

KOOSTE SAAPUNEESTA PALAUTTEESTA JA LAADITUT VASTINEET

VALMISTELUVAIHEEN NÄHTÄVILLÄOLOAINEISTO

1.	LAUSUNNOT	2
1.1	Kymenlaakson sähkö	2
1.2	Loviisan kaupunki, ympäristösuojeluyksikkö	2
1.3	Loviisan kaupunki, ympäristöterveydenhuolto	3
1.4	Uudenmaan ELY-keskus	3
2.	Mielipiteet	5
2.1	Loviisan kulttuuri ja ympäristöliike ry	5
2.2	Mielipiteen jättäjä 2.	5
2.3	Mielipiteen jättäjä 3.	6

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 5, ETELÄHARJU, KORTTELI 529 SEKÄ KATU- JA VIHERALUEITA (VANHA SAHATIE/HARAVANKYLÄNTIE/YMPYRÄTIE)
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN 10.2. – 13.3.2017

Asemakaavan ideasuunnitelmavaihtoehdot, nykytila- ja tavoiteraportti sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat julkisesti nähtävänä 10.2. – 13.3.2017. Lausuntoja valmisteluvaiheen kuulemisvaiheen materiaalista jätettiin neljä ja muistutuksia kolme kappaletta.

1. LAUSUNNOT

1.1 Kymenlaakson sähkö

Lausunto 14.2.2017	Vastineet ja toimenpiteet
Kaavassa on varauduttava puistomuuntamon sijoittamiseen viheralueille tai maisemapelloille, ellei erillisiä ET-alueita osoiteta. Mahdolliset paikat merkitty liitekartalle.	Huomioidaan liitekartalla osoitetut puistomuuntamoiden paikat kaavaehdotuksessa.

1.2 Loviisan kaupunki, ympäristönsuojeluyksikkö

Lausunto 1.3.2017	Vastineet ja toimenpiteet
<ol style="list-style-type: none">1. Vanhan Sahatien keto on paikallisesti arvokas luontotyyppikohte. Se on tyypiltään karu pienruohoketo tai kangasketo, jotka ovat äärimmäisen uhanalaisia luontotyyppejä. Rakentamista kohteelle ei suositella, ja kedon ennallistaminen lisäisi sen maisemallisia arvoja osana rakennettua ympäristöä. VE2:ssa esitetty lähivirkistysalue tukee ketoalueen säilymistä ja muita luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita. Kaava-alueen luontoselvitystä olisi tarpeen täydentää lähivirkistysalueen osalta.2. Alueelle on laadittu lepakkoselvitys vuonna 2008. Selvitystä ei ole otettu huomioon nykytila- ja tavoiteraporteissa. Lepakkoselvityksessä on osoitettu alueita, jotka eivät sovellu rakentamiseen, mutta joihin on osoitettu suunnitelmassa rakentamista (Ympyrätien varren OK-talot ja rivitalot).3. Suunnittelualueen sijoituessa Myllyharjun pohjavesialueelle, olisi toivottavaa, että kaavassa otettaisiin kantaa mm. rakennuskannan energiamuotoihin ja pysäköintialueiden hulevesien käsittelyyn.4. Maanalaisessa rakentamisessa on huomioitava riittävä suojaetäisyys pohjaveden korkeimpaan tasoon. VE1:ssa on rakentamista osoitettu alueille, jossa kasvillisuus on pohjavesivaikutteista ja pohjaveden pinta siksi mahdollisesti lähellä maan pintaa (VE2:ssa lähivirkistysalueita).	<ol style="list-style-type: none">1. Luontoselvitys on tehty koko alueelta, eikä sieltä ole havaittu luontotyyppikohteita. Annetaan kaavassa jatkosuunniteluohjeita ja täydennetään kaavaselostusta kesän 2017 havainnoilla.2. Vuonna 2008 tehdyssä lepakkoselvityksessä (Faunatica) selvitysalueen 2 eteläosassa lepakkohavainnot keskittyivät 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 lepakoille säilyy pimeitä saalistusalueita ja pimeitä tärkeiden lisääntymis- ja saalistusalueiden välisiä kulkuyhteyksiä.3. Huomioidaan rakennusten energiamuodot ja hulevesien käsittely pysäköintialueella kaavaehdotuksessa. Tulee noudattaa Loviisan ympäristönsuojelumääräyksiä.4. 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 tutki-

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 5, ETELÄHARJU, KORTTELI 529 SEKÄ KATU- JA VIHERALUEITA (VANHA SAHATIE/HARAVANKYLÄNTIE/YMPYRÄTIE)
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN 10.2. – 13.3.2017**

	muspaikalla on +3,82 m (N60). Maanalaisen rakentamisen osalta huomioidaan riittävä suojaetäisyys pohjaveden korkeimpaan tasoon.
--	---

1.3 Loviisan kaupunki, ympäristöterveydenhuolto

Lausunto 10.3.2017	Vastineet ja toimenpiteet
Kaavan valmisteluaineistossa tulee ottaa huomioon radonturvallinen rakentaminen.	Huomioidaan radonturvallisuus kaavaehdotusvaiheessa.

1.4 Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto 13.3.2017	Vastineet ja toimenpiteet
<p>1. On syytä tarkastella etenkin korkeiden rakennusmassojen sijoittumista alueelle sekä niiden vaikutusta maisemaan ja Loviisan merelliseen kaupunkikuvaan. Vaikutusta on hyvä havainnollistaa havainnekuvoin. Harjun lakialueiden ja mäntyrinteen rakentamatta jättäminen on maisemakuvan näkökulmasta perusteltua.</p> <p>2. Perinnebiotoopit ja paahdelajisto on syytä huomioida, kun viheralueiden suunnittelu tarkentuu. Bellanrantakadun eteläpäässä on joskus ollut lähde. Luontoselvityksessä ei ollut mainintaa tästä, joten lähde saattaa olla kiviunut. Luonnontilaiset lähteet ovat vesilain 11 §:ssä mainittuja suojeltavia luontotyyppiä, joten on syytä vielä varmistaa, ettei siellä tällaista luontotyyppiä enää ole.</p> <p>3. Alueelta ei ole olemassa muita pohjaveden korkeustietoja, kuin edellä mainittu lähteen sijaintitieto. Sen mukaan pohjaveden pinnan taso voisi olla noin +2,5 mmpy tasolla. Suunnitellulla kerrostalojen rakentamisalueella maanpinta on tehtyjen selvitysten mukaan tasolla alle 5 mmpy. Tällöin esimerkiksi kellarit saattavat tulla pohjaveden pinnan alapuolelle, mikä ei ole suotavaa. Samoin sorakuopan rintaukseen suunniteltu pysäköintirakennus ei ehkä ole mahdollinen, sillä suojakerrosta pohjaveden pinnan päälle ei ehkä jää tarpeeksi (kaikeissa olosuhteissa vähintään 2 m suojakerros, mieluiten 4 m).</p> <p>4. Asemakaavaa varten on tehtävä perusteellinen rakennettavuusselvitys. Maakerrokset, niiden kantavuus, mahdolliset savi-silttivalikerrokset, pohjavedenpinnan korkeus kaava-alueen eri osissa, paineellisen pohjaveden esiintyminen ja pohjaveden virtaussuunnat mm. on selvitettävä.</p>	<p>1. Tarkastellaan maisema- ja kaupunkikuvalaisia vaikutuksia kaavan ehdotusvaiheessa ja laaditaan arviointien tueksi havainnekuvia.</p> <p>2. Huomioidaan perinnebiotoopit ja paahdelajisto viheralueiden tarkemmassa ympäristösuunnitelmassa ja tarkastetaan luonnontilainen lähde ja sen läheiset luontotyytit.</p> <p>3. 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). Maanalaisen rakentamisen osalta huomioidaan riittävä suojaetäisyys pohjaveden korkeimpaan tasoon.</p> <p>4. Ks. vastine 3. Tarvittaessa tutkitaan pohjaveden korkeutta kaavaehdotusvaiheessa myös alueen muissa osissa.</p> <p>5. Esitetään kaavassa rajoitus maa- ja öljylämmitykselle.</p> <p>6. Puhtaat kattovedet edellytetään kaavassa imeyttämään maaperään.</p> <p>7. Rakentamisen alin korkeus on Loviisan rakennusjärjestyksessä määrätty +2,8 m (N 60). Merkitään se asemakaavaehdotukseen alimmaksi rakentamiskorkeudeksi.</p> <p>8. Liitetään Liikennevirasto kaavan osallisiin.</p>

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 5, ETELÄHARJU, KORTTELI
529 SEKÄ KATU- JA VIHERALUEITA (VANHA SAHA-
TIE/HARAVANKYLÄNTIE/YMPYRÄTIE)
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN 10.2. – 13.3.2017**

vä. Lisäksi olisi hyvä, jos selvitetäisiin rakennusten perustamistapavaihtoehtoja ja mm. sitä, joudutaanko pohjavedenpintaa alentamaan tilapäisesti/pysyvästi, paljonko tällöin jouduttaisiin pohjavettä pumppaamaan pois pohjavesialueelta, mitä haittoja siitä voi aiheutua (esim. olemassaolevien rakennusten, teiden putkilinjojen yms. rakenteiden painumat). Selvitysten perusteella tulee kaavassa määrätä pohjavesien suojelun kannalta turvallisimmat perustamistavat.

5. Lämmitysjärjestelmäksi ei tule sallia maalämpöä eikä öljylämmitystä.
6. Hulevesien tulvimisen kannalta ongelmia ei alueella esiintyne, koska imeytys varmasti onnistuu monin paikoin. Erityisesti puhtaat kattovedet on syytä imeyttää maaperään. Viivytykselle ei ole meren läheisyydestä johtuen erityistä tarvetta, vaan hulevesien johtamisjärjestelyt voidaan hoitaa tavanomaisin keinoin.
7. Kaava-alueen kohdalla meritulvasta johtuva alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita tai toimintoja, on aaltoiluvara mukaan lukien N2000 +3,5 metriä. Suosituskorkeus tulee ottaa huomioon kaikessa uudessa rakentamisessa, myös yhdyskuntatekniikan (mm. energia- ja vesihuollon) rakenteiden kohdalla. Suosituskorkeus tulee sisällyttää asemakaavan koko aluetta koskeviin yleisiin määräyksiin.
8. Satamaradan vuoksi osallisiin tulee liittää Liikennevirasto radan riskien ja vaarojen arvioimiseksi. Kaupungin olisi hyvä informoida myös Loviisan satamaa asemakaavahankkeesta.

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 5, ETELÄHARJU, KORTTELI 529 SEKÄ KATU- JA VIHERALUEITA (VANHA SAHATIE/HARAVANKYLÄNTIE/YMPYRÄTIE)
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN 10.2. – 13.3.2017

2. MIELIPITEET

2.1 Loviisan kulttuuri ja ympäristöliike ry

Mielipide 13.3.2017	Vastineet ja toimenpiteet
<ol style="list-style-type: none">1. Ympyrätien varteen, kaavoitettavan alueen koillisosassa olevalle viheralueelle ei kaavoiteta pari- tai rivitaloasutusta vaan alue säilytetään nykyiseltä leveydeltään viherkäytävänä luonnonsuojelualueelta Bellanharjulle.2. Korvaava rakentaminen voisi sijoittua Haravankyläntien varteen laajentamalla kerrostalo-alueiksi suunniteltua aluetta sekä Bellan harjun viereiselle alueelle.	<ol style="list-style-type: none">1. Tutkitaan alueelle vähempää rakentamista.2. Aluetta tutkittiin vaihtoehtoja muodostettaessa, mutta jätettiin alueella kasvavan komean puuston vuoksi rakentamisen ulkopuolelle. Rakentamista on osoitettu nyt ympäristövaurioalueille, jossa rakentamisella parannetaan nykytilannetta.

2.2 Mielipiteen jättäjä 2.

Mielipide 12.3.2017	Vastineet ja toimenpiteet
<ol style="list-style-type: none">1. Asuinrakentaminen Vanhan Sahatien hiekkakuopan rinteille nähdään hyvänä, maisemähäiriön korjaavana asiana2. Ympyrätien varteen osoitetut asuinrakennukset tulevat sijaitsemaan varjoisassa painanteessa ja kerrostaloasukkaiden katseiden alla. Rakentamista ei katsota siksi tarkoituksenmukaisena.3. Kiinteistön 434-5-508-2 sisällyttämistä kaavamuutokseen edellytetään. Perustelut: kaavalla voisi osoittaa reitin Eteläharjuntieltä harjun rinteeseen yleiselle puistoalueelle. Tontin rajan epäselkeys aiheuttaa monenlaisia ongelmia: roskaantumista, grillipaikan tuhkien ja kipinöiden leviämistä tontille, autojen pysäköimistä tontin puolella. Naapurikerrostalon penggerrinne ja roska-astiat ovat virheellisesti tämän kiinteistön puolella.4. Kiinteistön rakennusoikeus (e=0,05) nähdään liian pienenä verrattuna Loviisan kaupungin muihin tontteihin.5. Sivu-asunnon rakentamisen mahdollistaminen tontille olisi tarkoituksenmukaista yhdyskuntarakenteen tiiveyden kannalta.	<ol style="list-style-type: none">1. Merkitään tiedoksi.2. Alueen voi myös nähdä hyvänä rakentamipaikkana ja viihtyisanä asuinalueena. Tutkitaan alueelle kuitenkin vähempää rakentamista.3. Laajennetaan kaava-alueita koskemaan myös kiinteistöä 434-5-508-2 ja tutkitaan sen rakennusoikeus ja lisärakentamisen mahdollisuus.

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 5, ETELÄHARJU, KORTTELI
529 SEKÄ KATU- JA VIHERALUEITA (VANHA SAHA-
TIE/HARAVANKYLÄNTIE/YMPYRÄTIE)
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN 10.2. – 13.3.2017**

2.3 Mielipiteen jättäjä 3.

Mielipide 2.3.2017	<i>Vastineet ja toimenpiteet</i>
Mielipiteessä esitetään rautatien ylittävän tasoristeyksen sijaintiin ja Vanhan Valkontien ja Pitkäsaarentien linjaukseen muutosta. Perusteluina on kaupungin kanssa tehdyn tonttikauppasopimuksen (1996) epäkohdat.	Tien tulee olla suora odotustasanteen matkalla (33 m) ja tieliittymä pitäisi viedä ohjeen mukaan vielä edemmäs (40 m), mutta liittymäpaikka on viranomaisten kanssa pidetyissä neuvotteluissa todettu tuohon paikkaan sopivaksi, koska kauemmas sitä on tässä tapauksessa vaikea saada. Mielipiteeseen liitetyissä kuvissa on esitetty 11-13 m matkaa liittymään, eikä se ole mahdollinen.