

*Asemakaavan muutos,
kortteli 1173 sekä korttelin 1164 osa ja siihen
rajautuvan lähivirkistysalueen osa*

Kaavaselostus



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Alue:	Valkolammentiehen rajautuva korttelin osa sekä Laivanrakentajantie 1
Kaupunki:	LOVIISAN KAUPUNKI
Kaupunginosa:	11 Valko
Kortteli:	1173 sekä korttelin 1164 osa ja siihen rajautuvan lähivirkistysalueen osa
Kaava:	Asemakaavan muutos
Kaavatunnus:	11-50

Kaavamuuotos on tullut vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksella, joka hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa 22.2.2018.

Asemakaavan selostus koskee 27.8.2020 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja rajaus

Alue sijaitsee Valkon kaupunginosassa Loviisan keskustasta etelään, noin 6,5 kilometrin päässä Loviisan torilta. Alue rajoittuu Laivanrakentajantiehen sekä Valkolammentiehen. Korttelin 1164 pohjoisosassa olevat AO- ja A1L-alueet jäävät tämän kaavamuutoksen ulkopuolelle.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan tavoitteena on laajentaa korttelialuetta, siten että on mahdollista laajentaa olemassa olevaa paloasemarakennusta ja muodostaa yhtenäinen piha-alue. Loviisan kaupungin tavoitteena on päivittää alueella sijaitsevan hyötyjätteen keräyspaikan kaavamerkinntät. Kaavan yhteydessä tarkistetaan myös ajoneuvoliittymien sijainti ja huomioidaan mahdollisten ajorasitteiden tarpeet.

Kaavan tavoitteena on ajanmukaistaa aluetta niin, että Loviisan kaupungin omistamasta maa-alueesta on mahdollista liittää määrääla nykyiseen paloaseman kaavatonttiin. Näin olisi mahdollista muodostaa asemakaavan muutoksen mukainen laajempi korttelialue ja turvata alueella toimivan vapaaehtoisen palokunnan toiminta jatkossa. Nykyinen kaava ei kokonaisuudessaan ole ajantasainen eikä mahdollista paloasemakiinteistön laajentamista toivotusti.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti ja rajaus	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	1
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
2	Tiivistelmä	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3

3	Lähtökohdat	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2	Luonnonympäristö	3
3.1.3	Rakennettu ympäristö	3
3.1.4	Maanomistus	4
3.2	Suunnittelutilanne	4
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.	4
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	6
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	6
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	6
4.3.1	Osalliset.....	6
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	6
4.3.3	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	6
4.3.4	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	7
4.4	Kaavan rakenne	7
4.4.1	Mitoitus	7
4.4.2	Palvelut.....	7
4.5	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	7
4.6	Aluevaraukset ja kaavamääräykset	8
4.7	Kaavan vaikutukset	8
4.7.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	8
4.7.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	9
5	Asemakaavan toteutus	9
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	9
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus	9
5.3	Toteutuksen seuranta	9

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- Liite 2 Kooste saapuneesta palautteesta ja laaditut vastineet

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireilletulo, tekninen lautakunta 22.2.2018 § 26
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävänä 15.5.–29.5.2020
Kaavaehdotus nähtävillä 29.5.–15.6.2020
Kaavan hyväksyminen __.__.2020

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella ajantasaistetaan korttelin maankäyttöä. Paloasemakorttelia on laajennettu mahdollistamaan toivottu tuleva rakentaminen sekä tarvittava piha-alue. Paloasemakorttelin kaavamerkintä on ajanmukaistettu ET-2 merkinnäksi, Yhdyskuntateknistä huolta palvelevien rakennusten ja laitteiden alue, jolle voidaan rakentaa paloasema. Korttelin ajorasite sekä kortteliin rajautuva ET-kortteli on huomioitu olemassa olevan mukaisesti. Suojaviheralueuonteinen lähivirkistysalue on osoitettu ajanmukaisella kaavamerkinnällä EV, ja lähivirkistysalueelle toteutettu jätteiden aluekeräyspiste on osoitettu ajanmukaisella kaavamerkinnällä ET-1.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun se on saanut lainvoiman. Tavoitteena on, että paloasemakortteli ET-2 siirtyy Valkon Vapaaehtoinen Palokunta ry:n (Valkon VPK) omistukseen ja he vastaavat korttelin toteutuksesta. Loviisan kaupunki vastaa ET-1- ja EV-kortteleiden toteutuksesta. Kymenlaakson Sähkö Oy vastaa Laivanrakentajantien ja Valkolammentien kulmauksen ET-korttelin toteuttamisesta.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Laivurinkadun ja Valkolammentien kulmauksessa. Pohjoispuolelta alue rajautuu asuinrakennusten korttelialueisiin sekä Kauppakatuun. Idän ja etelän puolella alue rajautuu Valkolammentiehen. Palokunnan vuokra-alue sijoittuu alueen länsilaitaan ja menee osittain lähivirkistysalueen puolelle. Kyseisellä paikalla on aiemmin toiminut myös huoltamo. Alueen maaperästä on annettu pilaantuneen maan kunnostuspäätös 17.11.2003, jonka jälkeen maaperää on kunnostettu ja siitä on toimitettu ympäristöarviointiraportti Uudenmaan ympäristökeskukselle 2.2.2006. Valkon VPK on toiminut paikalla vuodesta 1973 lähtien.

Suojaviherluonteisella Valkolammentiehen rajautuvalla lähivirkistysalueella (VL) sijaitsee tällä hetkellä alueellinen hyötyjätteen keräyspiste ja suojaviheralueen lävitse kulkevia putkilinjoja.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen maaperä on pääosin hiekkamoreenia. Alue ei sijaitse pohjavesialueella, eikä alueella ole muita erityisiä ympäristöarvoja. Suunnittelualueella ei myöskään ole tiedossa olevia muinaisjäänöksiä.

Suunnittelualue on luonteeltaan rakennettua ympäristöä. Luonteeltaan hoitamattomalla suojaviheralueella kasvaa haapoja, koivuja sekä tervaleppiä. Vapaapalokunnan tontilla kasvaa koivuja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu rakennettuun kortteliin ja rajautuu olemassa olevaan katuverkostoon. Alueella on rakennettu infrastruktuuri. Vapaapalokunnan tontti on pääasiassa rakennettua ympäristöä rakennuksineen ja hiekka- ja asfalttipäällysteisine pinnoitteineen. Välittömästi

suunnittelualueen pohjoispuolella on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä edustavaa vanhaa Valkon kauppojen ja kirkon ympäristön ruutukaavakorttelialuetta. Kyseisten kortteleiden maankäyttö on muuttunut asuinpainotteiseksi ja kaikki kirkolliset, kaupalliset ja muut palvelut sekä koulu ovat siirtyneet muualle.

Tien toisella puolella sijaitsee tehdasalue, jolle suuntautuu muun muassa paljon raskasta ajoneuvoliikennettä ja josta saattaa aiheutua melua. Valkolammentie on luonteeltaan pääkokoojajakatu, jolla on runsaasti ajoneuvoliikennettä ja joka aiheuttaa liikennemelua.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Loviisan kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

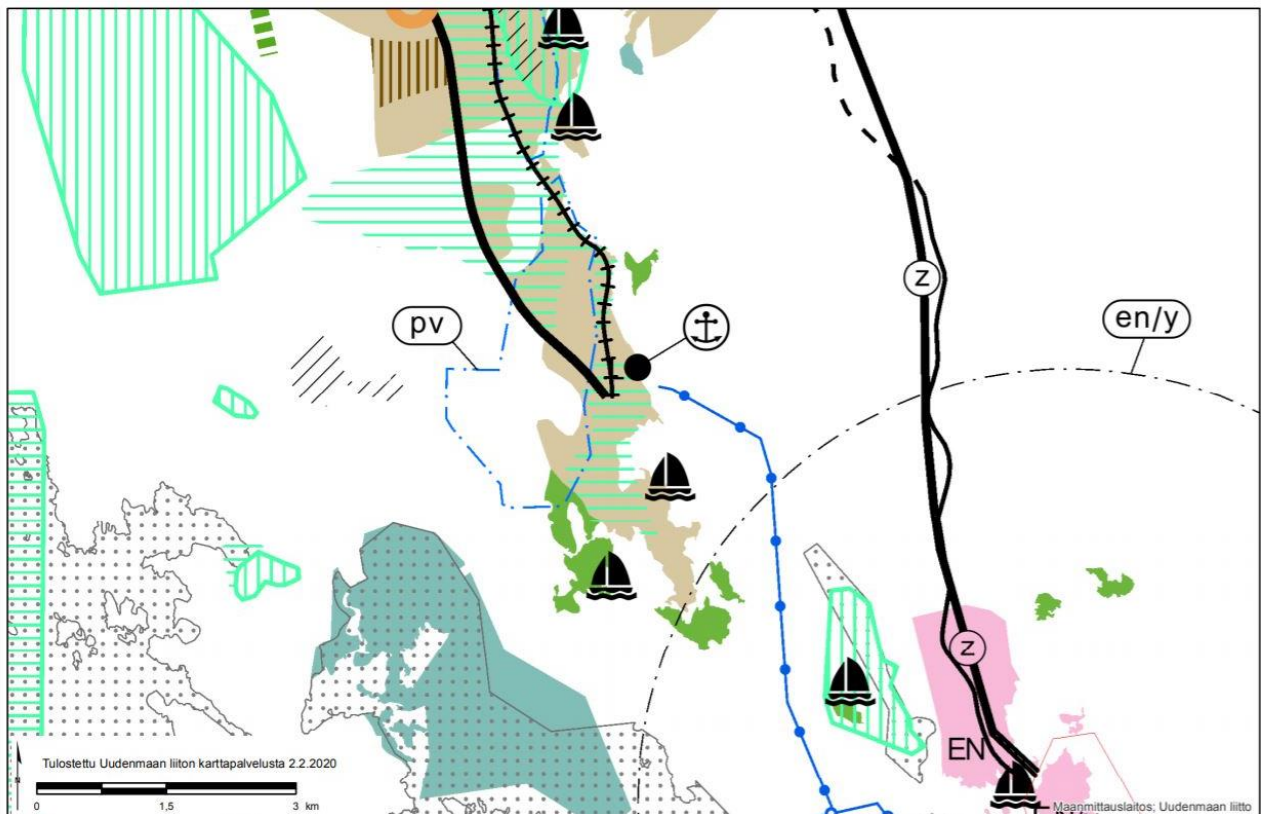
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan maakunta-kaava (YM 15.2.2010) siltä osin kuin sitä ei ole kumottu sekä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava ja Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava.

 Uudenmaan liitto
Nylands förbund

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2019



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2019.

Maakuntakaavoihin on ruskealla merkitty taajamatoimintojen alue, vihreällä virkistysalue, mustalla viivalla seututie (Valkontie), mustalla katkoviivalla vaihtoehtoinen tai ohjeellinen liikenneväylän sijainti, purjevenesymbolilla venesatamat, sinisellä katkoviivalla pohjavesialue (pv) ja mustalla rautatiemerkinä merkityt rautatiealueet. Suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta ja se on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi.

Uudenmaan liitto on käynnistänyt Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavan laadinnan. Sen luonnos oli nähtävillä 8.10.–9.11.2018 ja kaavaehdotus oli viranomaislausunnoilla 21.3.–

24.5.2019. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumoaa sekä nyt voimassaolevat että lainvoimaiset maakuntakaavat.

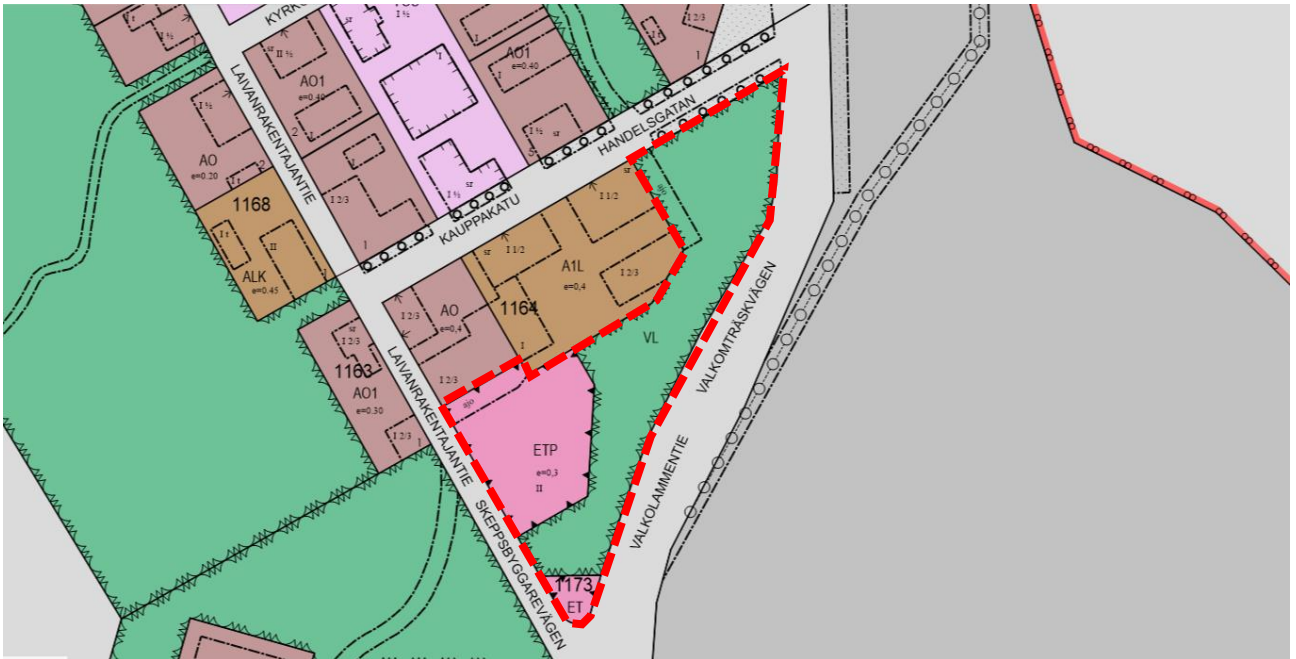
Yleiskaava

Kaavamuuotosalueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueelle ollaan laatimassa osayleiskaavaa, jonka selvitysvaihe ajoittuu kesäkaudelle 2020 ja jonka kaavaluonnokset on tavoitteena asettaa nähtäville syksyllä 2020.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava, joka on vahvistettu lääninhallituksessa 3.4.1992. Asemakaavassa korttelin 1164 osa on osoitettu merkinnöillä *yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue*, jolle saa rakentaa paloaseman (ETP) ja *lähivirkistysalue* (VL). ETP-korttelialueelle saa rakentaa korkeintaan kaksikerroksisia rakennuksia tehokkuusluvulla 0,3. ETP-korttelialueelle on ajoyhteys puistoalueen läpi Valkolammentieltä ja katuliittymä Laivanrakentajantieltä. ETP-korttelin kautta on kaavassa osoitettu ajoyhteys korttelin 1164 AO- ja A1L-tonteille.

Kortteli 1173 on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET).



Rakennusjärjestys ja ympäristönsuojelumääräykset

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.4.2014. Rakennusjärjestyksessä on muun muassa kaupunkikuvaan ja aitaamiseen liittyvää ohjeistusta. Loviisan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset on hyväksytty rakennus- ja ympäristölautakunnassa 25.6.2019, § 58. Ympäristönsuojelumääräyksissä on ohjeistettu muun muassa jätekeräysastioiden sijoittamisesta, ympäristön siisteydestä, maalämpöjärjestelmistä, meluntorjunnasta sekä ajoneuvojen, veneiden, koneiden ja vastaavien laitteiden pesusta.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjana oleva kartta täyttää 11.4.2014 annetun maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (323/2014) mukaiset vaatimukset.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tullut vireille Valkon VPK:n toivomuksesta. Alueen asemakaava on vanhentunut osittain jo nykyisen jätteiden aluekeräyspisteen ja lähivirkistysaluemerkinnän osalta, eikä mahdollista toivottua Valkon vapaapalokunnan tilatarpeiden kehittämistä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelu on käynnistetty teknisen lautakunnan päätöksellä 22.2.2018, § 26, Valkon VPK:n aloitteesta (ks. luku 2.1).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistuminen toteutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti maankäyttö- ja rakennuslain 62. §:n mukaan (liite 1 OAS).

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa ovat

- suunnittelualueen lähiasukkaat ja maanomistajat
- alueeseen rajoittuvan maan omistajat ja lähinaapurit
- yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen toteutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti maankäyttö- ja rakennuslain 62. §:n mukaan (ks. liite 1 OAS).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 15.5.–29.5.2020.

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Asemakaavan muutosehdotus asetettiin maankäyttö- ja rakennuslain 65. §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 14 vuorokaudeksi 29.5.–15.6.2020.

Kaavaehdotusvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot ja muistutukset

Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana pyydettiin viranomaistahoilta lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutuksia. Lausuntoja saatiin yhteensä 4 kpl, muistutuksia ei saapunut.

Lausunnon antoivat Porvoon museo, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) ja Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaosto. Muilla lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen paitsi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella. ELY-keskus esittää, että kaavan erityismääräysten maaperän tilan selvittämistä koskeva määräys muutetaan seuraavaan muotoon: *Korttelialueella ET-2 maaperän tila tulee selvittää. Pilaantunut maaperä tulee tarvittaessa puhdistaa viimeistään rakentamisen yhteydessä tai käyttötarkoituksen muuttuessa.*

4.3.3 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on suunnittelualueen olemassa olevan toiminnan edellytysten säilyttäminen ja parantaminen. Aiempi toiminta ja pilaantuneiden maa-ainesten paikallinen puhdistus ohjaavat rakentamista. Maaperän kunto tulee selvittää ja mahdolliset pilaantuneet maa-ainekset tulee poistaa rakentamisen yhteydessä tai toiminnan oleellisesti muuttuessa.

4.3.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Prosessin suunnittelun aikana on syntynyt tavoite erottaa henkilökunnan saapuva liikenne ja pelastusajoneuvojen lähtevä liikenne toisistaan sekä osoittaa henkilökunnan pysäköinti. Suunnittelun tavoitteena on muodostaa rakennusteknisesti ja toiminnallisesti käyttökelpoinen ja toimiva kokonaisuus, joka edistää alueen käytön turvallisuutta ja yhtenäistää harjoitteluun soveltuvan piha-alueen muodostumista. Kaupungin näkökulmasta alueellisen hyötyjätteiden keräyspisteen osoittaminen omalla korttelimerkinnällään suunnittelualueelle on oleellista.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne Asemakaavan muutoksella ajantasaistetaan korttelin maankäyttöä. Paloasemakorttelia on laajennettu mahdollistamaan toivottu tuleva rakentaminen sekä tarvittava piha-alue. Paloasemakorttelin kaavamerkintä on ajanmukaistettu ET-2 merkinnäksi, Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitteiden alue, jolle voidaan rakentaa paloasema. Korttelin ajorasite sekä kortteliin rajautuva ET-kortteli on huomioitu olemassa olevan mukaisesti. Suojaviheralue luonteinen lähivirkistysalue on osoitettu ajanmukaisella kaavamerkinnällä EV, ja lähivirkistysalueelle toteutettu jätteiden aluekeräyspiste on osoitettu ajanmukaisella kaavamerkinnällä ET-1. Kaavaan liittyy muun muassa erityismääräys mahdollisten pilaantuneiden maa-ainesten selvittämisestä ja tarvittaessa poistamisesta.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 6 636,5 m² ja se jakautuu seuraavasti:

ET-2	3 732,1 m ²
ET-1	768,4 m ²
ET	210,6 m ²
EV	1 925,5 m ²

ET-2-kortteliin muodostuu yhteensä 1 119,63 k-m² rakennusala. Korttelin suurin sallittu kerrosluku on 3.

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön, jossa on rakennetut kadut ja kunnallistekniikan verkostot. Alueelle on rakennettu kaukolämpöverkosto ja valokuitu. Lähimmät palvelut sijaitsevat noin puolen kilometrin etäisyydellä etelässä (päiväkoti ja koulu). Alue tukeutuu Loviisan keskustan kaupallisiin ja hallinnollisiin palveluihin, jotka sijaitsevat noin kuuden kilometrin etäisyydellä pohjoisessa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualueelle rakennettaessa huomiota tulee kiinnittää ympäristön laadullisiin ominaisuuksiin. Kaavaan on liitetty ympäristöön ja kaupunkikuvaan liittyviä yleis- ja erityismääräyksiä, joilla on ympäristön laatua ohjaava tavoite.

Tien toisella puolella sijaitsee tehdasalue, jolle suuntautuu muun muassa paljon raskasta ajoneuvoliikennettä, josta saattaa aiheuttaa melua. Valkolammentie on luonteeltaan pääkokoojakatu, jolla on ajoneuvoliikenteestä syntyvää melua. Kaavan muutoksessa ei ole osoitettu melulle herkän toiminnan, kuten asumisen, sijoittamista suunnittelualueelle. Suunnittelualueen rakentaminen todennäköisesti suojaa ja vaimentaa melun leviämistä suunnittelualueen luoteispuolella oleviin asuinkortteleihin.

5.3 Aluevaraukset ja kaavamääräykset

Alueella on seuraavat aluevarausmerkinnät ET, EV, VL ja ET-2. Kaavaan liittyy yleismääräyksiä ja erityismääräys. Katso kaavakartta.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenteeseen

Kaavanmuutos eheyttää yhdyskuntarakennetta parantamalla sen toimivuutta ja tukee olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämistä (kadut, vesi, viemäri). Kaava edistää terveellisen ja turvallisen rakennetun ympäristön toteuttamista – olemassa oleva vapaapalokuntatoiminta voi jatkua nykyisellä paikallaan ja mahdolliset maaperän pilaantuneet maa-ainekset on huomioitu.

Väestön rakenteeseen ja kehitykseen

Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta väestön rakenteeseen ja kehitykseen. Kaavanmuutos tukee alueen elinvoimaisuutta.

Kaupunkikuvaan

Kaavanmuutoksella on jonkin verran vaikutusta kaupunkikuvaan. Se siistii yleisilmeeltään osin melko hoitamaton aluetta ja mahdollistaa uudisrakentamisen.

Asumiseen

Kaavanmuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta asumiseen. Kaavanmuutos selkeyttää asumiseen rajautuvaa korttelin osaa. Kaavanmuutos saattaa lisätä ajoneuvoliikennettä vähäisessä määrin. Kaavanmuutos edistää radonturvallista rakentamista.

Palveluihin

Kaavanmuutos säilyttää ja edistää Valkon kaupunginosan palo- ja pelastustoimintaa, edistämällä palo- ja pelastustoiminnalle soveltuvan korttelin säilymistä ja kehittämistä. Kaavanmuutos edistää meripelastustoiminnan edellytysten säilymistä Loviisan meri- ja saaristoalueella.

Virkistykseen

Kaavalla ei ole oleellisia vaikutusta virkistykseen. Kaavanmuutoksella lähivirkistysalueesta suojaviheralueeksi muuttuva ympäristö rajautuu pääkokoojakatuun, eikä sillä ole erityisiä virkistysarvoja.

Liikenteen järjestämiseen

Kaavanmuutos parantaa liikenneturvallisuutta Valkolammentiellä (ajoneuvoliittymäkielto) ja selkeyttää Laivanrakentajantien liikennettä.

Rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin

Kaavalla ei ole vaikutusta muinaismuistoihin. Kaava eheyttää ja selkeyttää olemassa olevaa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Ympäristönsuojeluun

Kaava edistää ympäristön suojelua kaavaan liitettyjen merkintöjen ja määräysten avulla (pilaantuneet maa-ainekset, jätteiden aluekeräyspiste sekä ET-2-korttelin pysäköinti, hulevedet ja öljynerotuskaivot).

Ympäristöhäiriöihin

Suunnittelualueella ei ole tunnistettu erityistä melun suojaustarvetta, eikä kaavaan ole liitetty melun suojauksesta liittyviä merkintöjä tai määräyksiä. Tarvittaessa esimerkiksi EV-kortteliin on mahdollista rakentaa melulta suojaavia rakenteita, ja esimerkiksi ET-2-korttelin rakennukset suojaavat osaltaan luoteispuolella olevaa asutusta. Näin ollen kaavalla on välillinen vaikutus meluntorjuntaan.

Sosiaaliseen ympäristöön

Kaavanmuutoksella on yhteisöllisyyttä edistävä vaikutus. Se edistää vapaaehtoistoimintaa, nuorten harrastustoimintaa, meriympäristön kokemista ja Valkon kaupunginosan yhteisöllisyyttä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemaan

Kaavanmuutoksella on lähinnä jonkin verran kaupunkikuvallisia vaikutuksia, muttei merkittäviä vaikutuksia maisemaan.

Luontoon

Kaavanmuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon, koska suunnittelualue on ensisijaisesti rakennettua ympäristöä. Paikallisilla pieneliöillä on runsaasti luonnontilaisempaa ympäristöä esimerkiksi välittömästi suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevalla laajalla viheralueella.

Vesistöihin ja vesitalouteen, pinta- ja pohjavesiin sekä tulvariskeihin varautumiseen

Kaavalla ei ole vaikutusta vesistöihin, vesitalouteen tai pohjavesiin. Kaava ei sijaitse tulvariskialueella. Kaavalla on jonkin verran vaikutusta pintavesiin ja hulevesien hallintaan. Pintavedet ja hulevesien hallinta on pyritty ottamaan huomioon kaavaan liitetyillä määräyksillä. Hulevesiä viivyttämällä vähennetään tulvien syntymistä, mikä vähentäen tulvariskiä.

Maa- ja kallioperään

Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta maa- ja kallioperään.

Ekosysteemipalveluihin

Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta ekosysteemipalveluihin (ks. kappaleet *Luontoon* ja *Vesistöihin ja vesitalouteen, pinta- ja pohjavesiin sekä tulvariskeihin varautumiseen*).

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaan on liitetty yleis- ja erityismääräyksiä, joilla ohjataan kaavan toteutusta. Asemakaavan lisäksi alueen suunnittelua ohjaa Loviisan kaupungin rakennusjärjestys ja ympäristön-suojelumääräykset.

Korttelin jatkosuunnittelussa huomiota tulee kiinnittää etenkin mahdolliseen liikenteenohjausjärjestelmän tarpeen kartoittamiseen ja mahdollisten ratkaisujen toteuttamiseen korttelin Valkolammentienpuoleisella osalla.

Korttelin jatkosuunnittelussa maaperän kunto tulee selvittää, mahdolliset pilaantuneet maa-ainekset tulee poistaa rakentamisen yhteydessä tai käyttötarkoituksen muuttuessa. Tämä kohdentuu etenkin paloasemakorttelin luoteisosalle.

Valkolammentien varrelle istutettavaksi osoitettava puurivi voidaan toteuttaa esimerkiksi jälleenrakennusaikakauden luonteeseen soveltuvalla pylväshaaparivistöllä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.

Loviisassa 6.2.2020, täydennetty 3.7.2020

Loviisan kaupunki, kaupunkisuunnitteluosasto

Kaupunkisuunnitteluosasto – Stadsplaneringsavdelningen

Tanja Vihavainen, paikkatietoinsinöörin viransijainen, kaavasuunnittelija tässä kaavassa
Maaria Mäntysaari, kaupunginarkkitehti, kaavoittaja
Toni Sepperi, kiinteistöinsinööri
Sisko Jokinen, kaavasuunnittelija

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 11 VALKO, KORTTELI 1173 SEKÄ KORTTELIN 1164 OSA JA SIIHEN RAJAUTUVAN LÄHIVIRKISTYSALUEEN OSA (LAIVANRAKENTAJANTIE 1)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tässä suunnitelmassa esitetään kaavoitushankkeen sijainti ja tavoitteet, sekä kerrotaan miten alueen osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan työn aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan, ja se on nähtävillä Loviisan kaupungin virallisella ilmoitustaululla asiakaspalvelupiste Lovinfossa kuulutuksessa ilmoitettuina ajankohtina. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös Loviisan kaupungin verkkosivuilla koko asemakaavan valmistelun ajan.

<https://www.loviisa.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/kaavoitus/asemakaavoitus/vireilla>

Loviisassa 1.11.2019

Kaavanmuutosalueen raja ja sijaintikartta.



SISÄLLYSLUETTELO

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1. Suunnittelualue ja hankkeen tausta
2. Suunnittelun tavoite
3. Alueen kuvaus, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

OSALLISTUMINEN JA ARVIOITI

4. Osalliset
5. Tiedottaminen ja osallistuminen
6. Vaikutusten arviointi
7. Yhteystiedot

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1 SUUNNITTELUALUE JA HANKKEEN TAUSTAA

Loviisan Valkon kaupunginosassa sijaitsevan korttelin 1173 sekä korttelin 1164 osan ja siihen rajautuvan viheralueen osan kaavamuutos on tullut vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksella, joka on hyväksytty teknisessä lautakunnassa 22.2.2018 (§ 26). Aloitteen kaavamuutokseen on tehnyt Valkon Vapaaehtoinen Palokunta ry (Valkon VPK), joka toimii kiinteistöllä 434-409-2-117 sijaitsevalla vuokra-alueella. Heidän toiveenaan on laajentaa korttelialuetta, siten että on mahdollista laajentaa olemassa olevaa paloasemarakennusta ja muodostaa yhtenäinen piha-alue.

Suunnittelualue on rajattu osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä olevalle kartalle. Asemakaavoituksen vaikutusalue on suunnittelualueetta laajempi.

2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Kaavan tavoitteena on laajentaa korttelialuetta, siten että on mahdollista laajentaa olemassa olevaa paloasemarakennusta ja muodostaa yhtenäinen piha-alue. Loviisan kaupungin tavoitteena on päivittää alueella sijaitsevan hyötyjätteen keräyspaikan kaavamerkinnät. Kaavan yhteydessä tarkistetaan myös suojaviheralueuonteisen lähivirkistysalueen kaavamerkintä ja ajoneuvoliittymien sijainti sekä huomioidaan mahdollisten kulkuyhteysrasitteiden tarpeet.

Tavoitteena on ajanmukaistaa kaavaa niin, että Loviisan kaupungin omistamasta maa-alueesta on mahdollista myydä Valkon VPK:lle tontti ja mahdollistaa alueella toimivan vapaaehtoisen palokunnan toiminta jatkossa. Nykyinen kaava ei kokonaisuudessaan ole ajantasainen eikä mahdollista paloasemakiinteistön laajentamista toivotusti.

3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Yleistä

Suunnittelualue on kooltaan noin 6 600 m². Alue sijaitsee Laivanrakentajantien ja Valkolammentien kulmauksessa, korttelin eteläisin kulmaus jää rajauksen ulkopuolelle. Alueen maaperästä on annettu pilaantuneen maan kunnostuspäätös 17.11.2003, minkä jälkeen maaperää on kunnostettu ja siitä on toimitettu ympäristöarviointiraportti Uudenmaan ympäristökeskukselle 2.2.2006. Valkon VPK on

toiminut paikalla vuodesta 1973 lähtien. Suojaviherluonteisella Valkolammentiehen rajautuvalla lähivirkistysalueella VL sijaitsee tällä hetkellä alueellinen hyötyjätteen keräyspiste.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan maakunta-kaava (YM 15.2.2010) siltä osin kuin sitä ei ole kumottu sekä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava ja Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta ja se on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi.

Uudenmaan liitto on käynnistänyt Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavan laadinnan. Sen luonnos oli nähtävillä 8.10.–9.11.2018 ja kaavaehdotus viranomaislausunnoilla 21.3.–24.5.2019. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumoo sekä nyt voimassaolevat että lainvoimaiset maakuntakaavat.

Yleiskaava

Kaavamuutosalueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueelle ollaan laatimassa osayleiskaavaa, jonka selvitysvaihe ajoittuu kesäkaudelle 2020 ja jonka kaavaluonnokset on tavoitteena asettaa nähtäville syksyllä 2020.

Asemakaava

Alueella on lainvoimainen asemakaava, jossa paloaseman korttelin osa on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa paloaseman (ETP). Paloaseman piha-alue rajautuu lähivirkistysalueeseen (VL) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeseen (ET). ETP-korttelialueelle saa rakentaa korkeintaan kaksikerroksisia rakennuksia tehokkuusluvulla 0,3. ETP-korttelialueelle on ajoyhteys puistoalueen läpi Valkolammentieltä ja katuliittymä Laivanrakentajantieltä. ETP-korttelin kautta on kaavassa osoitettu ajoyhteys korttelin 1164 AO- ja A1L-tonteille.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden näkökulmasta suunnittelun tavoitteena on, että kaavanmuutos eheyttää yhdyskuntarakennetta ja tukee olemassa olevaa kaupunkirakennetta.

Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat ja suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei ole rakennussuojelullisia erityisarvoja, mutta osalla suunnittelualan pohjoispuolisista, Kauppakatuun rajautuvista rakennuksista on rakennussuojelullinen arvo. Koko alue on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi.

Alueen maaperästä on annettu pilaantuneen maan kunnostuspäätös 17.11.2003, jonka jälkeen maaperää on kunnostettu ja siitä on toimitettu ympäristöarviointiraportti Uudenmaan ympäristökeskukselle 2.2.2006.

Aluetta koskevia suojeluohjelmia ei ole. Alue ei sijaitse pohjavesialueella eikä alueella ole muita erityisiä ympäristöarvoja. Alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

OSALLISTUINEN JA ARVIOINTI

4 OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- suunnittelualueen lähiasukkaat ja maanomistajat
- alueeseen rajoittuvan maan omistajat ja lähinaapurit
- yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Viranomaistahot ja muut tahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Porvoon Energia Oy
- Ympäristöterveydenhuolto, Porvoon kaupunki
- Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta.

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Kaava on tullut vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksella. Kaavamuutosta on hakenut Valkon vapaaehtoinen palokunta ry.

Perusselvitysvaihe, tavoitteet ja vaihtoehdot

Perusselvitysvaiheessa kootaan kaavan lähtötietoaineisto sekä laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset ja täsmennetään kaavamuutoksen tavoitteet. Kaavasta laaditaan suoraan kaavaehdotus. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) täydennetään tarvittaessa kaavasunnittelun edetessä. OAS:n ja asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kuuluttamalla.

Kaavaehdotusvaihe

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville Loviisan kaupunginviralliselle ilmoitustaululle asiakaspalvelupiste Lovinfoon 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) mukaisesti kuuluttamalla. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja Loviisan kaupungin keskeisiltä toimialoilta (MRL 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetus 895/1999, MRA, 27. § ja 28. §).

Mahdollinen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään nähtävilläoloajan ja saatujen lausuntojen jälkeen (MRL 66. § 2. mom., MRA 18. §). Osalliset voivat määräajassa jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Mahdolliset muistutukset on toimitettava ennen nähtävilläoloajan päättymistä Loviisan kaupungin asiakaspalvelupiste Lovinfoon (Mariankatu 12 A/PL 11, 07901 Loviisa) tai kaavoitus@loviisa.fi. Muistutuksen tehneille, jotka ovat muistutusta jättäessä ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (MRL 65. § 2. mom.).

Tavoiteaikataulu:

Kaavaehdotus käsitellään elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa maaliskuussa 2020. Kaavaehdotus on nähtävillä keväällä 2020.

Kaavan hyväksyminen

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta käsittelee lausuntojen ja vaikutusten arvioinnin sekä mahdollisten muistutusten avulla täsmentyneen kaavaehdotuksen sekä päättää kaavan hyväksymisestä. Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu (MRL 52. §). Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan ELY-keskukselle, maanmittauslaitokselle, kaavamuutoksen hakijalle ja niille jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (MRL 67. §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja paikallislehdissä (MRA 93. §).

Tavoiteaikataulu:

Kaavan hyväksyminen kesällä 2020.

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa työsetään rinnakkain sekä kaavakarttaa sekä kaavaselistusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna.

7 YHTEYSTIEDOT

Loviisan kaupunki, kaupunkisuunnitteluosasto
PL 11
07901 Loviisa
kaavoitus@loviisa.fi

KOOSTE SAAPUNEESTA PALAUTTEESTA JA LAADITUT VASTINEET

KAAVAHDOTUS

1 LAUSUNNOT

2

1.1 *Porvoon museo, 27.5.2020*

1.2 *Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 1.6.2020*

1.3 *Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 15.6.2020*

1.4 *Porvoon kaupunki, terveydensuojelu 16.6.2020*

Kaavaehdotus nähtävillä 29.5.–15.6.2020

KAVAEHDOTUS

Korttelin 1173 ja korttelin 1164 osan asemakaavan muutoksen ehdotus oli nähtävillä 29.5.–15.6.2020, jolloin pyydettiin viranomaistahoilta lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutuksia. Lausuntoja saatiin yhteensä 4 kpl, muistutuksia ei saapunut.

1 LAUSUNNOT

1.1 Porvoon museo, 27.5.2020	Vastine
Porvoon museolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
1.2 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 1.6.2020	Vastine
Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
1.3 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 15.6.2020	Vastine
ELY-keskus esittää, että kaavan erityismääräysten maaperän tilan selvittämistä koskeva määräys muutetaan seuraavaan muotoon: <i>Korttelialueella ET-2 maaperän tila tulee selvittää. Pilaantunut maaperä tulee tarvittaessa puhdistaa viimeistään rakentamisen yhteydessä tai käyttötarkoituksen muuttuessa.</i> ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.	Muutetaan erityismääräys esityksen mukaisesti.
Toimenpiteet	Muutetaan kaavan erityismääräys koskien maaperän tilan selvittämistä seuraavasti: <i>Korttelialueella ET-2 maaperän tila tulee selvittää. Pilaantunut maaperä tulee tarvittaessa puhdistaa viimeistään rakentamisen yhteydessä tai käyttötarkoituksen muuttuessa.</i>
1.4 Porvoon kaupunki, terveysuojelu, 17.6.2020	Vastine
Ympäristöterveysjaostolla ei ole asiasta huomautettavaa.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	434 Loviisa	Täyttämispvm	14.07.2020
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos, Loviisan Valkon kaupunginosassa, kortteli 1173 sekä osa kortteliä 1164 ja osa siihen rajautuvaa lähivirkistysaluetta (Laivanrakentajantie 1)		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	06.02.2020
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.02.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	434_11-50
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6636	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6636

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6635	100,0	1120	0,17	0,0000	529
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000				-0,4455	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,6635	100,0	1120	0,17	0,4455	529
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6635	100,0	1120	0,17	0,0000	529
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000				-0,4455	
VL	0,0000				-0,4455	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,6635	100,0	1120	0,17	0,4455	529
ET	0,0210	3,2			0,0000	
EV	0,1925	29,0			0,1925	
ET-1	0,0768	11,6			0,0768	
ET-2	0,3732	56,2	1120	0,30	0,3732	1120
ETP	0,0000				-0,1970	-591
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						