

## LOVIISAN KAUPUNKI , ANTI NKYLÄN ASEMAKAAVAMUUTOS

Kaavan laatijan vastine kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 9.11. – 8.12.2017 välisen ajan. Ehdotuksesta saatiin viisi kirjallista lausuntoa ja kaksi muistutusta. Yhteenvedon on kirjattu myös kaavaneuvottelussa annetut lausunnot. Kaavaneuvottelussa lausunnon antoivat rakennusvalvonta, Loviisan vesiliikelaitos, kunnallistekniikka sekä kiinteistö- ja paikkatietotoimisto. Yhteensä kaavasta annettiin yhdeksän lausuntoa.

### LAUSUNNOT

Kaavaneuvottelu 29.11.2017 (Rakennusvalvonta, Loviisan vesiliikelaitos, kunnallistekniikka sekä kiinteistö- ja paikkatietotoimisto)	
<p>Lausunto:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kaarevat korttelialueiden rajat tulee suoristaa siten, ettei syntyisi kaarevia rajalinjoja.</li> <li>2. Katualueita tulisi laajentaa hieman MA-2-alueelle siten, että Haravankyläntie muodostuisi pääväyläksi.</li> <li>3. MA-2 -alueelle tulisi voida tarvittaessa sijoittaa pumppaamo.</li> <li>4. AKR-1 -kortteliin tulisi osoittaa liittymäkielto-merkintää risteysalueille.</li> <li>5. AKR-1 -korttelin auton säilytyspaikan rakennusalamerkintä tulisi muuttaa väljemmäksi.</li> <li>6. Toivotaan, että AKR-1 -kortteli toteutettaisiin yhtenäisesti ja että sinne tulisi vain yksi vesiliittymä.</li> <li>7. AK-2-korttelialuetta tulisi hieman suurentaa Ympyrätien puolelta, siten että liittymä korttelialueelle siirtyisi selkeästi Ympyrätielle eikä ohjautuisi Ympyrätien ja Vanhan Sahatien risteykseen.</li> <li>8. Kaava-alueen ulkopuolella oleva ajantasakaavan rata-merkintä (LR) tulisi siirtää radan ylityskohtaan.</li> </ol>	<p>Kaavoittajan vastine:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tarkistetaan tielinjausta lausunnon mukaan.</li> <li>2. Laajennetaan katualueita MA-2 -alueelle.</li> <li>3. Lisätään kaavamääräykseen, että alueelle voidaan sijoittaa pumppaamo.</li> <li>4. Lisätään liittymäkielto risteysalueelle.</li> <li>5. Tarkistetaan auton säilytyspaikan rakennus-alaa väljemmäksi.</li> <li>6. Vesiliittymän järjestäminen ei ole kaavalla ratkaistava asia.</li> <li>7. Suurennetaan AK-2 korttelialuetta lausunnon mukaisesti.</li> <li>8. Siirretään ajantasakaavan LR-merkintä radan ylityskohtaan.</li> </ol>

Uudenmaan liitto 8.12.2017	
<p>Lausunto:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kaava-alue noudattaa maakuntakaavassa osoitettua alueen pääkäyttötarkoitusta.</li> <li>2. Kaava-alue sijoittuu maakuntakaavassa osoitetulle pohjavesialueelle. Toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.</li> <li>3. Kaava-alue sijoittuu 4. vaihemaakuntakaavan maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön, Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaisema, alueelle. Vaikutukset pienialaisella kaavamutoksella ovat vähäiset - on kuitenkin varmistuttava siitä, ettei lähelle maisemassa selkeästi erottuvaa pitkittäisharjun hahmoa sijoitettu AO-aluevaraus heikennä maisemiarvoja.</li> <li>4. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on tullut voimaan lokakuussa 2017.</li> </ol>	<p>Kaavoittajan vastine:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Merkitään tiedoksi.</li> <li>2. Sijoittuminen pohjavesialueelle on otettu huomioon kaavaa laadittaessa ja siitä on annettu yleinen määräys.</li> <li>3. Harju nousee huomattavasti korkeammalle tasolle. Ympyrätien ja harjun laen korkeusero on yli 10 m, eivätkä neljä omakotitaloa siten heikennä pitkittäisharjun hahmoa.</li> <li>4. Tieto päivitetään kaavaselostukseen.</li> </ol>
Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 4.12.2017	
<p>Lausunto:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ELY-keskus pitää tarpeellisena perusteellisten rakennettavuusselvitysten tekemistä kaavan AK-2 ja AKR-1 kortteille.</li> <li>2. AK-2 ja AKR-1 kortteiden maaperän puhtaus ja täyttömäiden alkuperä on tarpeen varmistaa.</li> <li>3. Koska alustavien tietojen perusteella näyttää siltä, että rakennuksia joudutaan paaluttamaan, tulee selvittää, miten pohja rakentaminen tehdään aiheuttamatta haittaa pohjavedelle.</li> <li>4. Em. tietoja tarvitaan, jotta ELY-keskus pystyy arvioimaan, tarvitseeko rakentaminen vesilain mukaisen luvan. Selvitysten perusteella voidaan antaa kaavamääräyksen turvallisista pohjarakentamistavoista pohjavesihaittojen estämiseksi. Samalla tarkentuu myös, kuinka sorakuopan rintaukseen sijoitettava pysäköintihalli on paras rakentaa.</li> </ol>	<p>Kaavoittajan vastine:</p> <p>1.-4.</p> <p>Kaava-alueen katujen ja vesihuollon suunnittelua varten alueella on tehty pohjatutkimuksia AK-2 ja AKR-1 kortteiden läheisille Haravakyläntielle, Vanhalle Sahatielle ja Ympyrätielle. Näiden tutkimusten mukaan kortteiden laidoilla maaperä on pääasiassa tiiveydeltaan tiivistä löyhään vaihtelevaa hiekkaa sekä hiekka- ja sora-moreenia. Läheiset tutkimukset viittaisivat siihen, että maaperä on alueilla kantavaa, jolloin paalutus ei olisi ensisijainen perustamistapa.</p> <p>Rakennettavuusselvityksessä ei saada määriteltyä rakennusten lopullisia perustamistapoja vaan annetaan arvio perustamisesta, joka vastaa alueen keskimääräisiä pohjaolosuhteita ja rakennustyyppiä. Rakennuskohtainen perustamistapa määritellään kohdekohtaisilla pohjatutkimuksilla perustamistapalausunnossa.</p>

<p>5. Vanhan Sahatien eteläpuolella tien ja kerrostalojen väliin suunniteltujen auton säilytyspaikkojen sijoittamisessa on hyvä huomioida arvokasta paahdekasvillisuutta esimerkiksi jättämällä paahdeympäristönä hoidettava liuska arvokkaimmille paikoille.</p> <p>6. Kaavaratkaisu mahdollistaa hyvän ja laadukkaan ympäristön muotoutumisen.</p> <p>7. Sr-määräystä ELY-keskus esittää täydennettäväksi esimerkiksi muotoon Sr: 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.</p>	<p>Tärkeillä pohjavesialueilla toimimisesta on laissa säädetty seuraavasti: <i>"...varmistutaan, etteivät pohjaveden korkeusasema eikä laatu pysyvästi muutu. Alueille rakennettaessa varmistutaan, että pohjaveden tila voidaan turvata myös rakennuksen käytön aikana."</i></p> <p>Yleisiin määräyksiin on lisätty seuraavasti: Pohjavedenhallintasuunnitelma tulee sisältyä perustamistapalausuntoon.</p> <p>Kohteen rinnerakentaminen on vaativaa. Rinteeseen rakennettavan pysäköintihallin rakentaminen on haasteellinen toteuttaa ja vaatii tarkkoja suunnitelmia, joiden ratkaisu kaavoitusvaiheessa on haasteellista, kun tarkempaa tietoa hallin koosta, lattiatasosta yms. ei ole.</p> <p>Alueelle ei ole tuotu epäpuhtaita maa-aineksia, mutta maaperän puhtaus varmistetaan ennen kortteleiden rakentamista.</p> <p>5. Sahatien eteläpuolen ketokasvillisuus on tuhoutunut pintamaiden poiston yhteydessä, eikä alue kasva enää arvokasta paahdekasvillisuutta. Suunnittelualueella parhaiten paahde- ja muulle ketokasvillisuudelle soveltuvat nykyiset ja uudet korvaavat elinympäristöt sijoituvat etelään - lounaaseen suuntautuville hiekkarinteille. Kaavassa osoitetaan rp-merkinnällä rinteeseen upotettu pysäköintirakennus, joka tulee maisemoida. Suunnittelumääräyksen mukaisesti rinteiden kasvillisuudessa tulee suosia kuivien ja paahteisten alueiden kasvillisuutta.</p> <p>6. Merkitään tiedoksi.</p> <p>7. Täydennetään sr-määräystä lausunnossa esitetyllä tavalla.</p>
<p>Itä-Uudenmaan pelastuslaitos 4.12.2017</p>	
<p>Lausunto:</p> <p>1. Kaavamuutoksessa tulee ottaa huomioon alueen suuret korkeuserot ja Lahti-Valko yhdysrautatie.</p> <p>2. Kortteleissa 534, 529 ja 535 tulee suunnitellut rakennusten asemoinnit tonteille tehdä siten, että korkeiden rakennusten suunnittelussa voidaan huomioida pelastustoiminnan toimintaedellytykset mm. nostolavayksikön käyttöön. Kulkuväylät tulee olla riittävän</p>	<p>Kaavoittajan vastine:</p> <p>1. Kaavamuutoksen alkuvaiheessa tehtiin suunnitelma katulinjauksista, jossa tavoiteltiin liikenneturvallisuutta tasoristeykseen. Katulinjauksen pohjalta laadittiin katusuunnitelmat, jossa huomioitiin vielä tarkemmalla tasolla korkeuserot ja katujen luiskat.</p> <p>2. Kiinteistölle tullaan laatimaan pelastussuunnitelma, johon merkitään pelastustiet ja nostopaikat sekä huolehditaan riittävästä</p>

<p>leveitä (min. 3,5m), kääntösäteet riittävän suuria (12m), liittymät riittävän leveitä (5m), kantavuus min. 32 tn, sekä kaltevuus max. 5%</p> <p>3. Sammutusveden saanti tulee varmistaa riittävän suurilla vesiasemilla.</p> <p>4. Radan ylittävän sillan rakentaminen ei saa heikentää pelastustoiminnan mahdollisuuksia.</p>	<p>leveyksistä, kääntösäteistä ja kantavuuksista. Pelastustiesuunnitelma hyväksytetään pelastuslaitoksella. Asemakaava mahdollistaa hyvän pelastussuunnitelman laatimisen.</p> <p>3. Ei asemakaavalla ratkaistava asia.</p> <p>4. Radan ylitys tapahtuu tasossa, kuten nykyisellään.</p>
<p>Porvoon kaupunki / Terveystieteiden osasto 16.11.2017 § 107</p>	
<p>Lausunto: Ei huomautettavaa.</p>	<p>Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Kymenlaakson Sähköverkko Oy 10.11.2017</p>	
<p>Lausunto: Ei lisättävää aikaisempaan lausuntoon.</p>	<p>Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi.</p>

#### MUISTUTUKSET

<p>Muistutus 1. 7.12.2017</p>	
<p>Muistutus:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Rakentamistapa poikkeaa Ympyrätien rakennuskannasta sen massiivisuuden takia. Myös autokatosten sijainti kiinni katualueessa poikkeaa muusta alueesta.</li> <li>Maasto tulee edellyttämään maansiirtoa ennen rakentamista. Tämän seurauksena puusto tulee kärsimään ja sitä joudutaan poistamaan. Tältä osin poikkileikkaus virheellinen.</li> <li>Työpajassa mielipiteenä oli esitetty alueen säilyttämistä nykyisellään viher- ja ulkoilualueena.</li> </ol>	<p>Kaavoittajan vastine:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Asemakaavassa on osoitettu tiukka rakennusala päärakennukselle ja autosuojalle juuri sen vuoksi, että uusi rakentaminen sopeutuu Ympyrätien olevaan rakennuskantaan. Autokatos suojaa tonttien ulko-oleskelualueita. Erillinen autokatos soveltuu paremmin myös vanhalle asuinalueelle, koska näin tontin rakennusoikeus tullaan jakamaan kahdeksi erilliseksi rakennukseksi, eikä rakenneta yhtä massiivista taloa, jonka osa autokatos on.</li> <li>Poikkileikkaus on viitteellinen esitys siitä, mitä kaavaratkaisulla tavoitellaan. Puustoa tullaan istuttamaan tonteille rakentamisen jälkeen.</li> <li>Kaupungin tavoitteena on tiivistää aluetta hyvien katuyhteyksien ja kunnallisteknisten palveluiden alueella. Työpajassa saadun palautteen perusteella tontteja vähennettiin kolmella ja virkistysaluetta jäi harjulle laajempi alue, kuin mitä kummassakaan luonnosvaihtoehdossa oli esitetty.</li> </ol>
<p>Muistutus 2. 4.12.2017</p>	
<p>Muistutus: Nykyisissä suunnitelmissa Pitkäsaarentie tulee kulkemaan noin 2 metrin päästä tontilla olevan</p>	<p>Kaavoittajan vastine:</p>

<p>talon etukulmasta. Tilaa ei ole riittävälle suojaukselle, kuten esim. kuusiaidalle. Tiellä kulkevasta raskaasta liikenteestä aiheutuva tärinä ja maan painuminen ovat vaaraksi talon rakenteille. Ehdotus uudesta tielinjauksesta/tontin rajoista muistutuksen liitteenä.</p>	<p>Lisätään kiinteistö 434-5-514-6 kaava-alueeseen ja siirretään katua etämmälle kiinteistöstä, jolloin AO-tontti laajenee luoteen suuntaan.</p> <p>Lisätty kaava-alue asetetaan ehdotuksena nähtävälle.</p>
<p>Muistutus 3. 8.12.2017</p>	
<p>Muistutus:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ympyrätien länsipuolelle suunnitelluista omakotitalotontista eteläisimmän kohdalla harjun viherkäytävä jää kapeaksi, n. 35 m levyiseksi. Myös virkistyskäytävät kulkevat hyvin lähellä eteläisimmän tontin rajoja. Lkyl ry esittää, että eteläisin omakotitontti poistetaan kaavaehdotuksesta.</li> <li>2. Omakotitalot tulisi rakentaa enintään 1 1/2-kerroksisiksi. Rakennusten kattomuotojen, ulkoverhoilun ja värityksen tulee sopeutua Ympyrätien varrella jo olevaan rakennuskantaan.</li> </ol>	<p>Kaavoittajan vastine:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kaupungin tavoitteena on tiivistää aluetta hyvien katuyhteyksien ja kunnallisteknisten palveluiden alueella. Asemakaava on kokonaisuutena harkittava, eikä tässä kohtaa toivetta eteläisimmän tontin poistamisesta voida tehdä. Tontteja vähennettiin luonnosvaiheessa nähtävillä olleesta vaihtoehdoista 1:n ratkaisusta jo kolmella.</li> <li>2. Omakotitalojen toteuttaminen 1 1/2 -kerroksisena nykyvaatimusten mukaan on haastavaa ja niihin haetaan usein poikkeuslupia. Päärakennusta matalampi autosuoja kadun varressa porrastaa mahdollisten korkeampien talojen sopeutumisen nykyiseen rakennuskantaan. Asemakaava velvoittaa kiinnittämään huomiota rakennusten ympäristöön soveltumiseen. Myös harjansuunta on sidottu yhdenmuukaiseksi. Asemakaavan toteutumisesta valvoo rakennusvalvontaviranomainen.</li> </ol>