

KAAVASELOSTUS

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 5, ETELÄHARJU, KORTTELIT 529, 534 JA 535 JA OSA KORTTELEISTA 508 JA 514 SEKÄ KATU- JA VIHERALUEET (VANHA SAHATIE / HARAVAKYLÄNTIE / YMPYRÄTIE)

LOVIISAN KAUPUNKI

TYÖ NRO. 1510029560

18.10.2017, TARK. JA LAAJENNUSALUE 25.1.2018, 15.3.2018, 3.4.2018

WWW.RAMBOLL.FI

Päivämäärä 18.11.2017, tark. ja laajennusalue 25.1.2018,
15.3.2018, 3.4.2018
Laatija Niina Ahlfors, Sonja Semeri, Timo Laitinen, Henna Lep-
pänen, Jussi Mäkinen
Hyväksyjä Niina Ahlfors
Kuvaus Kaavaselostus

Viite 1510029560

PERUS- JA TUNNISETIEDOT

Asemakaavaselostus, joka koskee 18. päivänä marraskuuta 2017 päivättyä kaavaehdotuskarttaa, jota on laajennuksen osalta täydennetty 25. tammikuuta 2018.

Vireilletulo

Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksella 2016, KH 21.3.2016 § 70.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 10.2. - 13.3.2017 väliseksi ajaksi.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolo

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 26.10.2017 § 113 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen kaavakartan ja asiakirjat virallisesti nähtäville ja pyytää siitä lausunnot.

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 9.11.2017 - 8.12.2017 välisenä aikana.

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 25.1.2018 § 5 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen kaavakartan ja asiakirjat laajennusalueen osalta virallisesti nähtäville ja pyytää siitä lausunnot.

Asemakaavaehdotus on ollut korttelin osan 514 osalta nähtävillä 8.2.-21.2.2018 välisenä aikana.

Teknisen lautakunnan hyväksyminen

Loviisan tekninen lautakunta on hyväksynyt asemakaavan __.__.201__ § __.

Täydentyä asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutos koskee korttelia 529, osaa kortteleista 508 ja 514 sekä niihin liittyviä virkistys-, suojaviher-, pysäköinti- ja katualueita kaupunginosassa 5.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 529, 534, 535 ja osat kortteleista 508 ja 514 sekä niihin liittyvät lähivirkistys-, pysäköinti-, erityis-, maisemallisesti arvokas pelto- ja katualueet kaupunginosassa 5.

Kaava-alueen sijainti ja rajaus

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan taajama-alueen eteläosassa, noin 1,5 kilometrin päässä keskustasta. Suunnittelualue on kooltaan noin 8,7 hehtaaria.

Aivan kaava-alueen luoteiskulmassa sijaitsee erillispientalon kortteli, jossa on asuinkäytössä oleva, vuonna 1900-luvun alussa Pietarista siirretty hirsihuvila ja sitä palveleva talousrakennus. Vanha Sahatie kulkee suunnittelualueen lävitse. Itäosassa suunnittelualue rajautuu Ympyrätien itäpuoliseen asuinalueeseen ja Bellanrannan asutukseen. Suunnittelualueen eteläosa rajautuu Bellan asuinalueeseen niin, että yksi kiinteistö kaava-alueen lounaisosassa sisältyy kaavaan. Lännessä suunnittelualue rajautuu Haravakyläntiehen niin, että tie kuuluu suunnittelualueeseen. Suunnittelualueen luoteisosa rajautuu Eteläharjun kerrostalotontteihin.

Haravakyläntien länsipuolella on Valkon sataman ja Lahden välinen yksiraiteinen junarata, joka ei kuulu suunnittelualueeseen. Nykyisin radalla on vain tavaraliikennettä ja satunnaisesti museojunaliikennettä kesäisin matkustajajunalla.



Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa Vanhan Sahatien ja Haravankyläntien risteysalueen, korttelin 529 sekä kortteliin ja katuihin rajautuvien viheralueiden asemakaavaa luomalla nykyistä paremmat edellytykset asemakaavan toteuttamiselle. Tavoitteena on Vanhan Sahatien ja Haravankyläntien risteysalueen selkeyttäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen sekä monipuolisen asuinympäristön luominen.

Sisällys

1.	Lähtökohdat	2
1.1	Alueen yleiskuvaus	2
1.2	Luonnonympäristö	2
1.2.1	Korkeussuhteet	2
1.2.2	Maa- ja kallioperä	3
1.2.3	Vesistöt ja vesitalous	4
1.2.4	Luonnonsuojelu	5
1.2.5	Lepakot	6
1.2.6	Kasvillisuus ja luontotyypit	7
1.3	Maisema ja kulttuuriympäristö	11
1.3.1	Maisema	11
1.3.2	Arvokkaat kulttuuriympäristöt	11
1.4	Virkistys	13
1.5	Liikenne	13
1.5.1	Tekninen huolto	15
1.5.2	Ympäristöhäiriöt	15
1.5.3	Sosiaalinen ympäristö	15
1.5.4	Maanomistus	15
1.6	Suunnittelutilanne	15
1.6.1	Maakuntakaava	15
1.6.2	Yleiskaava	16
1.6.3	Asemakaava	17
1.6.4	Rakennusjärjestys	18
2.	Suunnittelun vaiheet	19
2.1	Osallistuminen ja yhteistyö	19
2.1.1	Työpaja	19
2.2	Asemakaavan tavoitteet	19
2.2.1	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	19
2.2.2	Valmisteluvaiheen palaute	19
2.2.3	I Ehdotusvaiheen palaute	19
2.2.4	II Ehdotusvaiheen palaute, koskien laajennusosaa	20
2.2.5	Kaava-aineistoihin ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen tehdyt muutokset	20

3.	Asemakaavan kuvaus	21
3.1	Asemakaavan rakenne	21
3.1.1	Liikenne	21
3.1.2	Asuinkorttelit ja viheralueet	21
3.1.3	Mitoitus	22
3.1.4	Palvelut	22
3.2	Ympäristön häiriötekijät	22
3.3	Kaavamerkinnot ja määräykset	23
3.4	Nimistö	27
4.	Kaavan vaikutukset	27
4.1	Yhdyskuntarakenteeseen	27
4.2	Viheralueisiin ja virkistysyhteyksiin	27
4.3	Sosiaalisiin oloihin	28
4.4	Luontoon ja luonnonvaroihin	28
4.5	Maisemaan, taajamakuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	28
4.6	Liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen	29
4.7	Tekniseen huoltoon	29
4.8	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäytön tavoitteisiin	29
4.9	Suhde maakuntakaavaan	29
4.10	Suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen	29
5.	Asemakaavan toteutus	31
5.1	Toteuttaminen ja ajoitus	31
5.2	Toteutuksen seuranta	31
	YHTEYSTIEDOT	32

LIITEASIAKIRJAT

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Valmisteluvaiheen vaihtoehtoiset luonnokset VE1 ja VE2
Liite 3	Työpajan 15.2.2017 koostekartta alueen nykytilasta
Liite 4	Työpajan 15.2.2017 koostekartta kehitysehdotuksista
Liite 5	Valmisteluvaiheen palautekooste ja vastineet
Liite 6	Valmisteluvaiheen vaihtoehtoiset luonnokset VE3 ja VE4
Liite 7	Periaatteellinen alueleikkaus vaihtoehtoisesta luonnoksesta VE3
Liite 8	Maaperätutkimuskartta uuden katulinjauksen osalta (Ramboll, 2017)
Liite 9	Tilastolomake
Liite 10	Havainnekuvat
Liite 11	Ehdotusvaiheen palautekooste ja vastineet
Liite 12	II ehdotusvaiheen palautekooste ja vastineet
Liite 13	Katusuunnitelma ja poikkileikkaukset

MUUT ASIAKIRJAT, TAUSTASELVI TYKSET JA LÄHDEMATERIAALI:

- Katu- ja kunnallistekninen suunnitelma Eteläharjun eteläosan ja Bellanmäen alueelle, Ramboll, 2017
- Katuverkon yleissuunnitelma eteläharjun Eteläosan ja Bellanmäen alueelle, Ramboll, 2017
- Suunnittelualueen kasvillisuushavainnot kesällä 2017, Jere Salminen, sähköpostit 27.6.2017 ja 29.6.2017
- Loviisan Sahaniemen ja Bellanrannan kasvillisuus selvitys 2016, Jere Salminen 2016
- Loviisan Myllyharjun luontotyyppien ja metsäisten elinympäristöjen kartoitus vuonna 2016, Jere Salminen 2016
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sweco 2014
- Käytöstä poistetun sorakuopan rinteiden muotoilu Vanhan valtatievarressa, Ramboll 2010
- Itä-Uudenmaan maisematyypit, Itä-Uudenmaan liitto 2007
- Lepakkoselvitys Loviisan asemakaava-alueilla vuonna 2008. Faunatica Oy. Espoo 2009
- Loviisan lepakkokartoitus 2005, kartoitusraportti, Yrjö Siivonen, Batcon Group joulukuu 2005
- Kohdeinventointilomake Villa Orenius, 2005, Oskari Orenius, Maaria Mäntysaari
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Östman 1994
- Ympäristöhallinnon OIVA-ympäristö- ja paikkatietopalvelu
- Liikenneviraston aineistopalvelut <http://portal.liikennevirasto.fi/sivu/www/f/aineistopalvelut/kartat>
- Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta, VTT/Asko Talja, 2004

1. LÄHTÖKOHDAT

1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan taajama-alueen eteläosassa, noin 1,5 kilometrin päässä keskustasta. Suunnittelualue on kooltaan noin 8,7 hehtaaria. Alue on pääosin Eteläharjun ja Bellanmäen mäntyvaltaista sekametsää. Harjujen rinteillä on jyrkkäreunaisia vanhoja soranottoalueita, jotka ovat pääosin kasvittuneet.

Aivan kaava-alueen luoteiskulmassa sijaitsee erillispientalon kortteli, jossa on asuinkäytössä oleva, vuonna 1900-luvun alussa Pietarista siirretty hirsihuvila ja sitä palveleva talousrakennus. Vanha Sahatie kulkee suunnittelualueen lävitse. Itäosassa suunnittelualue rajautuu Ympyrätien itäpuoliseen asuinalueeseen ja Bellanrannan asutukseen. Suunnittelualueen eteläosa rajautuu Bellan asuinalueeseen niin, että yksi kiinteistö kaava-alueen lounaisosassa sisältyy kaavaan. Lännessä suunnittelualue rajautuu Haravakyläntiehen niin, että tie kuuluu suunnittelualueeseen. Suunnittelualueen luoteisosa rajautuu Eteläharjun kerrostalotontteihin.

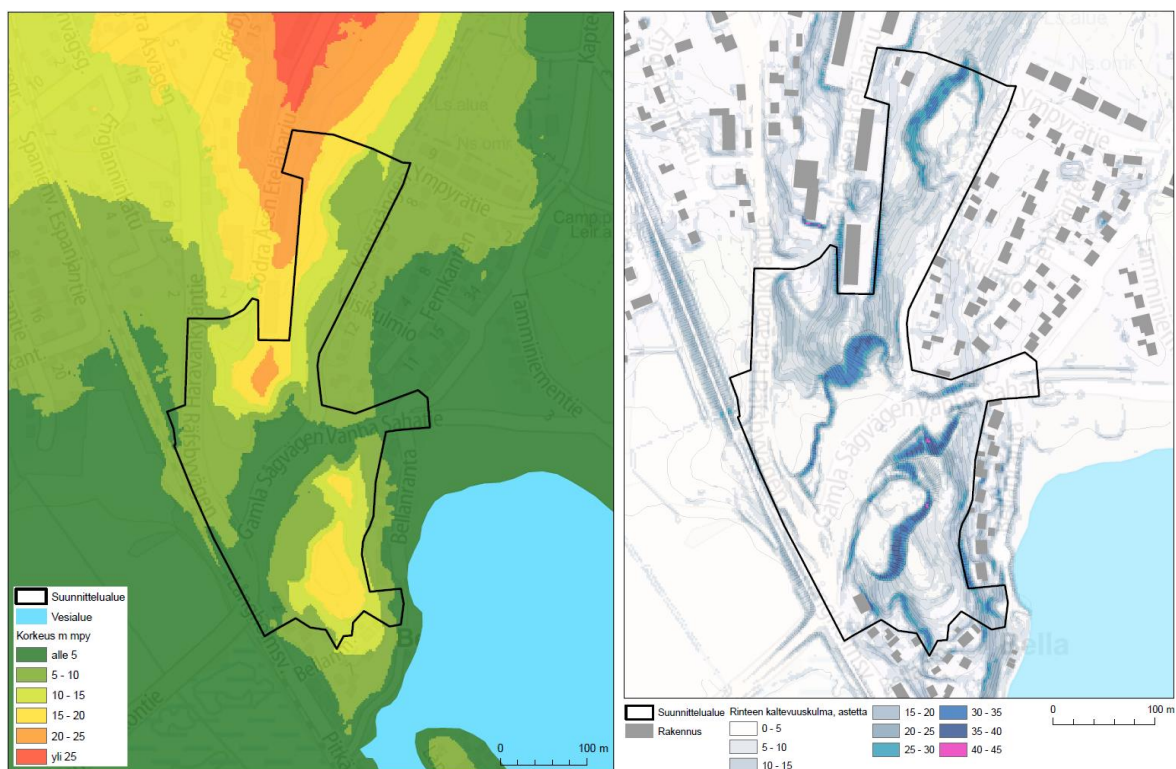
Haravakyläntien länsipuolella on Valkon sataman ja Lahden välinen yksiraiteinen junarata, joka ei kuulu suunnittelualueeseen. Nykyisin radalla on vain tavaraliikennettä ja satunnaisesti museojunaliikennettä kesäisin matkustajajunalla.

1.2 Luonnonympäristö

1.2.1 Korkeussuhteet

Suunnittelualue sijoittuu korkeustasoille + 3 – 22 m merenpinnan yläpuolelle (mpy). Alue sijoittuu Eteläharjun itä- ja etelärinteille korkeimman kohdan noustessa 22 m mpy Vanhan Sahatien pohjoispuolella. Vanha Sahatie sijoittuu suunnittelualueen matalimpaan kohtaan 3 – 4 m mpy ja sen eteläpuolella Bellanmäki kohoaa 19 m mpy tasolle.

Suunnittelualueen pinnanmuodot ovat jyrkkäpiirteisiä. Luonnolliset harjujen rinteet ovat jyrkimmillään Bellanmäen itärinteessä yli 30 astetta, Eteläharjulla noin 20 astetta. Sekä Eteläharjulla että Bellanmäellä on vanhoja soranottoalueita, joiden rinteet ovat jyrkimmillään 35- 40 asteisia.

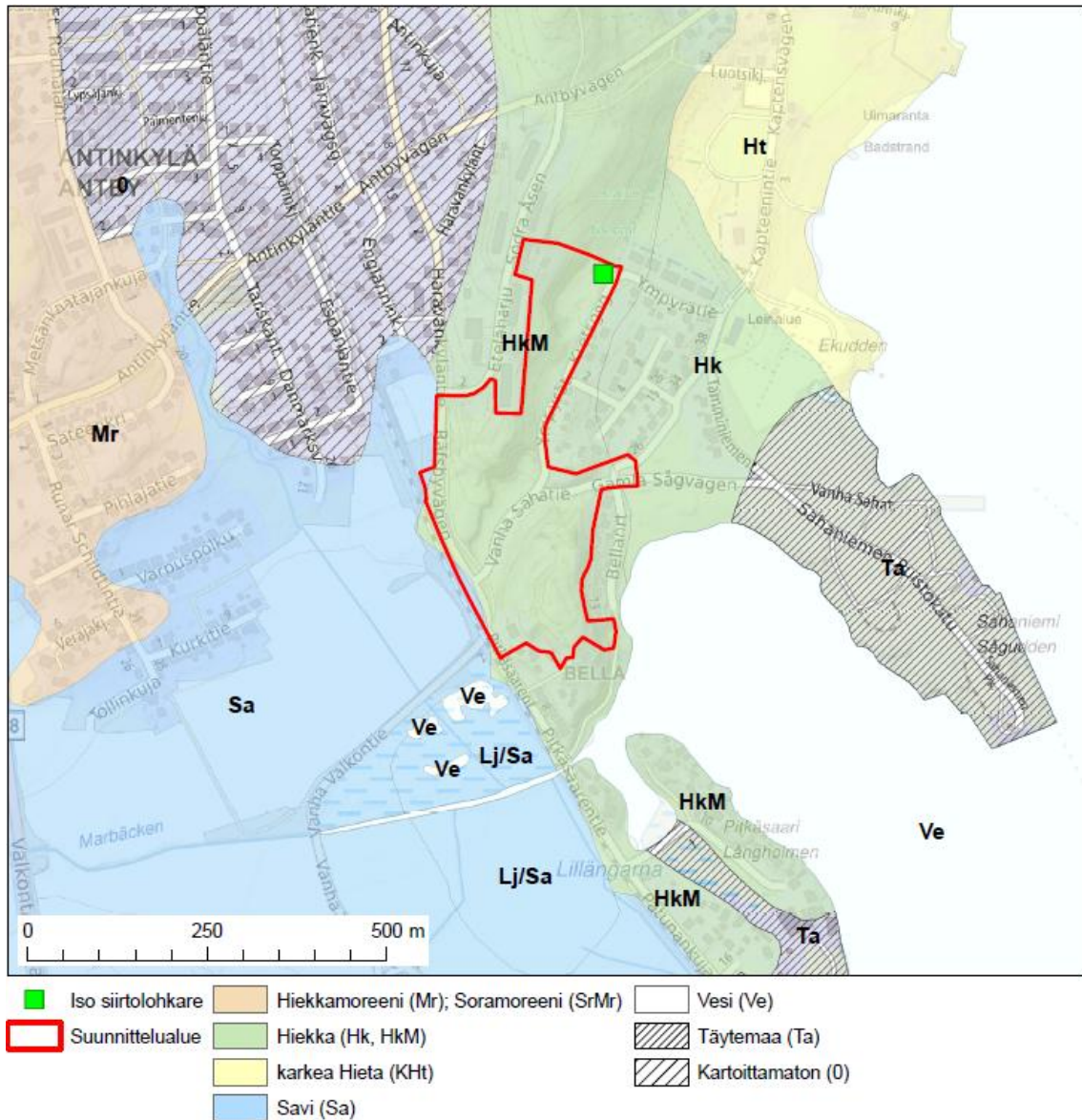


Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön korkeussuhteet ja rinteiden kaltevuus.

1.2.2 Maa- ja kallioperä

Suunnittelualue sijaitsee harjualueella ja alueen maaperä on hiekkaa. Kallioperä on suunnittelualueen pohjoisosassa porfyryristä apliittia ja eteläosassa viborgiittia.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on yksi suuri siirtolohkare Ympyrätien varressa. Ympyrätien pohjoispuolella on myös muutama muu iso kivi sekä laajempaa kivikkoa Eteläharjun rinteessä.



Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maaperä.

Suunnittelualueelle on tehty maaperätutkimuksia uuden katulinjauksen kohdalle Ramboll Finland Oy:n toimesta maaliskuussa 2017. Maaperätutkimuskartta on selostuksen liitteenä 8.

Vanha Sahatie sijoittuu noin paaluvälillä 0 – 150 pehmeälle pohjamaalle. Noin PLV 120 – 150 ylimpänä maakerroksena on havaittavissa 3,0 m paksu täyttökerros. Täyttökerroksen alapuolella ja ennen noin PL 120 ylimpänä maakerroksena on havaittavissa erittäin pehmeä savikerros. Savikerroksen ulottuu 5,0 – 10,4 m syvyydelle maanpinnasta ja kerroksesta siipikairalla mitatut redusoidut suljetut leikkauslujuudet vaihtelivat välillä 2,5 – 13,0 kPa. Savikerroksesta otettujen maanäytteiden vesipitoisuudet vaihtelivat välillä 45,9 – 119,4 %. Savikerroksen seassa on havaittavissa löyhiä – tiiviitä siltti-/hiekkakerroksia. Savikerroksen välissä oleva siltti-/hiekkakerros on paksuimmillaan 3,4 m kadun alkupäässä.

Savikerroksen alapuolella on 9,0 – 19,6 m paksu kerros silttiä/hiekkaa ja/tai siltti-/hiekkamoreenia. PLV 0 – 150 kairaukset päättyivät 14,34 – 25,48 m syvyydellä tiiviiseen maakerrokseen ja kallioon tai kiveen.

Paalulta 150 eteenpäin maaperä on hiekkaa, hiekka- ja soramoreenia. Maaperä vaihtelee tiiveydeltään keskitiivistä tiiviiseen. Otettujen maanäytteiden vesipitoisuudet vaihtelivat välillä 2,4 – 11,4 %. Kairaukset päättyivät 2,42 – 10,00 m syvyydellä määräsyvyyteen ja kiveen tai kallioon.

Haravakyläntien alkupäässä noin paalulle 35 asti ylimpänä maakerroksena on havaittavissa 1,2 m paksu sitkeä savikerros. Savikerroksen alapuolella ja noin paalulta 35 eteenpäin ylimpänä maakerroksena on 2,0 – 4,0 m paksu, tiivis kerros hiekka-/soramoreenia. Moreenikerroksen alapuolella havaittiin ennen kairausten päättymistä 1,6 – 6,2 m paksu kerros hiekkaa. Hiekkakerroksen seassa oli paikoin havaittavissa tiiviitä moreenikerroksia. Kairaukset päättyivät 4,09 – 10,20 m syvyydellä kiveen ja määräsyvyyteen.

Pitkäsaarentiellä on ylimpänä maakerroksena 3,4 – 4,0 m paksu, tiiveydeltään löyhästä tiiviiseen vaihteleva hiekka-/soramoreenikerros. Kerroksesta otettujen maanäytteiden vesipitoisuudet olivat 4,0 – 7,3 %. Moreenikerroksen alapuolella on keskitiivis hiekkakerros, joka ulottuu 8,6 – 9,2 m syvyydelle maanpinnasta. Kadun loppupäässä hiekkakerroksen välissä on 0,8 m paksu, sitkeä savikerros. Kadun loppupäässä hiekkakerroksen alapuolella on ohut, 0,8 m paksu savinen/silttinen kerros. Kadun loppupäässä savi-/silttikerrosta tai kadun alkupäässä hiekkakerrosta seuraa tiivis silttimoreenikerros, jonka paksuus ennen kairausten päättymistä on 0,6 – 0,8 m. Kairaukset päättyivät 10,00 m syvyydellä määräsyvyyteen.

Ympyrätien maaperä on tiivistä hiekka- ja soramoreenia. Maanäytteiden vesipitoisuudet olivat 2,4 – 2,8 %. Kairaukset päättyivät 2,51 – 4,01 m syvyydellä kiveen ja määräsyvyyteen.

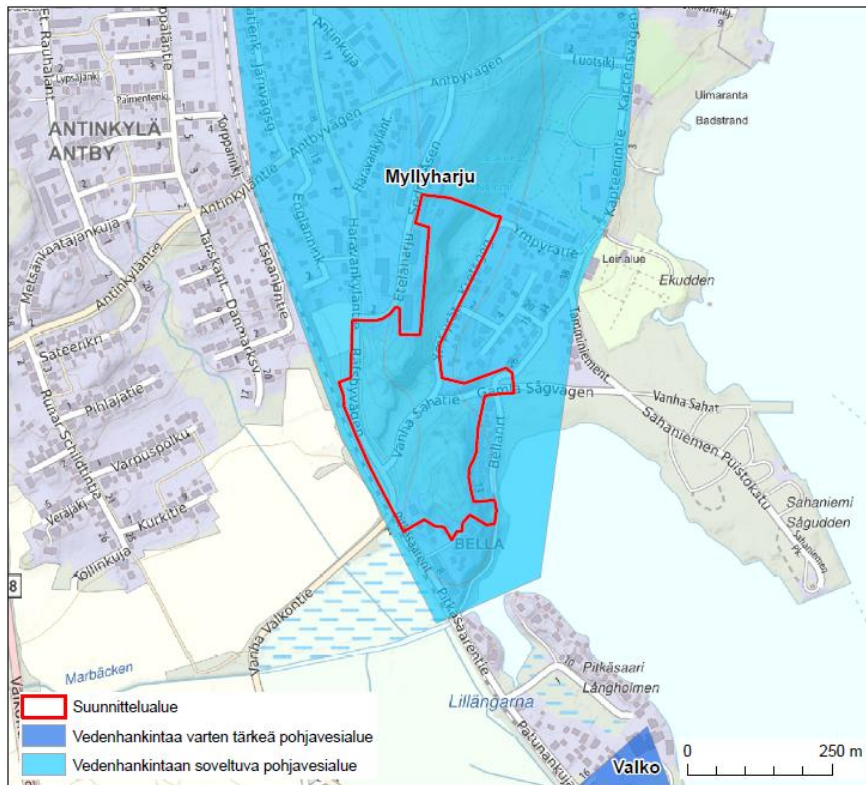
1.2.3 Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue sijoittuu Myllyharjun (0143402) vedenhankintaan soveltuvalle pohjavesialueelle. Myllyharjun pohjavesimuodostuma on antiklininen pitkittäisharju, jonka aines on soraa ja hiekkaa. Pohjavesi purkautuu mereen.

Loviisan Vesiliikelaitos on selvittänyt pohjaveden korkotietoja Vanhan Sahatien entisellä soranottoalueella elokuussa 2017 yksittäisellä koekaivauksella. Pohjaveden korko oli tuolloin +0,12 m N60-järjestelmässä. Maanpinnan korko tutkimuspaikalla on +3,82 m (N60).

Maaperätutkimusten yhteydessä (Ramboll Finland Oy 2017) tutkimustenaikainen vesipinta havaittiin kolmesta tutkimuspisteestä. Vanhan Sahatien PL 110 tuntumasta pisteestä 9 mitattiin vesipinta 2,55 m syvyydellä maanpinnasta tasolla -1,04. Vesipinta mitattiin Vanhan Sahatiellä noin PL 285 tasolla +0,09, 3,81 m syvyydellä maanpinnasta ja noin PL 475 tasolla +0,42, 2,52 m syvyydellä maanpinnasta. Maaperätutkimuskartta on selostuksen liitteenä 8.

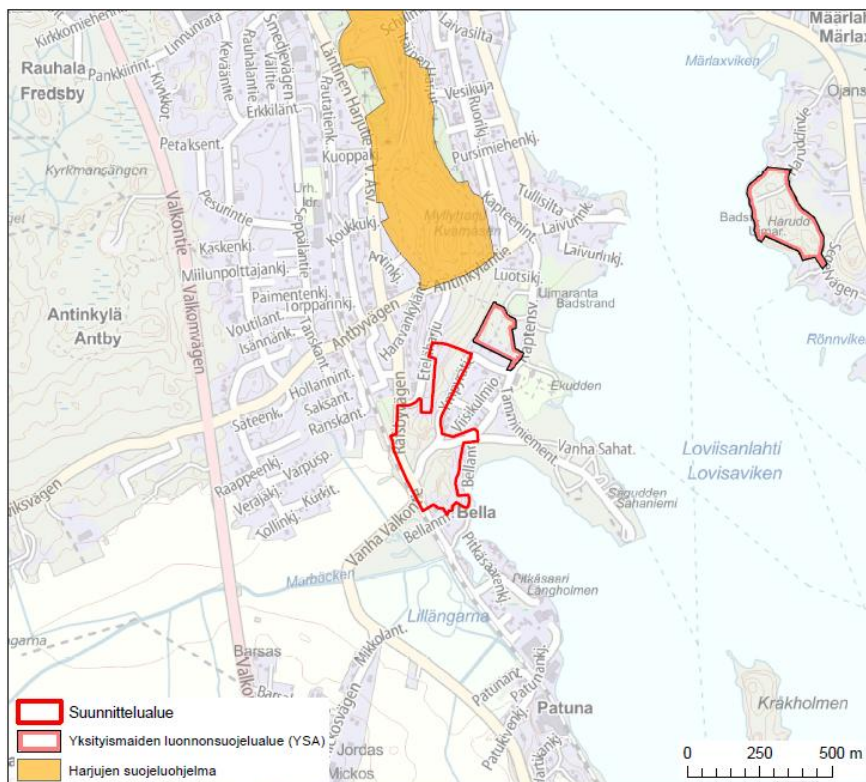
Kaava-alueen itäpuolella on Loviisanlahti ja eteläpuolella tulvaniitty Vanhan Valkontien ja Pitkäsaarentien kulmauksessa. Tulvaniityn reunaa laskee Marbäcken Loviisanlahteen ja suoalueen läpi pohjoisesta oja, joka laskee Marbäckeniin.



Suunnittelualueen sijoittuminen pohjavesialueelle.

1.2.4 Luonnonsuojelu

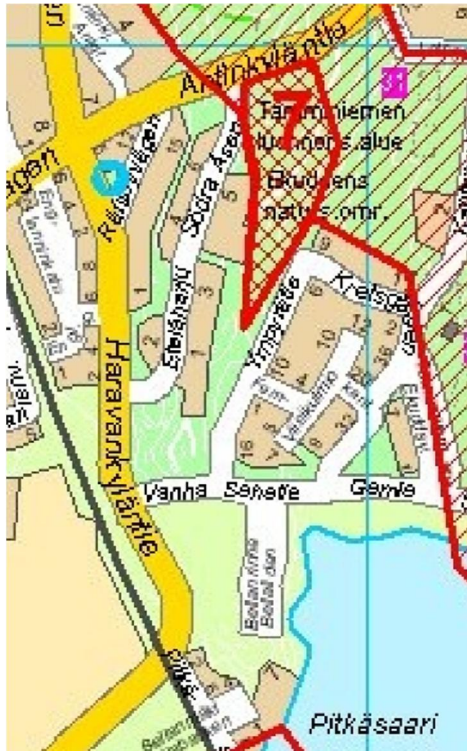
Suunnittelualueelle ei sijoitu luonnonsuojelualueita tai tiedossa olevia luonnonympäristön kannalta arvokkaita kohteita tai alueita. Suunnittelualueesta lähimmillään noin 40 metrin etäisyydellä koillisessa sijaitsee yksityinen luonnonsuojelualue (YSA013479; Boulognen lehto, Tamminiemen luonnonsuojelualue). Lähimmillään runsaan 200 metrin etäisyydelle pohjoiseen sijoittuu harjujensuojeluohjelmaan kuuluva Myllyharju (HS0010009). Myllyharju on geologisesti, monikäyttöltään ja erityisesti maisemallisesti merkittävänä harjualueena (Ympäristöministeriö 1984).



Lähiympäristön luonnonsuojelualueet.

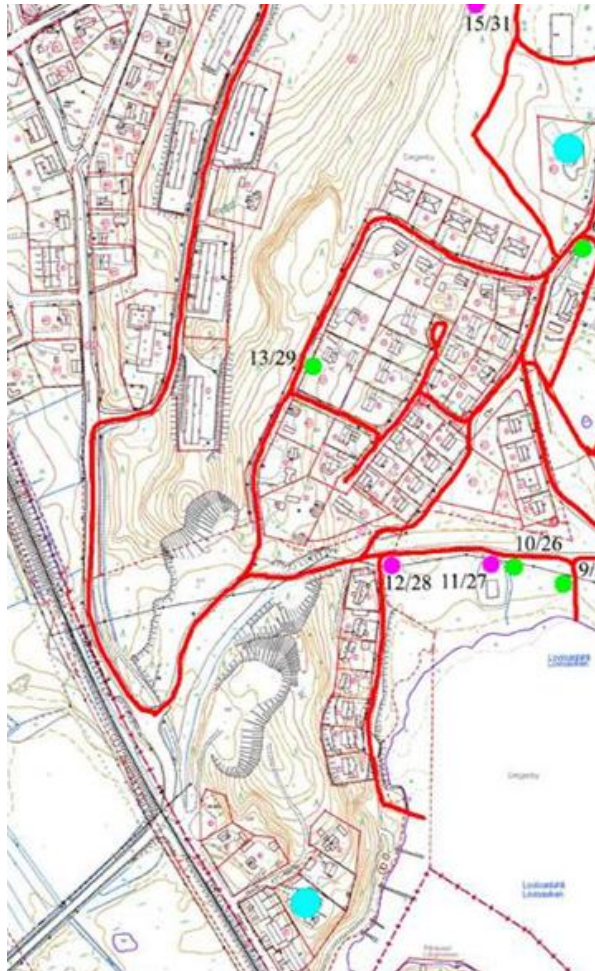
1.2.5 Lepakot

Loviisan lepakkokartoituksessa vuonna 2005 on rajattu pieni I luokan lepakkoalue Tamminiemen luonnonsuojelualueen ja Eteläharjun väliselle alueelle, josta pieni osa sijoittuu suunnittelualueen pohjoisreunalla. Alueella havaittiin kesän 2005 aikana säännöllisesti arviolta 50–70 lepakkoa/käyntikerta. Näistä arviolta 70 % oli pohjanlepakkoja ja loput viiksisiippalajeja. Uhkana lepakoiden esiintymiselle alueella voi olla esimerkiksi valaistu ulkoilutie tai muuten tapahtuva valaistuksen huomattava lisääminen. Alueen puustoon ei tulisi kajota.



Ote lepakkokartoituksen 2005 kartasta. Lepakkoalue nro 7 sijoittuu osin suunnittelualueen pohjoisosaan.

Vuonna 2008 tehdyssä lepakkoselvityksessä (Faunatica) selvitysalueen 2 (Myllyharju-Eteläharju ym.) eteläosassa lepakkohavainnot keskittyvät Vanhan Sahatien, Sahaniemen ja Kapteenintien alueelle. Ympyrätien varrelta oli tehty yksi lepakkohavainto, eikä Ympyrätien länsipuolen rakentamattomalle alueelle sijoittunut yhtään havaintoa eikä aluetta osoitettu selvityksessä lepakoiden kulkuyhteydeksi. Lepakkoselvityksen perusteella Ympyrätien länsipuolen rakentamiselle ei ole esteitä. Lepakoiden elinoloja alueella voidaan tukea suunnittelemalla katualueiden valaistus siten, että lepakaille säilyy pimeitä saalistusalueita ja pimeitä tärkeiden lisääntymis- ja saalistusalueiden välisiä kulkuyhteyksiä.



Ote lepakkokartoituksen 2008 kartasta. Vihreällä pisteellä on merkitty havainto Ympyrätien varrella tunnistamattomasta siippalajista

1.2.6 Kasvillisuus ja luontotyypit

Suunnittelualueelle on tehty luontotyyppien ja metsäisten elinympäristöjen kartoitus osana koko Myllyharjun kartoitusta (Salminen 2016). Kartoituksessa metsien monimuotoisuutta tarkasteltiin Etelä-Suomen metsien monimuotoisuudentoimintaohjelmassa (METSO) käytettävien luonnontieteellisten valintaperusteiden avulla. Myös maastokartoituksessa havaitut harvinaisten kasvi- ja sienilajien havainnot on raportoitu. Lisäksi kartoitusraportissa on esitetty eniten monimuotoisuutta uhkaavien vieraskasvilajien kasvupaikat. Kartoituksessa suunnittelualue kuuluu Antinkyläntien ja Vanhan Sahatien väliselle osuudelle eli Eteläharjulle sekä Vanhan Sahatien eteläpuoliselle osuudelle eli Bellaan.

Koko Myllyharjun selvitysalueesta suurin osa on mäntyvaltaista kangasmetsää, jonka kasvupaikka vaihtelee kuivahkosta lehtomaiseen. Harjun valoisissa lakiosissa ja länsirinteessä metsä on enimmäkseen kuivahkoa puolukkatyyppin (VT) kangasta, suurimmassa osassa itärinnettä mustikkatyyppiä (MT) esiintyy jokseenkin tasamäärin puolukkatyyppin kanssa, mutta varjoisimmilla osuuksilla se on puolukkatyyppiä yleisempi. Lehtomaista kangasta (OMT) esiintyy lähinnä lehtojen reunoilla. Lehtoa on Bellassa vanhan soramontun pohjalla. Myllyharjun alueen metsät ovat suureksi osaksi iäkkäitä, mutta luonnontilaisen metsän piirteet ovat vähissä. Kangasmetsät ovat luonteeltaan pääasiassa tasaikäisiä yhden puulajin kasvatusmetsiköitä. Kerroksellisuutta on vähänlaisesti ja alikasvos on poistettu säännöllisesti suurimmasta osasta Myllyharjun ja Eteläharjun metsiä. Männikköä on kasvatettu kivikkoisimpia osuuksia lukuun ottamatta varsin tasavälisenä. Bellan osa-alueetta lukuun ottamatta metsissä toteutettiin vuosina 2015–2016 laajoja harvennushakkuita, joissa kaadettiin runsaasti iäkästä puustoa. Bellassa vastaavia harvennuksia ei ole äskettäin tehty, ja noin puolet osa-alueen metsästä on nuorta, luontaisesti vanhalle soranotto paikalle kehittyntä. Bellassa vanhimmat männyt ovat huomattavasti uudistusien ohittaneita. Myllyharjun eteläosassa on mäntyjen ohella myös iäkkäitä kuusia.



Suunnittelualueen pohjoisosan mäntykangasta.



Bellanmäen mäntykangasta.



Bellanmäen kasvillisuutta entisen soranottoalueen yläosassa.

Suunnittelualueella on Salmisen raportin mukaan yksi arvokas luontokohde; Vanhan Sahatien keto. Kohde on luokiteltu paikallisesti hyvin arvokkaaksi (luokka P+). Ketolaikku on jo pahoin umpeenkasvanut, mutta kenttäkerroksessa sinnittelee edelleen huomionarvoista ketolajistoa. Ketolaikku sijoittuu Vanhan Sahatien kaakkoispuolelle tien välittömään läheisyyteen. Tien reunaa ja kuviota halkovaa polkua lukuun ottamatta keto on täysin umpeenkasvanut. 5–10 metrin korkuista mäntyä

kasvaa tiheässä ja seassa on myös nuoria koivuja. Paikalla kasvaa hieman silmälläpidettävää (NT) kissankäpäälää (*Hieracium umbellatum*) ja useita kymmeniä tuppaita Loviisan seudulla harvinaista nuokkukohokkia (*Silene nutans*), joka pystyy vielä eräin kohdin kukkimaan paikalla. Valtalajeihin kuuluvat mm. kissankello, sarjakeltano (*Hieracium umbellatum*), ahomansikka (*Fragaria vesca*), pietaryrtti (*Tanacetum vulgare*) ja ahosuolaheinä (*Rumex acetosella*).

Kesäkuussa 2017 kasvillisuutta tarkastettiin Bellanmäellä ja Vanhan Sahatien risteysalueella (Salminen 2017). Vanhan Sahatien kaakkois-eteläpuolella tien varresta oli pyyhitty lanaamalla noin metrin levyinen vyöhyke kasvittomaksi eli pelkälle hiekalle. Osa kaikkein parhaimmassa kunnossa olevasta (avoimesta) osuudesta oli tuhoutunut. Paikalle oli myös tuotu pieniä hiekkakasoja. Kissankäpäälää ei enää paikalta löytynyt.



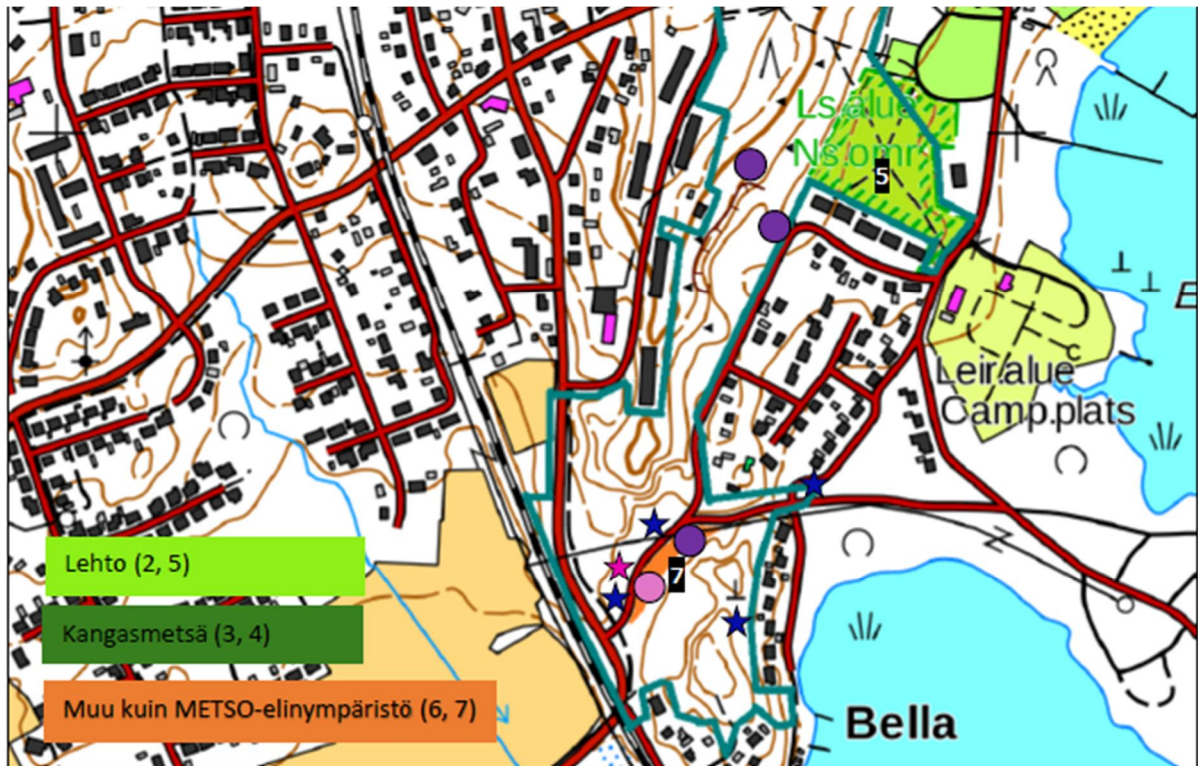
Vanhan Sahatien ympäristöä kaava-alueen eteläosassa. Huomionarvoinen ketolaikku sijoittuu kuvan oikeaan reunaan.

Eteläharjun kerrostalojen ja Ympyrätien välissä on kaksi vanhaa soranottoa, joissa on jyrkkää hiekkaista paahderinnettä sekä niille tyypillistä avointen hiekkamaiden kasvillisuutta, kuten harakankeltanoita ja ukonkeltanoita (*Hieracium* sp.). Kerrostalojen alapuolisen hiekkakuopan reunalla kasvaa hieman hyvälaatuista ketokasvillisuutta, kuten nuokkukohokkia ja isomaksaruohoa.



Avointa hiekkamaata suunnittelualan pohjoisosan vanhan soranottoalueen rinteellä.

Vanhan Sahatien varressa sijaitsee ainoa selvitysalueelta löydetty kurtturuusun kasvupaikka ja useita kasvustoja lupiinia. Molemmat lajit ovat haitallisia vieraslajeja, jotka valtaavat elintilaa alueen alkuperäiseltä kasvustolta. Kasvustojen sijainti on sikäli kriittinen, että tien toisella puolella on arvokasta ketokasvillisuutta, jonka joukkoon nämä ei-toivotut vieraat saattavat helposti levitä. Sekä lupiinia että kurtturuusua kasvaa Vanhan Sahatien varrella niin vähän, että niiden hävittäminen ei vaadi vielä suuria ponnistuksia. (Salminen 2016).



Kuva 3. Pohjois-Myllyharjun eteläosa, Eteläharju ja Bella. Arvokohteet 2–7. Harvinaisten lajien kasvupaikat: ● = kissankäpä, ● = nuokkukohokki. Vieraslajit: ★ = komealupiini, ★ = kurtturuusu.

Pohjakartta © Maanmittauslaitos.

Karttaote Loviisan Myllyharjun luontotyypien ja metsäisten elinympäristöjen karttoitus vuonna 2016 – raportista (Salminen 2016). Suunnittelualueella kartassa on esitetty harvinaisten lajien kasvupaikat sekä huomiot vieraslajeista. Bellan alueelle on merkitty arvokas luontokohde (nro 7) Vanhan Sahatien keto.

Bellanmäen itäisin osa suunnittelualueella laskee jyrkkänä rinteinä kohti merta. Rinne liittyy laajempaan rinnealueeseen suunnittelualueen etelä- ja itäpuolilla, missä on vuoden 2016 selvityksessä havaittu kuivan rinteiden ketokasvillisuutta. Bellanrannan meren ja omakotitonttien rajaamalla kapealla osuudella huomionarvoista on harjukedon ominaispiirteet. Bellanrannassa kasvaa nuokkukohokkia ja todennäköisesti myös uhanalaista keltamataraa (*Galium verum*) (Sahaniemen ja Bellanrannan kasvillisuus, Jere Salminen 2016). Paikka on tunnettu jo ennestään erityisen hyvänä nuokkukohokin kasvupaikkana (Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskarttoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Östman 1994) ja kyseessä on mahdollisesti runsain koko Loviisan nuokkukohokkiesiintymistä. Kedon kasvillisuus vaikutti taantuneen rinteessä hoidon puutteessa. (Salminen 2016b).

Kesäkuussa 2017 kasvillisuustarkastuksessa (Salminen 2017) Bellanmäen laella havaittiin nuokkukohokkia noin 10 tupasta. Lisäksi mäen eteläpäässä havaittiin pölkkyruohoja muutamia yksilöitä. Illakko havaittiin mäen itäreunalla pahasti rehevöityneellä osuudella. Isomaksaruoho oli runsas suurella osalla aluetta. Nuokkukohokkia havaittiin edellisen selvityksen paikkojen lisäksi myös Haravankyläntien itäisellä pientareella suunnittelualueella.

Kesällä 2017 tarkastettiin, onko kaava-alueen kaakkoisosassa, Bellanrantakadun päässä / Bellanmäen rinteessä, lähdeä. Alueella ei tehty havaintoa lähteestä.

1.3 Maisema ja kulttuuriympäristö

1.3.1 Maisema

Loviisa kuuluu valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa eteläisen rantamaan maisemamaakuntaan, jossa tarkemmin Suomenlahden rannikkoseudun maisemaseutuun. Eteläinen rantamaa on pääosin alavaa, mutta pienipiirteisyydessään hyvin vaihtelevaa. Myllyharjun jatkeena oleva Eteläharju sekä Bellanmäki edustavat tyypillistä eteläisen rantamaan pohjois- eteläsuuntaista harjujaksoa. Suomenlahden rannikkoseudun itäisissä osissa maastonmuodot ovat kallioperän rapakiven vuoksi paikoin särmiikkäitä ja alueella on paljon louheista kivikkoa ja suuria siirtolohkareita kuten suunnittelualueella enimmäkseen Eteläharjun rinteellä. Itä-Uudenmaan alueelle on tehty valtakunnallista maisemamaakuntajakoa tarkentava maisematyyppijako (Itä-Uudenmaan liitto 2007). Maisematyyppijakoissa hankealue sijoittuu sisäsaariston ja mannerrannikon maisematyypille.

Suunnittelualue on tiestöä lukuun ottamatta rakentamatonta viheraluetta, joka kuitenkin on soranoton myötä voimakkaasti ihmistoiminnan muokkaamaa. Soranottoalueet ovat ajan kuluessa kasvittuneet ja paikoin kuopat rinteineen sulautuvat osaksi metsäistä harjumaisemaa.

Suunnittelualue rajautuu asuinalueisiin luoteessa, lännessä ja etelässä. Ympyrätien itäpuolella oleva pientaloalue on pienimittakaavainen ja vihreä. Ympyrätien länsipuolella on yksi iso siirtolohkare aivan suunnittelualueen pohjoisosassa ja suuria kiviä sekä mäntymetsämaisemasta poikkeavia yksittäisiä lehtipuita (vaahtera, tammi ja koivu), jotka tuovat viihtyisyyttä katumaisemaan. Eteläharjun laella suunnittelualueen luoteispuolella on lamellikerrostaloja sekä vanha huvila. Bellanmäen pientaloasutus sijoittuu suunnittelualueen kaakkois- ja eteläpuolille rinteisiin. Suunnittelualueen pohjoispuolella jatkuu Myllyharjun metsäinen rinne ja lounaassa avoimiin peltoalueisiin.

Suunnittelualueen korkeimmilta kohdilta aukeaa näkymiä ympäröivään maisemaan. Eteläharjun korkein kohta sijoittuu soranottoalueen reunalle, josta pitkiä näkymiä avautuu lounaaseen kohti peltomaisemaa sekä paikoin kaakkoon kohti merta. Bellanmäen lakialueelta avautuu paikoin esteettömiä näkymiä kohti merta. Suunnittelualueen pohjoisosasta Eteläharjun rinteeltä on myös paikoin näköyhteys merelle.



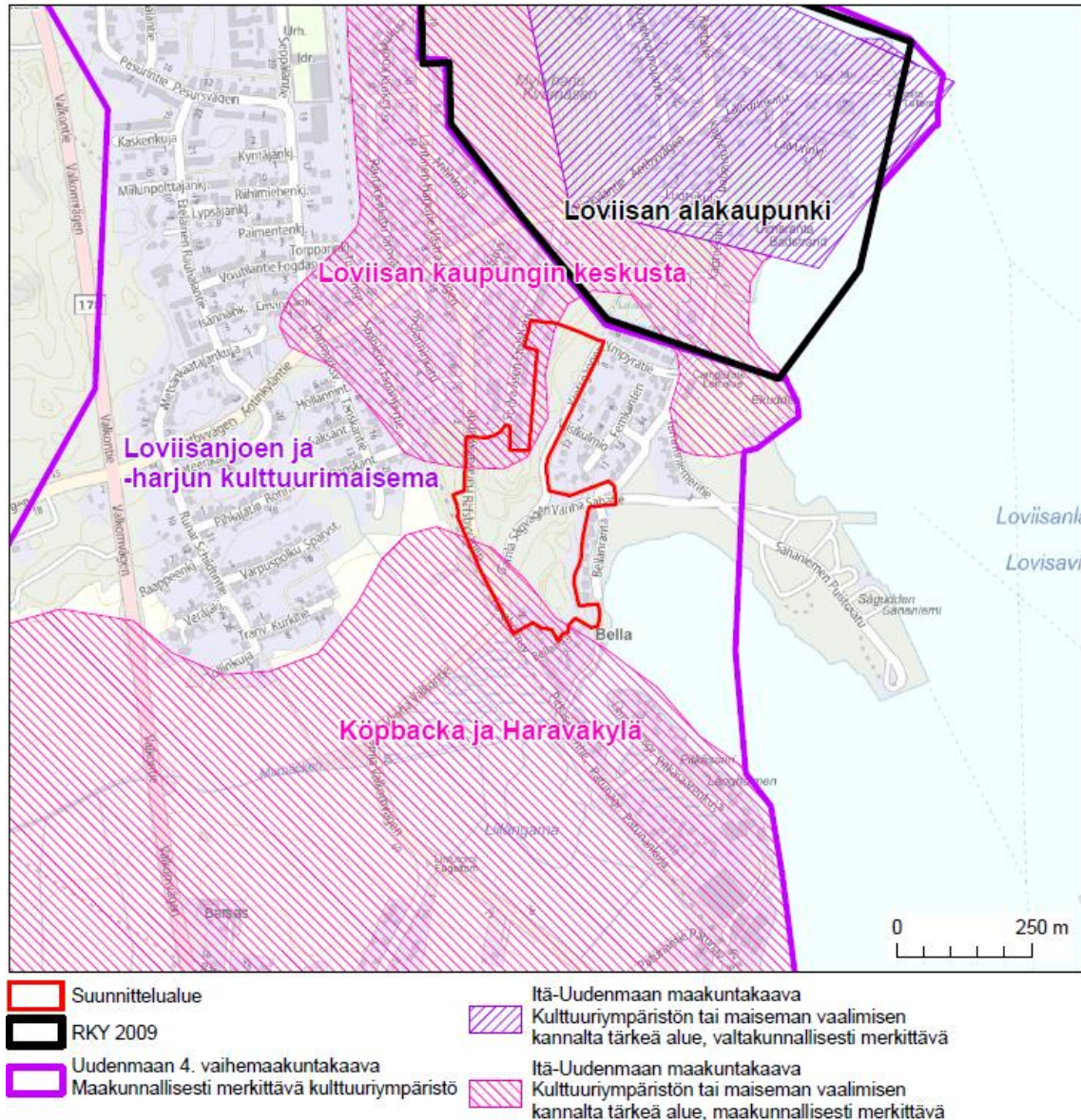
Ympyrätien maisemaa: vasemmalla Eteläharjun rinnemetsää, oikealla pientaloasutusta.

1.3.2 Arvokkaat kulttuuriympäristöt

Uudenmaan IV vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön *Loviisanjoen ja –harjun kulttuurimaiseman* alueelle. Kyseisen alueen arvot perustuvat selkeästi maisemassa hahmottuvaan pitkäikäisharjuun, jonka suuntaisesti kulkevien joki-laakson ja Loviisa-Lahti-radon ympärillä on vanhoja kyliä.

Suunnittelualueesta lähimmillään noin 40 metrin etäisyydellä pohjoisessa sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö *Loviisan alakaupunki* (RKY 2009).

Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualueen eteläpuolelle ja osin suunnittelualueelle oli osoitettu maakunnallisesti merkittävä *Köpbackan ja Haravakylän* alue. Suunnittelualueen pohjoispuolelle ja osin suunnittelualueelle oli osoitettu *Loviisan kaupungin keskusta* -alue. Uudenmaan IV vaihemaakuntakaavassa osoitetut kulttuuriympäristöt ovat korvanneet kyseiset merkinnät.



[Maisema- ja kulttuuriympäristöalueet suunnittelualueella ja sen läheisyydessä.](#)

Asemakaava-alueen luoteiskulmassa, Eteläharjun varrella on hirsihuvila, joka on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu sr-merkinnällä. Rakennus on inventoitu vuonna 2005 (Orenius, Mäntysaari). Perimätiedon mukaan rakennus on siirretty Pietarista vuonna 1900 nykyiselle paikalleen venäläisen upseerin huvilaksi/kesäasunnoksi. Aiemmin Villa Lindholmina tunnettu kohde toimi 1990-luvun vaihteeseen saakka vuokra-asuntona, jossa oli perimätiedon mukaan välillä ainakin kaksi asuntoa. Nykyisin rakennus on asuinkäytössä ja sitä on korjattu perinteitä kunnioittaen. Piha-alueeseen kuuluu 1980-luvulla rakennettu puinen varistorakennus.



Villa Orenius suunnittelualan suuntaan

1.3.2.1 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse Museoviraston rekisteritietojen mukaan tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä.

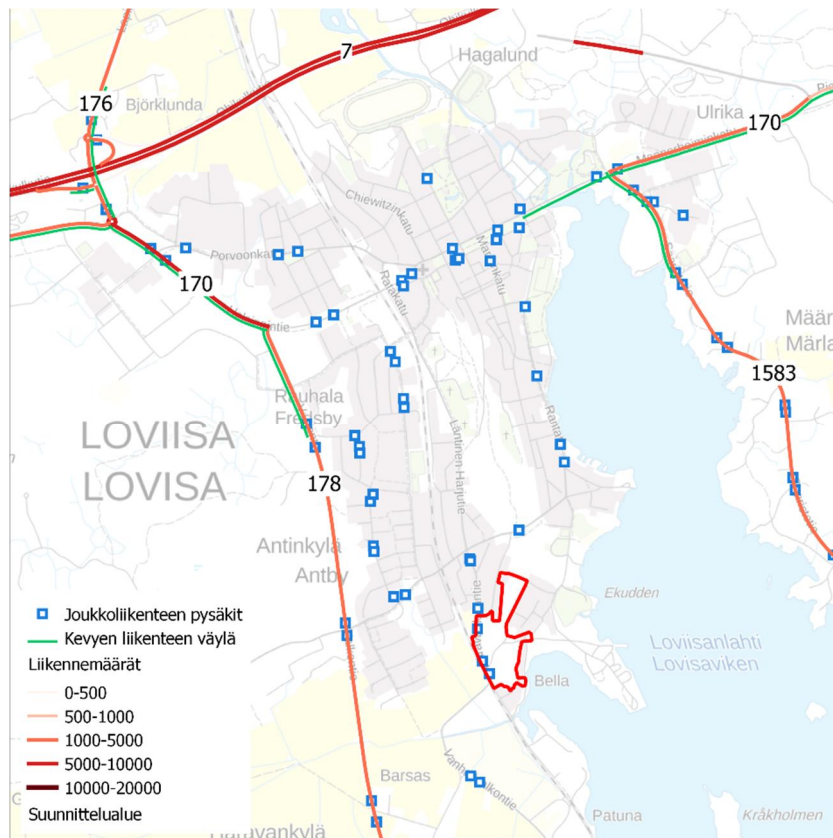
Bellanmäellä on sijainnut vanhan rakennuksen kivijalka, joka on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa säilytettäväksi ympäristöksi. Kivijalka on sittemmin tuhoutunut.

1.4 Virkistys

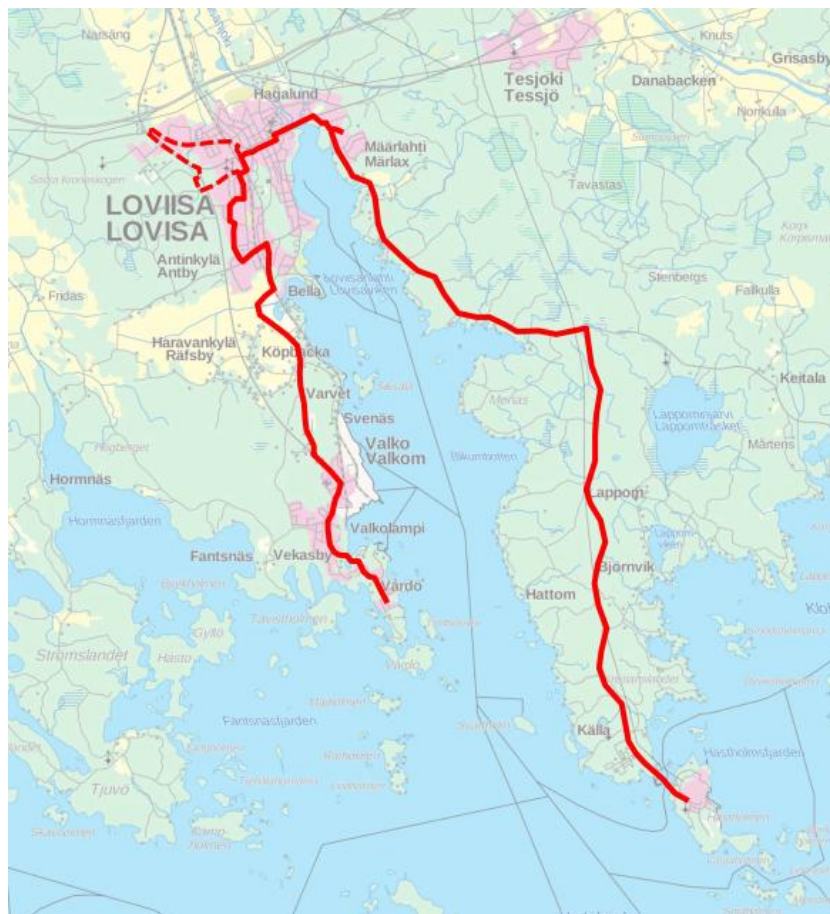
Suunnittelualueen metsäisessä harjumaastossa on metsäpolkuja, joita käytetään ulkoiluun. Suunnittelualueen pohjoisosasta on polkuyhteys kohti pohjoista, jonne sijoittuvat tärkeät virkistysalueet Kasinopuisto ja edelleen pohjoiseen suuntaan jatkuva Myllyharju. Kasinopuistosta on viheryhteys itään merenrantaan ja Myllyharjua pitkin Loviisan keskustaan. Tamminiemen rannassa ja sen läheisyydessä suunnittelualueen koillispuolella on tenniskenttiä, uimaranta ja leirintäalue. Bellanmäeltä ei ole tällä hetkellä suoraa virkistysreittiä meren rantaan. Kaava-alueen kaakkoiskulmassa Bellanrinne liittyy asemakaavan virkistysalueeseen (V-1) rannassa.

1.5 Liikenne

Suunnittelualueetta palvelevat Haravakyläntie, Vanha Sahantie ja Ympyrätie. Haravakyläntie, joka pohjoisessa vaihtuu Läntiseksi Harjutieksi, johtaa Helsingintielle, jonka kautta on suurin ja nopein reitti keskustaan sekä Porvoon moottoritiele. Etelänsuuntaan mentäessä Haravakyläntie muuttuu Vanhaksi Valkontieksi, josta on yhteys Valkontielle ja Vårdöhön. Vanhalta Sahantieltä on yhteys Bellanrannan asuinalueelle, Sahaniemen sekä pohjoisen suuntaan kohti Rantatietä Kapteenintien ja Tamminiementien kautta. Ympyrätie, joka erkanelee pohjoisen suuntaan Vanhalta Sahantieltä, palvelee vanhaa pientaloaluetta. Myös Ympyrätie yhtyy Kapteenintielle pohjoisosastaan. Liikennemäärästä katuverkolla ei ole tietoa. Joukkoliikennelinja-auto liikennöi välillä Vårdö-Loviisa-Määrälahti-Hästholmen maanantaista perjantaihin sekä lauantaisin.



Liikennemäärät kaava-alueen läheisyydessä



Linja-autoreitti suunnittelualueelta keskustaan

1.5.1 Tekninen huolto

Alue kuuluu Loviisan kaupungin kunnallistekniseen verkostoon. Alueella sijaitsee vesijohto, jätevesiviemäri, painejätevesiviemäri ja sadevesiviemäri. Lisäksi alueella sijaitsee kaukolämpöputki Haravakyläntien suuntaisesti pohjoisesta etelään Pitkäsaarentien suuntaan.

1.5.2 Ympäristöhäiriöt

Kaava-alue rajautuu lounaiskulmastaan rataan, jossa kulkee tavarajunia Valkon satamaan.

1.5.3 Sosiaalinen ympäristö

Vuonna 2016 Loviisassa oli asukkaita 15 234. Suunnittelualueen ympärillä sijaitsee pientalo- ja kerrostaloasutusta.

1.5.4 Maanomistus


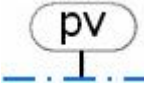
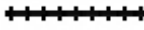

Loviisan kaupunki omistaa kaavoitettavan alueen lukuun ottamatta Eteläharjun varrella sijaitsevaa kiinteistöä 434-5-508-2 ja Pitkäsaarentien varrella sijaitsevaa kiinteistöä 434-5-514-6.


1.6 Suunnittelutilanne

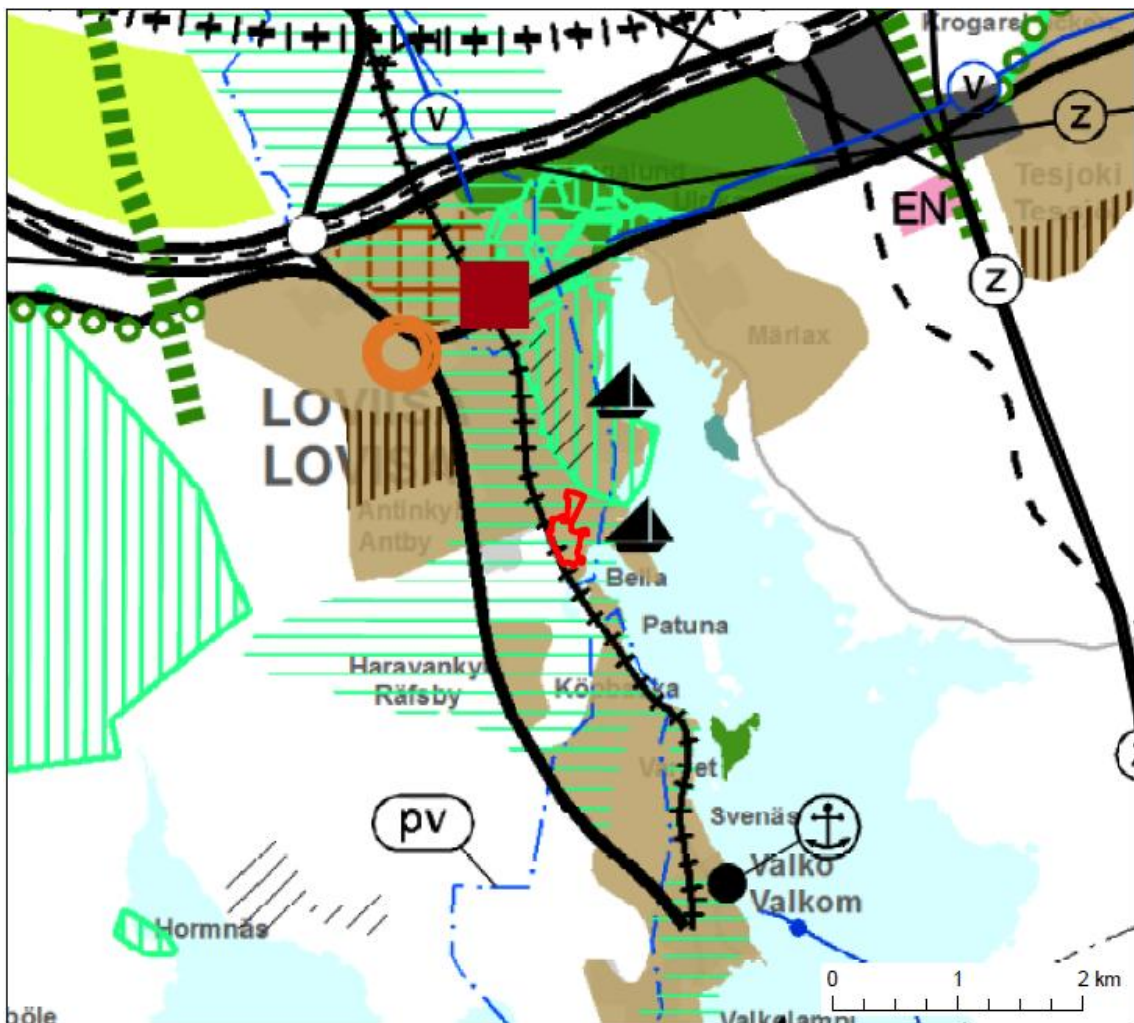
1.6.1 Maakuntakaava

Uudellamaalla lainvoimaisia maakuntakaavoja ovat Uudenmaan maakuntakaava, 1, 2, 3. ja 4. vaihemaakuntakaava ja Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaava. Uudenmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 4. vaihemaakuntakaavan 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Maakuntakaava on tullut voimaan, sillä siitä on kuulutettu maakuntakaavan alueeseen kuuluvissa kunnissa.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualueutta ja sen lähiympäristöä koskee seuraavat kaavamerkinnot ja –määräykset:

	<p>Taajamatoimintojen alue</p> <p>Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät sekä liikenteen tarvitsemat satama-, huolto-, varikko-, terminaali-, ratapiha- ja muut vastaavat alueet, ulkoilureitit, pyöräily- ja jalankulkureitit, paikalliskeskukset, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet.</p> <p>Taajamatoimintojen alue –merkintä ei estä maa- ja metsätalouskäytössä olevien alueiden säilyttämistä tarvittaessa nykyisessä käytössään.</p>
	<p>Pohjavesialue</p> <p>Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka voivat olla tai ovat yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä.</p>
	<p>Yhdysrata</p> <p>Merkinnällä osoitetaan yhdysradat</p> <p>Merkintään liittyy MRL 33 §:n 1. momentin nojalla rakentamisrajoitus.</p>
	<p>Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö</p> <p>Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita.</p>

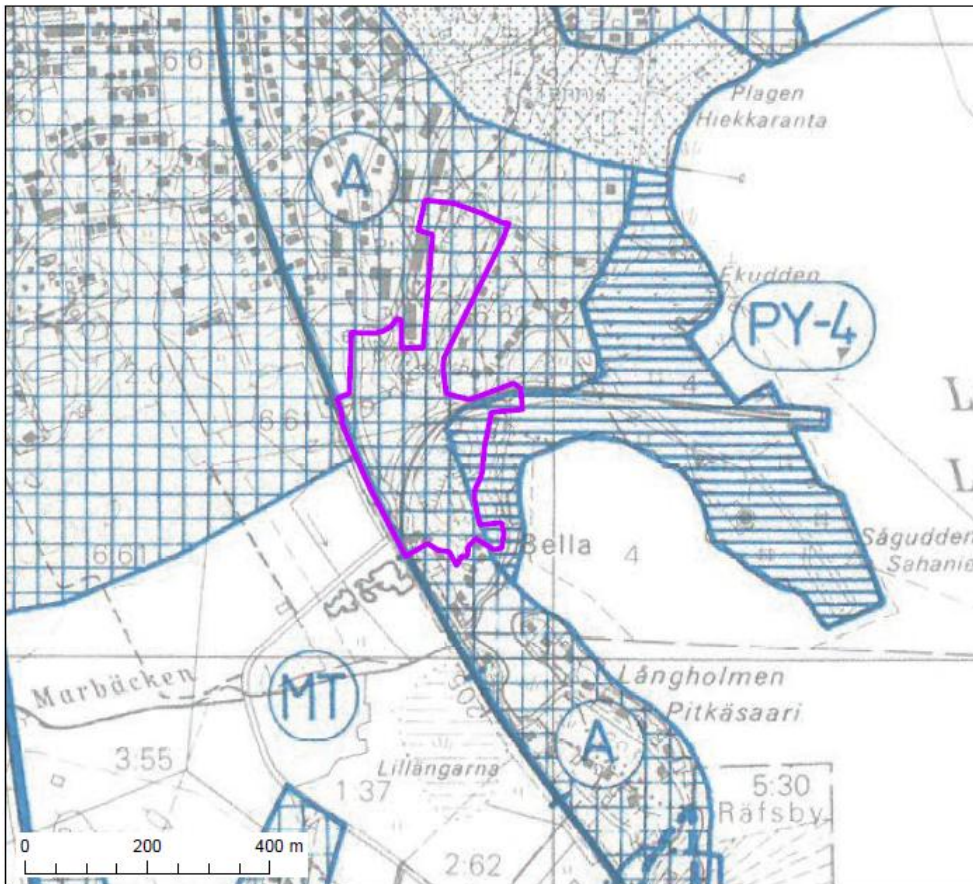
	Alueilla, joille on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, ensisijaisen maankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.
	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009). Alueilla, joille on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, ensisijaisen maankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.



Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen epävirallisesti yhdistelmästä - 2017 (Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaava ja Itä-Uudenmaan maakuntakaava). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla punaisella viivalla.

1.6.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, mutta alueella on voimassa Loviisan kaupunginvaltuuston 9.12.1987 hyväksymä oikeusvaikutukseton yleiskaava, jossa alue on asuntoaluetta (A) ja osin julkisten palvelujen aluetta (PY-4).

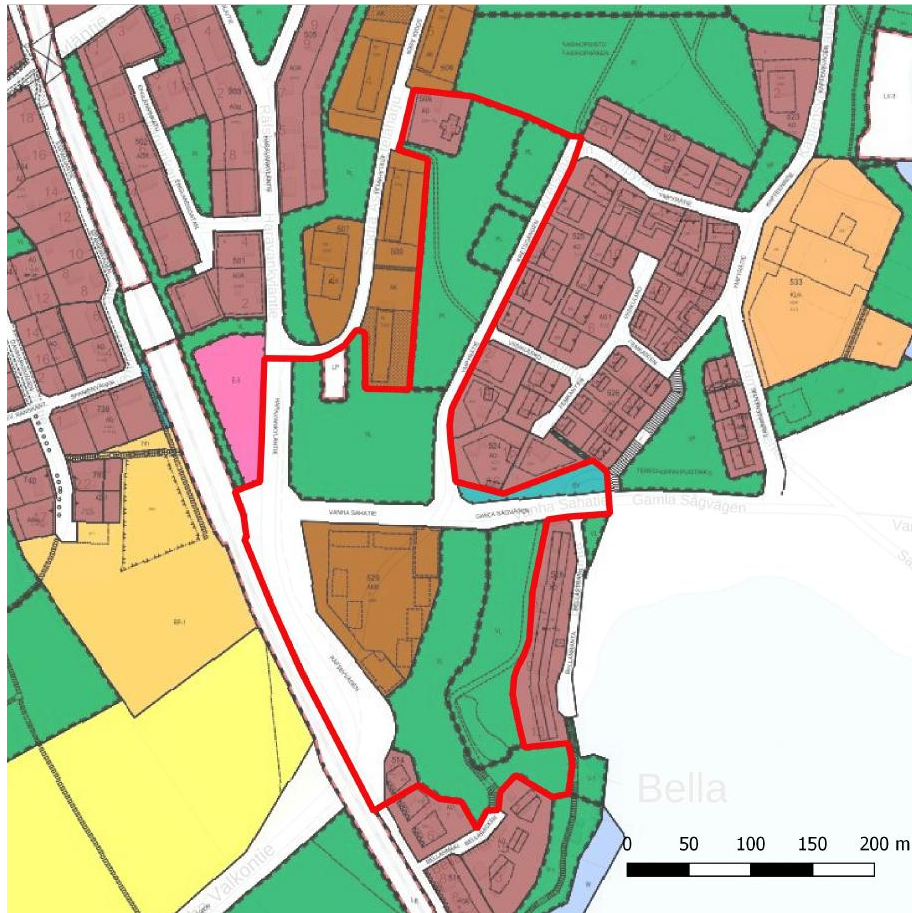


Ote Loviisan oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla violetillä viivalla.

1.6.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 5 asemakaavaa:

- Ympyrätien länsipuolella, suunnittelualueen pohjoisosassa AM5-3, vahvistettu 28.10.1981
 - o PI: Istutettava puistoalue, jossa maisemavaurioalueet tulee kunnostaa.
 - o AO: Erillispientalojen korttelialue
- Ympyrätien eteläpäätyä lukuun ottamatta AM5-2, vahvistettu 6.7.1979
 - o Tialueet: Ympyrätie
- Suunnittelualueen eteläosassa AM5-10, vahvistettu 15.5.1996
 - o VL: Lähivirkistysalue
 - o LP: Yleinen pysäköintialue
 - o AKR: Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue (kortteli 529)
 - o AO: Erillispientalojen korttelialue
 - o EV: Suojaviheralue
 - o Tialueet: Haravakyläntie, Vanha Sahatie, Ympyrätie
- Suunnittelualueen kaakkoisosassa AM5-11, vahvistettu 15.9.1999
 - o VL: Lähivirkistysalue
 - o alueen osa, jolla ympäristö säilytetään, on merkitty aiemmin paikalla sijainneiden kivijalkojen kohdalle
 - o lähivirkistysalueella on ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa
- Suunnittelualueen pohjoisosassa Ympyrätiehen rajautuen on voimassa kaksi palaa kaavasta BIV31, vahvistettu 26.6.1972
 - o PL: luonnontilassa säilytettävä tai siihen palautettava puistoalue
 - o puistoalueella on osia ohjeellisesta palloilu- ja leikkikentästä



Ote ajantasa-asemakaavasta

1.6.4 Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 31.5.2014.

2. SUUNNITTELUN VAIHEET

2.1 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä 1.

2.1.1 Työpaja

Asemakaavatyöstä järjestettiin työpaja 15.2.2017, jossa tilaisuuteen osallistuneet kuvasivat alueen nykytilaa, esittivät suunnittelutavoitteita ja käsittelivät valmisteluvaiheen nähtävilläoloaineiston kahta vaihtoehtoista luonnosta VE1 ja VE2. Tilaisuus järjestettiin Keskus-Centralen tapahtumakeskuksessa suunnittelualueen läheisyydessä ja siihen osallistui 14 lähiympäristön asukasta. Työpajan keskusteluista tehtiin koostekartat, jotka ovat selostuksen liitteinä 3 ja 4.

2.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa Vanhan Sahatien ja Haravankyläntien risteysalueen, korttelin 529 sekä kortteliin ja katuihin rajautuvien viheralueiden asemakaavaa luomalla nykyistä paremmat edellytykset asemakaavan toteuttamiselle. Tavoitteena on Vanhan Sahatien ja Haravankyläntien risteysalueen selkeyttäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen radan ja Vanhan Valkotien tasoristeyksessä sekä monipuolisen asuin ympäristön luominen.



Radan ja Vanhan Valkotien tasoristeys. Liikennevirasto on uusimassa kaava-alueeseen rajautuvan rautatien tasoristeuksen laitteineen ja on esittänyt laitteistojen sijoitukseen ja katuverkkoon liittyviä muutostarpeita.

2.2.1 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Myllyharjun (0143402) vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen määrää tai laatua ei saa heikentää.

Maaston korkeuseroista tulee tehdä alueen vahvuuksia ja käytöstä poistunut soranottoalue tulee maisemoida.

Uuden rakentamisen tulee tukea Ympyrätien varren viihtyisää asuin ympäristöä ollen pienimittakaavaista ja maltillista. Siirtolohkare Ympyrätien päässä on hyvä säilyttää.

Virkistysreitti harjulla tulee jatkua läpi suunnittelualueen ja suunnittelualueelta tulee olla reiteille hyvät yhteydet.

2.2.2 Valmisteluvaiheen palaute

Kaavan valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) kuulemisen yhteydessä saatiin lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Loviisan kaupungin ympäristösuojeluyksiköltä, ympäristöterveydenhuolloilta sekä Kymenlaakson sähköltä. Mielenkiintoa annettiin kolme kappaletta. Annetun palautteen kooste ja vastineet on esitetty selostuksen liitteessä 5.

2.2.3 I Ehdotusvaiheen palaute

Kaavan ehdotusvaiheen nähtävilläolon yhteydessä saatiin lausunnot kaavaneuvottelun yhteydessä tehdyn muistion pohjalta Loviisan rakennusvalvonnalta, vesiliikelaitokselta, kunnallistekniikalta

sekä kiinteistö- ja paikkatietoimistolta. Muut lausunnot saatiin Uudenmaan liitolta, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Terveystieteiden tutkimuskeskuksesta ja Kymenlaakson Sähköverkko Oy:ltä. Mielenkiintoa annettiin kolme kappalaetta. Annetun palautteen kooste ja vastineet on esitetty selostuksen liitteessä 11.

2.2.4 Kaava-aineistoihin I ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen tehdyt muutokset

Kaavakarttaan on kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehty seuraavat muutokset:

- Korttelin 514 osa on lisätty kaava-alueeseen AO-alueena.
- Katualuetta on kiinteistön 434-5-514-6 luoteispuolella siirretty 5 m luoteeseen
- Kaarevat korttelialueen rajat on suoristettu
- Katualuetta on laajennettu MA-2 -alueelle siten, että Haravakyläntie muodostuu pääväyläksi tai risteykseen voi toteuttaa kiertoliittymän.
- AKR-1 -kortteliin on osoitettu liittymäkielto risteysalueelle
- AKR-1 -korttelin auton säilytyspaikan rakennusala on tarkistettu väljemmäksi
- AK-2 -korttelialuetta on laajennettu hieman Ympyrätien puolelta
- Kaavamääräykseen MA-2 on lisätty, että alueelle voidaan sijoittaa pumppaamo
- Sr-määräystä on täydennetty muotoon: Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen arkkitehtoniset ominaispiirteet säilyvät. Korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä rakennukseen soveltuvin perinteisin materiaalein ja menetelmin.

Kaavaselistukseen on kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehty seuraavat muutokset:

- Korttelin 514 osa on päivitetty osaksi kaavaselistusta
- Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan voimaan tulo on päivitetty selostukseen
- Tarkistettu karttaan tehtyjen muutosten kuvaukset

2.2.5 II Ehdotusvaiheen palaute, koskien laajennusosaa

Kaavan ehdotusvaiheen nähtävilläolon yhteydessä saatiin lausunnot terveystieteiden tutkimuskeskuksesta ja ELY-keskukselta. Kaavasta tehtiin yksi muistutus. Annetun palautteen kooste ja vastineet on esitetty selostuksen liitteessä 12.

2.2.6 Kaava-aineistoihin II ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen tehdyt muutokset

Kaavakarttaan ja kaavaselistukseen on kaavaehdotuksen II nähtävilläolon jälkeen tehty seuraavat muutokset:

- Korttelin 514 tontin 5 osalta rakennusala on muutettu vastaamaan tontille myönnettyä rakennuslupaa.
- Kaupungin toivomuksesta Vanhan Sahatien katualuetta on levennetty ja Pitkäsaarentien ja rautatien väliin jäävää EV-aluetta on supistettu siten, että Vanhan Sahatien laitaan on mahdollista sijoittaa kevyen liikenteen väylä. Nykyinen reitti säilyy, ja sen lisäksi kevyt liikenne ohjataan lounaan suuntaan radan yli.

3. ASEMAKAAVAN KUVAUS

3.1 Asemakaavan rakenne

3.1.1 Liikenne

Asemakaavoitettavan alueen liikenteen ongelmien ratkaisemiseksi laadittiin suunnitelma, jolla radan tasoristeyksen sekä Haravakyläntien ja Vanhan Sahatien risteuksen turvallisuutta saadaan parannettua. Vanha Sahatie oikaistaan kohtisuoraan rataa nähden niin, että näkyvyys paranee tasoristeyksen kohdalla. Haravakyläntien ja Vanhan Sahatien risteysaluetta laajennettiin, että siihen on mahdollista toteuttaa kiertoliittymä tai muutoin katusuunnitelman yhteydessä toteuttaa risteys nykyistä turvallisempaan.

3.1.2 Asuinkorttelit ja viheralueet

Suunnittelualueen maisemahäiriöt, soranottoalueet Vanhan Sahatien molemmin puolin on osoitettu rakennettaviksi. Rakentaminen parantaa maisemaruuhjetta ja muodostaa portin Eteläharjun eteläpäähen. Komeat ja hankalasti rakennettavat lakialueet sekä kaunis mäntyrinte Haravakyläntien ja Eteläharjun kulmauksessa on säästetty luonnontilaisena.

Eteläharjun eteläpäätyyn, käytöstä poistuneelle soranottoalueelle on osoitettu kuusikerroksisille kerrostaloille rakennusosalat Haravakyläntien ja Vanhan Sahatien reunaan. Niihin on mahdollistettu myös seitsemänteen kerrokseen yhteisten saunatilojen toteutus siten, että kerros on sisäänvedetty rakennuksen ulkoreunasta. Leikkaukset osoittavat, että alue kestää korkeaa rakentamisesta maaston muotojen puolesta. Pohjoispuolella olevat talot, jotka sijoittuvat harjun päälle, ovat neljäkerroksisia ja Keskus-Centralenin torniosuus (ns. "säätötorni") on jopa seitsemänkerroksinen. Autopaikat on sijoitettu maisemoitavan rinteeseen juureen siten, että korttelin piha-alueet jäävät vapaaksi, eikä niitä tarvitse asfaltoida. Pysäköintirakennus upotetaan osin rinteeseen ja muu katettava osa on viherkattoa.

Bellanmäen luoteisrinteelle on osoitettu rivitalojen tai kerrostalojen rakentamisen mahdollistava kortteli (AKR-1). Rakennukset toteutetaan kohtisuoraan katua vasten. Korttelin takaosan rinne muotoillaan ja kadun ja rinteiden väliin asettuvat rivitalot tai pienkerrostalot porrastetaan maaston muotojen mukaan rakennuspaikalle. Pysäköinti järjestetään Vanhan Sahatien varteen viherkattoisiin autokatoksiin. Asuntojen pihat muodostuvat suojaisiin paikkoihin rakennusten ja rinteiden väliin. AKR-alueen kaakkoispuolelle sijoittuva, käytöstä poistunut soranottoalue muotoillaan turvallisiksi virkistysalueeksi. Alueen kasvillisuudessa tulee suosia kuivien ja paahteisten alueiden kasvillisuutta.

Soranottoalue Eteläharjun ja Ympyrätien välissä on maisemoitunut kauniisti ja kasvaa jo kookkaita puita. Pienimittakaavaisen ja viihtyisän Ympyrätien varteen on osoitettu neljä pientalotonttia. Rakentaminen on rajattu tiiviisti kadun varteen ja jätetty keskustasta harjua pitkin etelään suuntaan kulkeva viheryhteys vapaaksi. Viiskulmion ja Ympyrätien länsipäädyt jää auki ja niistä on helppo yhteys harjulla kulkeville poluille. Asuinrakennukset on osoitettu rakennettavaksi aivan tontin pohjoiskulmaan, harjansuuntaa katua kohtisuoraan. Autotallit tai -suojat on osoitettu kadun varteen, harja kadun suuntaisesti. Näin piha saadaan avautumaan etelään suuntaan suojaisena.

Kiinteistö 434-5-508-2 kaava-alueen luoteiskulmassa, Villa Orenius, on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-5). Päärakennusta koskee suojelumerkintä sr ja rakennusala on merkitty pääosin ulkoseinien ulkopintojen mukaan kaavakarttaan, mutta rakennuksen itä- ja eteläsivuille on osoitettu hieman nykyistä laajempi rakennusala lasikuistien toteuttamista varten. Vastaava on toteutettu rakennuksen pohjoisosaan. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu vastaavat rakennusalan laajennukset. Lisärakennusoikeutta tontille 162 k-m² ja sen voi toteuttaa kiinni Eteläharjun katuun.

Kiinteistö 434-5-514-6 kaava-alueen eteläosassa on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Myös voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistö oli erillispientalojen korttelialuetta vastaavilla rakennusaloilla. Muistutuksessa esitetystä maanomistajan toiveesta tonttia on laajennettu.

Asemakaavoitettavan alueen pohjoispäässä sijaitseva kookas siirtolohkare on kaavassa osoitettu säilytettäväksi ja Ympyrätien varressa kasvava tammi on osoitettu merkinnällä suojeltu puu.

Radan ja Haravakyläntien ja Vanhan Sahatien välinen alue on varattu maisemapelloksi. Kaupunki voi istuttaa alueelle esimerkiksi auringonkukkia, jotka säilyvät pitkän aikaa hyvän näköisinä ja kuntalaisten on mahdollista käydä loppusyksystä leikkaamassa kukkia maljakkoon. Avoin maisemapelto säilyttää avoimen näkymäsuunnan länteen ja on luonnollinen jatke vuokraviljelypalstoille, joita on pellon pohjoispuolella.

3.1.3 Mitoitus

Uudet kerrostalojen, rivitalojen ja erillispientalojen korttelit mahdollistavat noin 368 uuden asukkaan sijoittuminen alueelle (asumistiiveys: 45 m²/hki).

Kaava-alue on kooltaan noin 8,7 ha. Kaava-alueen pinta-alat ovat maankäyttömuodoittain seuraavat:

Aluevaraus	Merkinnän selitys	Rakennusoikeus/m ²	Pinta-ala/ha
AO, AO-5	Erillispientalojen korttelialue	1 573	0,7329
AKR-1	Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue	2 937	0,5875
AK-2	Asuinkerrostalojen korttelialue	12 700	0,8467
VL, VL-9	Lähivirkistysalue		4,2480
MA-2	Maisemallisesti arvokas peltoalue		0,4606
EV	Suojaviheralue		0,0894
LP	Yleinen pysäköintialue		0,0807
	Katualueet		1,6551
Yhteensä		17 210	8,7009

Kaavan mitoitus tiedot on esitetty tarkemmin kaavoituksen seurantalomakkeessa, joka on selostuksen liitteenä 9.

3.1.4 Palvelut

Alueelle ei ole osoitettu kaavallisia varauksia palveluille. Alue tukeutuu Loviisan keskustan palveluihin noin 1,5 km etäisyydellä, jossa sijaitsevat kaupalliset palvelut, terveyskeskus, suomenkieliset ja ruotsinkieliset päiväkodit, koulut ja lukiot.

3.2 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alue rajautuu lounaiskulmastaan rataan, jossa kulkee tavarajunia Valkon satamaan. Maaperä alueella on soraa ja VTT:n ohjeistukseen perustuen ei ole oletettavissa, että tärinästä tulee merkittäviä vaikutuksia.

Liikennemäärä on radalla vähäinen ja siten keskiäänitaso jää todennäköisesti alle ohjearvojen.

Kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään +2,8 metriä keskivedenpinnan korkeudesta Loviisan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Käytöstä poistuneiden soranottoalueiden maaston muotoilusta ja kasvillisuudesta on annettu kaavassa määräyksiä. Alueelle on laadittu havainnekuvia ja annettu kaavamääräyksiä, jotka tukevat alueen rakentamista laadukkaaksi, terveelliseksi ja turvalliseksi asuinalueeksi.

Kaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle, eikä saa aiheuttaa pohjavedelle määrällisiä tai laatumuutoksia. Kaavassa ei sallita maalämpöputkien rakentamista tai öljysäiliöiden sijoittamista eikä alueelle saa toteuttaa tiloja liian lähelle pohjaveden pintaa.

Puhtaat katto- ja hulevedet edellytetään kaavassa viivyttämään ja imeyttämään tontilla maape-
rään. Pysäköintialueilla tulee vedet johtaa öljynerottimien kautta imeytykseen.

Asemakaavassa on huomioitu rakentuvan yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin verkostot ja rakenteet siten, että ratkaisu edistää energiatehokkuutta ja lisää olemassa olevien ja toteutuvien rakenteiden ja järjestelmien käyttöä.

Radonturvallinen rakentaminen veloitetaan ottamaan kaava-alueelle rakennettaessa huomioon.

3.3 Kaavamerkinnot ja määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

AK-2

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kaavassa osoitetun suurimman sallitun kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi saa pääkäyttötarkoitusta palvelevia yhteistiloja kuten sauna- ja oleskelutiloja, terasseja sekä muita vastaavia tiloja rakentaa ullakkokerrokseen. Ullakkokerros tulee olla sisennetty. Rakennusoikeuteen ei lasketa porrashuoneiden 20 m² ylittävää osaa eikä hissikuilua, eikä tälle kerrosalan ylittävälle alan osalle tarvitse varata autopaikkoja.

Kvartersområde för flervåningshus.

Utöver det i planen anvisade största tillåtna antalet våningar och byggrätten får gemensamma utrymmen som betjänar huvudanvändningen såsom bastu- och vistelseutrymmen, terrasser och andra motsvarande utrymmen byggas i vindsvåningen. Vindsvåningen ska vara indragen. Den del av trapphus som överstiger 20 m² samt hisschakt räknas inte in i byggrätten, och för den här delen som överskrider våningsytan behöver inga bilplatser reserveras.

AKR-1

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.

Rinne tulee muotoilla täyttämällä ja rakennukset porrastaa rinteeseen mukaisesti.

Kvartersområde för flervåningshus och radhus.

Sluttningen ska omformas genom utfyllning och byggnaderna avtrappas enligt sluttningen.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Kvartersområde för fristående småhus.

AO-5

Erillispientalojen korttelialue.

Saa rakentaa kiinni Eteläharjun katuun.

Kvartersområde för fristående småhus.

Får byggas ända fram till gatan Södra Åsen.

VL

Lähivirkistysalue.

Område för närrekreation.

VL-9

Lähivirkistysalue.

Käytöstä poistuneen soranottoalueen luiskat loivennetaan vähintään 1:2 kaltevuuteen sekä maisemoidaan luonnonmukaista kasvillisuutta käyttäen. Alueen kasvillisuudessa tulee suosia kuivien ja paahteisten alueiden kasvillisuutta. Luiskat tulee muotoilla vaihteleviksi pinnanmuodoiltaan.

Område för närrekreation.

Slänterna på grustäktsområdet, som tagits ur bruk, görs flackare till en lutning på minst 1:2 samt eftervärdas för att smälta in i omgivningen med hjälp av naturlig växtlighet. För områdets växtlighet ska växter som trivs på torra och solbelysta områden väljas. Slänterna ska utformas så att de får varierande terrängformer.

LP

Yleinen pysäköintialue.

Område för allmän parkering.

EV







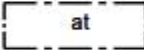

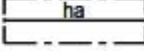

Suojaviheralue.

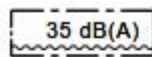
Skyddsgrönområde.

MA-2

Maisemapelto. Alueelle voidaan sijoittaa pumppaamo.

Landskapåker. På området kan en pumpstation placeras.

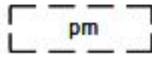
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
	Ohjeellinen osa-alueen raja. Riktgivande gräns för delområde.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande gräns för tomt/byggplats.
5	Kaupungin- tai kunnanosan numero. Stads- eller kommundels nummer.
SÖD	Kaupungin- tai kunnanosan nimi. Stads- eller kommundels namn.
535	Korttelin numero. Kvartersnummer.
SÖDERÅSENS	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
290	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. En romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del av den.
12/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av ytan i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
e =1,50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan. Exploateringsstal, dvs. våningsytans förhållande till tomtens/byggplatsens areal.
	Rakennusala. Byggnadsyta.
	Auton säilytyspaikan rakennusala. Byggnadsyta för bilförvaringsplats.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. Linje som anger riktningen för byggnadens takås.
	Harjan suunta kohtisuoraan katuun nähden. Takåsen vinkelrätt mot gatan.
	Rinteeseen upotettu pysäköintirakennus, joka tulee maisemoida. Rinteen kasvillisuudessa tulee suosia kuivien ja paahteisten alueiden kasvillisuutta. Parkeringsbyggnad infälld i sluttningen, ska fås att smälta in i landskapet. För sluttningens växtlighet ska växter som trivs på torra och solbelysta områden väljas.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.
Beteckningen anger att mot denna sida av byggnadsytan bör byggnadens ytterväggar samt fönsters och andra konstruktionera ljudisolering mot trafikbuller vara minst 35 dB(A).



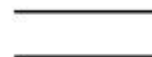
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Riktgivande områdesdel reserverad för lek och utvistelse.



Ohjeellinen puistomuuntamon rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta för parktransformator.



Säilytettävä/istutettava puurivi.
Trädrad som ska bevaras/planteras.



Katu.
Gata.



Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
Riktgivande områdesdel reserverad för gång- och cykeltrafik.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart för fordon inte får ordnas.

/s

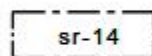
Alue, jolla ympäristö säilytetään.
Område där miljön ska bevaras.



Suojeltava puu. Träd som ska skyddas.



Suojeltu kivi. Stenblock som är skyddat.



Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen arkkitehtoniset ominaispiirteet säilyvät. Korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä rakennukseen soveltuvien perinteisin materiaalein ja menetelmin.
Skyddskrävande byggnad som inte får rivas. Reparations- och ändringsarbeten i byggnaden ska vara sådana att byggnadens arkitektoniska särdrag bevaras. Vid reparations- och ändringsarbeten ska traditionella material och metoder som lämpar sig för byggnaden användas.

YLEISET MÄÄRÄYKSET ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään +3,0 metriä keskivedenpinnan korkeudesta N2000 korkeusjärjestelmässä.

Byggnadsdelar som är känsliga för fukt ska vara på minst +3,0 meters höjd över medelvattenståndet i höjdsystemet N2000.

Lukuun ottamatta korttelin 529 rinteeseen upotettua pysäköintirakennusta, alueelle ei saa rakentaa maanalaisia tiloja.

Bortsett från parkeringsbyggnaden som fälls in i sluttningen i kvarter 529 får inga utrymmen byggas under jord på området.

Kortteleissa 529, 534 ja 535 tulee noudattaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa.

I kvarteren 529, 534 och 535 ska ett enhetligt byggnadssätt per kvarter följas.

VL-9 lähivirkistysalueille saa rakentaa lähivirkistysalueen käyttöön liittyviä rakennuksia ja rakennelmia. Alueelle saa sijoittaa Bellanmäki-kadun jatkeeksi auton kääntöpaikan ja tarvittavat ajoneuvojen pysäköintipaikat.

På området för närrekreation VL-9 får byggnader och konstruktioner med anknytning till användningen av området för närrekreation byggas. På området får som förlängning av gatan Bellabacken placeras en vändplats för bilar och behövliga parkeringsplatser för fordon.

Kortteleissa AK-2 ja AKR-1 rakennuksien ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava riittävä.

I kvarteren AK-2 och AKR-1 ska byggnadernas ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner ha tillräcklig ljudisolering mot trafikbuller.

Alueella ei sallita öljylämmitystä eikä alueelle saa rakentaa maalämpökaivoja.

På området tillåts inte oljeeldning och inga jordvärmebrunnar får byggas på området.

Kaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivuun on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Pohjaveden hallintasuunnitelma tulee sisältyä perustamistapalausuntoon.

Planområdet ligger på grundvattenområde. Byggande, dikningar och grävning i marken ska göras så att det inte leder till förändring av grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån. En plan för hur grundvattnet ska hållas under kontroll ska ingå i utlåtandet om grundläggningssätt.

Pohjavedelle haitallisten kemikaalien ja polttoaineiden varastoinnissa tulee noudattaa Loviisan kaupungin voimassa olevia ympäristönsuojelumääräyksiä.

Vid lagring av kemikalier och bränslen som är skadliga för grundvattnet ska Lovisa stads gällande miljöskyddsbestämmelser iakttas.

Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että mitään jätevesiä ei pääse maaperään.

Avlopp ska byggas tätat så att inget avloppsvatten kan komma ut i marken.

Jätevesien maahan imeyttäminen on kielletty.

Det är förbjudet att infiltrera avloppsvatten i marken.

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää pohjavesiolosuhteet huomioon ottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma sekä pohjavesihallintasuunnitelma. Till ansökan om bygglov ska bifogas en geoteknisk undersökning som beaktar grundvattenförhållandena och en plan för byggande av grunden samt en plan för hur grundvattnet ska hållas under kontroll.

Tonteilla muodostuvat hule- ja kattovedet on käsiteltävä tonttialueen sisällä vesiä imeyttävin ja virtaamaa hidastavin rakentein. Ennen rakennusluvan myöntämistä tontille on laadittava suunnitelma hulevesien käsittelystä. Kyseiseen suunnitelmaan on sisällytettävä hulevesien käsittelyn mitoituslaskelma.

Dag- och takvatten som uppkommer på tomterna ska behandlas inom tomtområdet med konstruktion för infiltrering och fördröjning av vattnet. Innan bygglov beviljas ska en plan för dagvattenbehandling på tomten utarbetas. Denna plan ska innehålla en dimensioneringsberäkning av dagvattenbehandlingen.

Alueella tulee noudattaa Loviisan kaupungin voimassa olevia ympäristönsuojelumääräyksiä.

På området ska Lovisa stads gällande miljöskyddsbestämmelser iakttas.

Pysäköintirakennusten, autosuojien ja talousrakennusten katot suositellaan toteuttamaan viherkattoina, joissa kattovesiä on mahdollista viivyttää.

Det rekommenderas att parkeringsbyggnadernas, de täckta bilplatsernas och ekonomibygnadernas tak byggs som gröna tak där takvattnet kan fördröjas.

Pysäköintialueilla hulevedet on ohjattava hulevesien viivytykseen ja imeytykseen öljynerottimien kautta.

Dagvattnet från parkeringsområdena ska ledas via oljeavskiljare till fördröjning och infiltrering av dagvatten.

Autopaikkoja tulee korttelialueilla varata seuraavasti:

AO-korttelialueella 2 ap/asunto

ARK-korttelialueilla 1 ap/80 k-m²

AK-korttelialueilla 1 ap/100 k-m²

Följande antal bilplatser ska reserveras på kvartersområdena:

På AO-kvartersområdet 2 bp/bostad

På AKR-kvartersområdena 1 bp/80 m² vy

På AK-kvartersområdena 1 bp/100 m² vy

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

Ett radonsäkert byggnande bör beaktas då man bygger på området.

Tonttijako:

Tällä asemakaava-alueella on laadittava erillinen tonttijako.

Tomtindelning:

För detta detaljplaneområde ska en separat tomtindelning utarbetas.

Uudis- ja korjausrakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii ympäristöönsä. Rakennusten massoittelun, kattomuotojen, värityksen ja ulkoverhoilun osalta tulee pyrkiä korkeatasoiseen, tasapainoiseen, selkeään ja ympäristöään täydentävään ja eheyttävään rakennustapaan. Rakennushakemukseen on liitettävä katujulkisivupiirustukset, joista ilmenee myös naapuri rakennuksen julkisivumateriaalit, väritys, kattomuoto, harja- ja räystäskorkeus sekä kadun, pihan, aitojen tms. korkeusasema.

Vid ny- och reparationsbyggnande ska särskild vikt fästas vid att byggnationen passar in i sin omgivning. Beträffande disponering av byggnadsmassan, takformer, färgsättning och väggbeklädnad ska ett högklassigt, balanserat, tydligt och för miljön kompletterande och förenhetligande byggnadssätt eftersträvas. Till ansökan om bygglov bifogas ritningar över gatufasaden, där även grannbyggnadernas fasadmaterial, färgsättning, takform, höjd till taknocken och takfoten samt höjdnivå för gatan, gården, staketet och annat anges.

3.4 Nimistö

Kaavassa ei osoiteta uusia kadunnimiä.

4. KAAVAN VAIKUTUKSET

4.1 Yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava täydentää Loviisan yhdyskuntarakennetta eteläosasta, kun asemakaavoitettava alue liittyy Ympyrätien ja Eteläharjun rakennettuun alueeseen. Uusi rakentaminen ei edellytä uusien teknisten verkostojen tai liikenneyhteyksien rakentamista, mutta vaatii niiden uudelleen linjaamista. Tämä on tehtävissä normaalein rakentamiskustannuksin.

4.2 Viheralueisiin ja virkistysyhteyksiin

Tällä kaavamutoksella on myönteisiä vaikutuksia virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyydelle, kun nykyisellään vaikeakulkuisia soranoton leikkaamia rinteitä muotoillaan virkistyskäyttöön soveltuviksi. Harjujen lakialueet on varattu virkistysalueiksi ja nykyiset virkistysyhteydet alueella säilyvät.

4.3 Sosiaaliin oloihin

Uusi asuinalue tuo Loviisaan lisää asukkaita. Alue sijoittuu palvelujen ja virkistysmahdollisuuksien läheisyyden vuoksi hyvälle alueelle ja luo hyvät edellytykset helpolle arkielämälle.

Asemakaavassa ei esitetä sellaista maankäyttöä, joka heikentäisi lähialueen nykyisten asukkaiden elinympäristön turvallisuutta tai terveellisyttä.

4.4 Luontoon ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueelta ei havaittu vesilain 2. luvun 11 § mukaisia kohteita, luonnonsuojelulain 29 §:ssä mainittuja suojeltuja luontotyyppisiä eikä uhanalaisia tai muita huomionarvoisia kasvilajeja. Alueella tehdyt lepakkohavainnot olivat vähäisiä eikä kaavalla ole vaikutuksia lepakoiden elinolosuhteisiin. Suunnittelualueella esiintyvien metsiköiden luontoarvot ovat tavanomaisia eikä kaavalla arvioida olevan vaikutuksia luontoarvoiltaan merkittäviin kohteisiin.

Vanhan Sahatien varrella olevan aiemmin (vuoden 2016 selvitys) paikallisesti arvokkaaksi kedoksi arvotetun alueen arvokkain alue oli kesän 2017 havaintojen mukaan tuhoutunut. Suunnittelualueella voidaan edistää avoimilla alueilla viihtyvien ketokasvien olosuhteita luomalla korttelipihoille ja viheralueille kasveille suotuisia olosuhteita erityisesti etelään - lounaaseen suuntautuville hiekkarinteille.

4.5 Maisemaan, taajamakuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan mukainen rakentaminen muuttaa kaava-alueen maisemakuvaa uusien asuinkorttelien osalta. AK-2 ja AKR-1 -korttelit sijoittuvat suurelta osin harjumäkien rinteille, vanhoille soranottoalueille. Rakentaminen kohentaa näiden alueiden kaupunkikuvallista ilmettä, kun vauriorinteet maisemoidaan osaksi virkistysalueiden rinteitä sekä korttelipihoja.

AK-2 -alueen 6-7 -kerroksisten kerrostalojen harjakorkeus nousee vain hieman Eteläharjun eteläosan korkeinta kohtaa (+ 22 m mpy) korkeammalle. Harjakorkeus jää mäellä olevia puiden latvoja sekä Eteläharjun varrella olevien kerrostalojen harjakorkeutta matalammaksi. Harjanteen korkeimmalta kohdalta avautuu avoimia näkymäsuuntia AK-2 -korttelin rakennusten väleistä kohti kaakkoa ja merta sekä kohti lounasta ja avointa peltomaisemaa. AK-2 korttelin rakennukset muodostavat Haravankyläntien ja Vanhan Sahatien kulmaukseen selkeän maamerkin ja porttiaiheen asuinalueelle. Pysäköinnin sijoittaminen osin rinteeseen upottamalla mahdollistaa viihtyisien piha-alueiden sijoittamisen rakennusten väleihin katukuvaa monipuolistamaan. Puurivi katujen varrella jäsentää katutilaa ja rajaa luontevasti asuinkorttelin.

AKR-1 -korttelin porrastettujen rivitalojen korkein harjakorkeus jää Bellanmäen huippua matalammalle tasolle (+ 19 m mpy). Korttelin kohdalla, nykyinen pusikoitunut vanha soranottoalue jyrkkine rinteineen saa avoimemman ja rakennetumman luonteen. AKR-1 -kortteli muodostaa yhdessä AK-2 -korttelin kanssa porttiaiheen asuinalueelle. Korttelin autokatokset sijoittuvat Vanhan Sahatien varteen rajaamaan katua ja korttelia.

Ympyrätien varteen sijoittuva AO-kortteli muuttaa osaltaan nykyisen viheralueen rakennetuksi ympäristöksi. Nykyisellään korttelin kohdalla on vanhoja, jo kasvittuneita soranottoaikoja, joten alueen maan pinnan muoto on vaihtelevaa. Tonttijärjestelyiden vuoksi maan pinnan muotoja on tasattava. Pientalotontit sopivat mittakaavaltaan Ympyrätien itäpuoliseen miljööseen.

Maastonmuotojen ja kasvillisuuden vuoksi kaavassa osoitettu uusi rakentaminen ei pääosin näy meren suunnasta. AK-2 -alueen kerrostalojen ylimmät kerrokset voivat näkyä merelle, kapealle kaistaleelle Sahaniemen eteläpuolella. Uudet rakennukset eivät merinäkyvässä nouse Eteläharjun nykyisten kerrostalojen harjakorkeutta korkeammalle tasolle.

Kaava-alueella säilyvät viheralueet ovat pääosin puustoisia rinne- ja lakialueita, jotka ilmentävät alueen harjumaiseman rakennetta. Viheralueille sijaitsevat vanhat soranottoalueet tullaan maisemoimaan, jolloin alueille voidaan palauttaa luonnollisempia loivempia rinteitä.

Kaava turvaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Villa Oreniuksen säilymistä ja osoittaa tontilla lisärakentamismahdollisuuden siten, ettei se heikennä rakennuksen nykyisiä arvoja.

MA-alue liittyy Haravankyläntien länsipuolisiin avoimiin peltomaisemiin ja mahdollistaa esteettömät näkymät kaava-alueelta lännen suuntaan. Istutetulla maisemapellolla voidaan monipuolistaa kaatumaisemaa sekä luoda viihtyisää ympäristöä.

Vanha Sahatie ja Haravankyläntie linjataan kaava-alueen lounaisosassa uudelleen. Uuden linjauksen myötä joudutaan maastoa jonkun verran tasaamaan luiskien ja pengerten avulla.

Suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön *Loviisanjoen ja –harjun kulttuurimaiseman* alueelle. Kaavalla ei ole heikentäviä vaikutuksia alueen arvoihin.

4.6 Liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

Kaava-alue sijoittuu lähelle Loviisan keskustaa ja alueelta on hyvät edellytykset jalan ja pyöräillen tapahtuvalle liikkumiselle palveluiden läheisyyden vuoksi. Alueelta on joukkoliikenne välillä Vårdö-keskusta-Määrlahti-Hästholmen.

Liikennetarpeen arviointi on tehty Ympäristöministeriön 27/2008 julkaisun mukaan seuraavasti:

*asukasluku * matkatuotos * henkilöauton osuus * vierailumatkakerroin / auton matkustajamäärä*
(368 x 2,46 x 0,59 x 1,22) : 1,48 = 440

Sen mukaan alueen keskimääräinen vuorokausiliikenne on 440. Liikenne ohjautuu keskustan ja pohjoisen muiden liikenneväylien suuntaan Haravankyläntien ja Läntisen Harjutien tai Haravankyläntien, Antinkyläntien ja Rantatien kautta, joiden välityskyky on hyvä ja joiden varressa on toteutetut jalankulku- ja pyöräilytiet.

Haravankyläntie ja Vanha Sahantie on mitoitettu siten, että niiden varteen on mahdollista toteuttaa jalankulku- ja pyörätie, mikä edistää liikenneturvallisuutta.

4.7 Tekniseen huoltoon

Energia-, vesi- ja jätehuollon järjestäminen edellyttää uusia verkostoja tai nykyisten verkostojen uudelleen linjaamista, mutta yleispiirteisellä tasolla yhdyskuntarakenteen täydentäminen Loviisan taajaman eteläosassa tuo talouden ja ekologian kaksoishyötyä kun energia-, vesi- ja jätehuollon verkostot ovat lähietäisyydellä ja helposti täydennettävissä.

4.8 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäytön tavoitteisiin

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA 25 §) mukaan asemakaavan selostuksessa on mm. esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan, mikäli asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 24 §) 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioimisesta siten, että edistetään niiden toteutumista. Kaava edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tiivistäen sitä.

4.9 Suhde maakuntakaavaan

Asemakaava ja asemakaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

4.10 Suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen

Koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, otetaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin huomioon myös mitä MRL 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaan on yleiskaavaa laadittaessa huomioitava:

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Kaava tukee Loviisan yhdyskuntarakenteen toimivuutta, taloudellisuutta ja ekologista kestävyyttä, kun täydennysrakentaminen osoitetaan rakennettujen alueiden yhteyteen.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Asemakaavan mahdollistamat toiminnot sijoittuvat jo rakennetulle alueelle ja ne liittyvät olevaan liikenne- ja kunnallistekniseen verkkoon.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Kaava mahdollistaa lisäyksen asukasmäärään. Kunnallisten ja kaupallisten palveluiden saatavuus on Loviisan keskustassa n. 1,5 km etäisyydellä erinomainen.

Suunnittelualueella on metsäpolkuja, joita käytetään ulkoiluun ja nämä alueet on kaavassa osoitettu virkistysalueiksi. Pohjoisosasta on polkuyhteys kohti Kasinopuistoa ja edelleen Myllyharjulle. Kasinopuistosta on viheryhteys itään merenrantaan ja Myllyharjua pitkin Loviisan keskustaan. Suunnittelualueen koillispuolella Tamminiemmen rannassa on tenniskenttiä, uimaranta ja leirintäalue. Myös suunnittelualueelta pääsee merenrantaan kaakkoiskulmasta, jossa kaavassa osoitetulta virkistysalueelta on yhteys voimassa olevassa kaavassa osoitetulle virkistysalueelle merenrantaan.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestäytymiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Asemakaava ja asemakaavamuutos parantaa nykyisen joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Toiminnot tukeutuvat olevaan kevyenliikenteen verkostoon ja kaava-alueelle on suunniteltu verkostoa jatkettavaksi. Energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukainen järjestäminen toteutuu ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla, kun hyödynnetään olevia rakenteita.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Tällä maankäytön muutoksella parannetaan mahdollisuuksia turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.

Asemakaavassa ei esitetä sellaista maankäyttöä, joka heikentäisi lähialueen nykyisten asukkaiden elinympäristön turvallisuutta tai terveellisyyttä. Liikenne alueella lisääntyy mutta katuverkkoa parannetaan siten, ettei liikenneturvallisuus heikenny. Alueelle on mahdollista sijoittaa eri väestöryhmiä, sillä osoitettava asuntokanta on monipuolista.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Esitetyllä maankäytöllä ei ole haitallisia vaikutuksia elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin. Lisääntyvä asukasmäärä tarkoittaa lisää yksityisten palveluiden käyttäjiä, mikä tukee keskustan ja muiden läheisyydessä sijaitsevien yritysten toimintaa.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen

Alueella ei ole merkittäviä ympäristöhaittoja.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonvarojen vaaliminen

Tällä kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonvarojen vaalimiselle. Alueelle sijoittuu kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde, joka on huomioitu kaavaratkaisussa. Alueella ei ole arvokkaita luontokohteita. Suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön *Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaiseman* alueelle. Kaavalla ei ole heikentäviä vaikutuksia alueen arvoihin.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Tällä kaavamuutoksella on myönteisiä vaikutuksia virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyydelle.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää kaavan saatua lainvoiman. Toteutuksesta vastaavat tonttien osalta yksityiset maanomistajat. Virkistysalueiden ja katujen rakentamisesta vastaa Loviisan kaupunki.

5.2 Toteutuksen seuranta

Loviisan kaupunki huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupa-menettelyin.

Lahdessa 3. päivänä huhtikuuta 2018

Ramboll

Kaavoitus ja ekologia



Niina Ahlfors
Yksikön päällikkö



Timo Laitinen
Projektipäällikkö

YHTEYSTIEDOT

LOVIISAN KAUPUNKI

Maaria Mäntysaari
Kaupunginarkkitehti
p. 0440 555 403
etunimi.sukunimi@loviisa.fi

Kirjalliset mielipiteet voit lähettää postitse seuraavaan osoitteeseen:
Loviisan kaupunki, tekninen keskus
PL 11
07901 Loviisa
tai sähköpostitse: kaavoitus@loviisa.fi
www.loviisa.fi

KAAVAA LAATIVA KONSULTTI:

RAMBOLL FINLAND OY
Niemenkatu 73
15140 Lahti

Niina Ahlfors
Yksikön päällikkö
p. 040 176 8252
sähköposti etunimi.sukunimi@ramboll.fi