaavaehdotus ei noudata näitä tavoitteita.

Rakennusten tulee sopeutua ympäröivään maisemakuvaan. Pengerrykset tai muu maanpinnan merkittävä muuttaminen eivät ole sallittuja ilman erityisiä perusteluja.

Kadun puoleinen rakennusala tulee siirtää tontin rajasta vähintään 5 metriä. Vapaata pihaa ja pihakansialuetta tulee olla merkittävästi enemmän kuin kaavaehdotuksessa on esitetty.