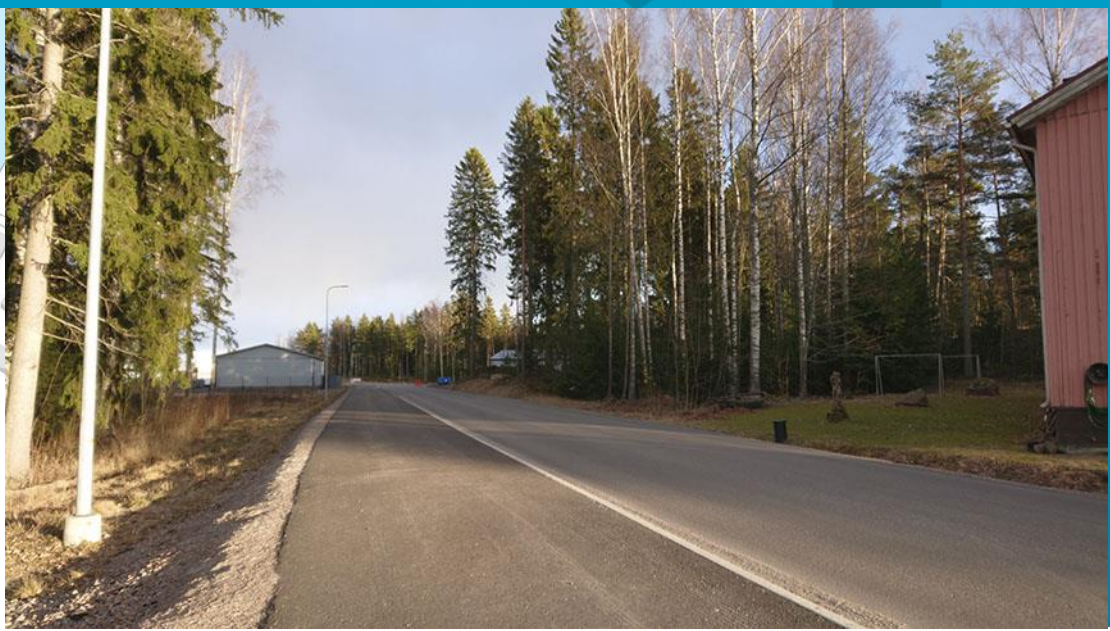


*Asemakaavan muutos, kaupunginosa 11 Valko,
korttelit 1105, 1107, osat kortteleista 1106 ja 1108
sekä niihin rajautuvat katu- ja viheralueet*

Troolisatama III

Kaavaselostus



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Alue:	Troolisatama
Kaupunki:	Loviisa
Kaupunginosa:	11, Valko
Kortteli:	1105, 1107 sekä osat kortteleista 1106 ja 1108
Kaava:	Asemakaavan muutos
Kaavatunnus:	11-51

Asemakaavan selostus koskee 24.9.2020 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Valkossa ja rajautuu Troolisatamaan. UPM-Kymmene Oyj:n alueiden asemakaavojen muutokseen on vuonna 2017 liitetty kaavoituskatsauksella korttelin 1108 osa, kortteli 1107 sekä siihen liittyvä viheralue. Vuoden 2019 kaavoituskatsauksella nämä alueet ja kortteli 1105 erotetaan omaksi kaavanmuutosalueekseen. Kaavanmuutoksen tavoitteena on tutkia näiden alueiden käyttötarkoituksen muutosta teollisuus- ja varastokäyttöön.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos, kaupunginosa 11 Valko, korttelit 1105, 1107, osat kortteleista 1106 ja 1108 sekä niihin rajautuvat katu- ja viheralueet, Troolisatama III*, koska aikaisemmin alueelle on laadittu Troolisatama II:n asemakaavan muutos. Tämä asemakaavan muutos korvaa osittain aikaisemmin laaditun asemakaavan muutoksen korttelialueella 1106. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on selvittää, voidaanko Troolisataman vieressä olevat asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueen osat (AKR) sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien asuin- ja teollisuusrakennusten korttelialue (ATY) osoittaa teollisuus- ja varastokäyttöön huomioiden lähialueiden asuinkäyttö.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	1
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	2
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista	2
2	Tiivistelmä.....	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Asemakaava.....	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	Lähtökohdat.....	3
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista.....	3
3.2	Suunnittelutilanne	4
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	6

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus

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	Vireilletulo.....	6
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	6
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	7
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	7
5	Asemakaavan kuvaus.....	7
5.1	Kaavan rakenne.....	7
5.1.1	Mitoitus.....	8
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	8
5.3	Kaavan vaikutukset.....	8
5.3.1	Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen.....	8
5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	9
6	Asemakaavan toteutus.....	9
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	9
6.2	Toteutuksen seuranta.....	9

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2 Kooste palautteesta ja laaditut vastineet

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista

- Loviisan Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavan kokoomaluontoselvitys, Jere Salminen, 2018.
- Suomenlahden kalasatamat – selvitys nykytilanteesta, Paapuuri Oy, 2016.
- Loviisan rannikkoalueen tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2016-2021, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 2015
- Loviisan lepakkokartoitus, Batcon Group/Siivonen, 2005
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Östman, 1994.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireilletulo elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan kokouksessa 28.2.2019, § 26

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 15.5.–29.5.2020

Kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisen käsittely elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa 28.5.2020

Kaavaehdotus nähtävillä 3.7.–17.8.2020

Kaavan hyväksyminen __.__.____

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella Ilmarisentietä on lyhennetty ja korttelia 1106 on laajennettu Ilmarisentien alueelle. Troolisataman T-korttelialuetta on laajennettu hieman ja asumiseen osoitetut ATY- ja AKR-kortteleiden osat on osoitettu TY-korttelialueeksi. Rakennusoikeus on osoitettu koko kaavamuutosalueella sekä T- että TY-korttelialueilla tehokkuusluvulla $e=0,40$.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Suunnittelualue on kooltaan noin 3,5 hehtaaria. Suunnittelualueelle johtaa pohjoisesta Ilmarisentie ja etelästä Troolitie. Koillisesta alue rajautuu Troolisatamaan sekä muuten pääosin asutukseen ja viheralueisiin. Alueen maanomistajat ovat Loviisan kaupunki, UPM-Kymmene Oyj, Oy Semilax Ab ja Pokela Oy Iso Omena.

Suunnittelualueen läpi kulkee voimassa olevan kaavan mukaisesti toteutettu Ilmarisentie. Ilmarisentie kulkee suunnittelualueen pohjoisosassa. Alueelle on rakennettu yksi varastorakennus sekä muuntamo. Varastorakennuksen rakentaminen aloitettiin 2019.

Valkon troolisatama on itäisen Suomenlahden keskeinen troolarisatama. Se on perinteinen kalasatama, joka on ollut pitkään merkittävä silakankalastuksen tukikohta. Se on lähellä kaupungin keskustaa hyvien yhteyksien päässä niin mereltä kuin maaltakin katsottuna. Kalanviljely on myös osa sataman toimintaa. Satama-alueella on myös muita toimijoita. (Suomenlahden kalasatamat – selvitys nykytilanteesta, 2016.)

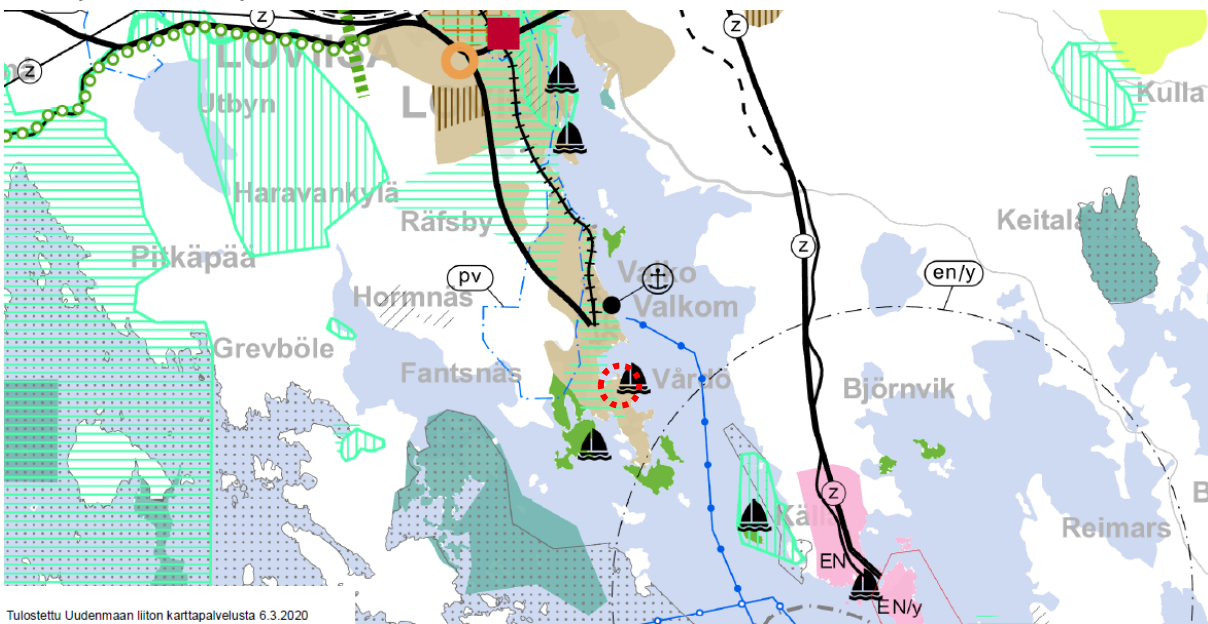
Suunnittelualueen länsi- ja eteläreunassa on kapeat metsäalueet, jotka rajautuvat asutukseen. Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavan kokoomaluontoselvityksessä tämän metsäalueen läpi on osoitettu ekologisen verkoston toimivuuden kannalta vähemmän tärkeä viherkäytävä. Viherkäytävä yhdistää Troolisataman koillis- ja eteläpuoleiset ranta-alueet.



3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, joka vahvistettiin ympäristöministeriössä 30.10.2014, sekä Itä-Uudenmaan maakuntakaava, joka vahvistettiin ympäristöministeriössä 15.2.2010. Alue on taajamatoimintojen aluetta.



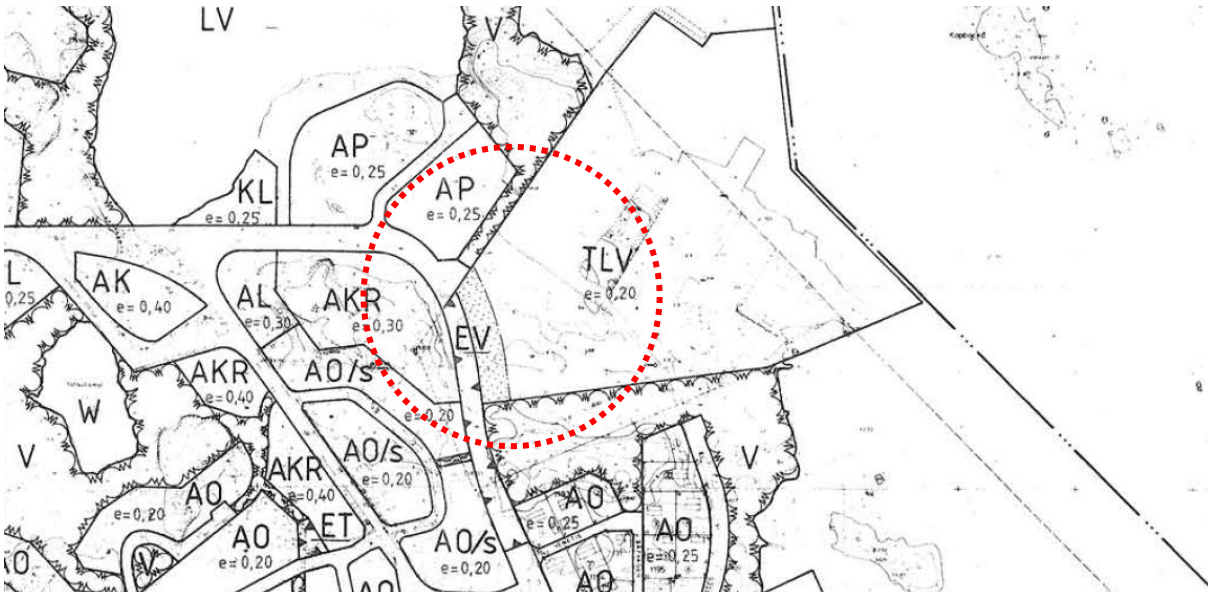
Tulostettu Uudenmaan liiton karttapalvelusta 6.3.2020

Yleiskaava

Alueella on vireillä Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava. Osayleiskaavan rakennemallit olivat nähtävillä kesällä 2018.

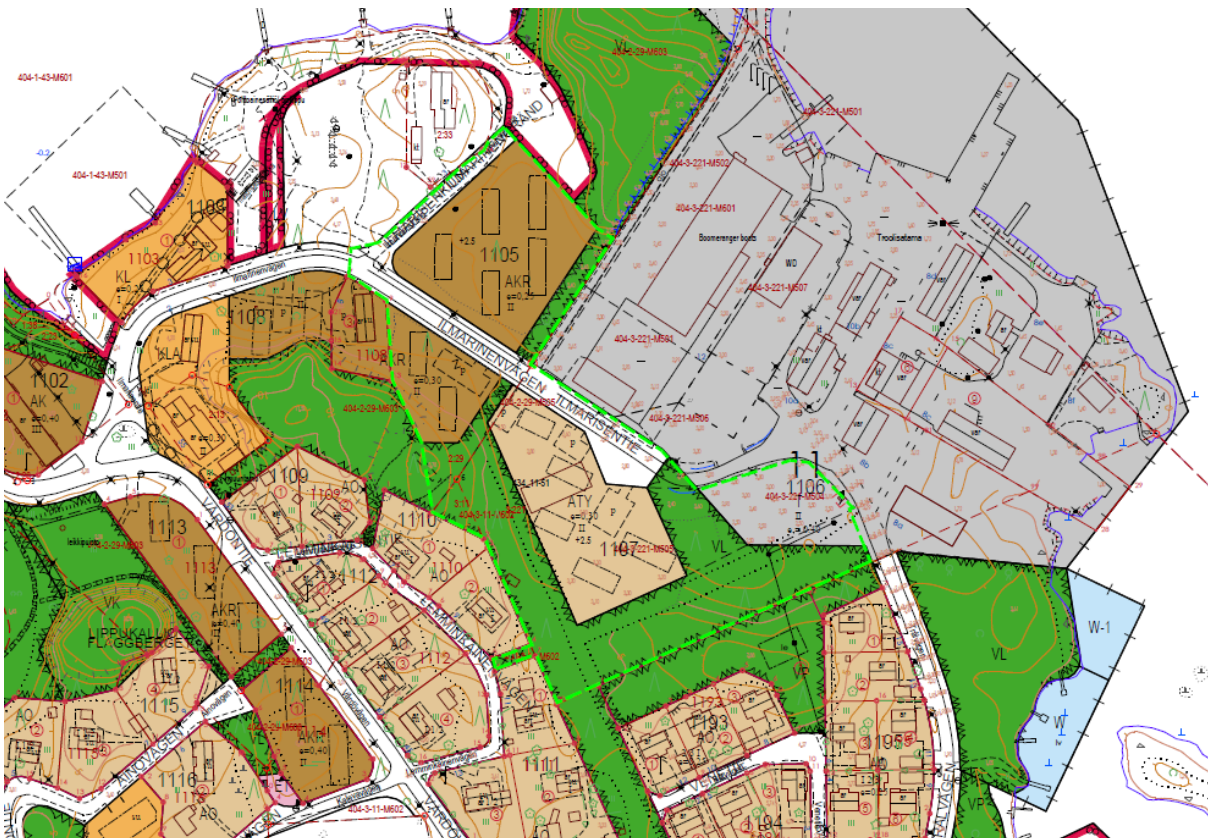
Alueella on voimassa Loviisan kaupungin kaupunginvaltuuston 8.9.1993 hyväksymä oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa alue on suojaviheraluetta (EV), asuinalue (AKR ja AP) ja teollisuusalue, jonka toiminta liittyy vesiliikenteeseen (TLV).

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus



Asemakaava

Alueella on voimassa kolme asemakaavaa. Vanhin asemakaavoista vahvistettiin 5.12.1996, ja se on voimassa Ilmarisentiellä ja korttelien 1105 ja 1106 välisellä lähivirkistysalueella.



Suurimmalla osalla kaavamuutosaluetta on voimassa 1.7.1997 vahvistettu asemakaava. Kaavassa on osoitettu Ilmarisenkuja, korttelit 1105, 1107 ja 1108 sekä niihin rajautuva lähivirkistysalue. Kortteli 1105 ja osa korttelista 1108 on osoitettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR). Kortteli 1107 on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien asuin- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi (ATY).

Uusin kaavamuutosalueen asemakaavoista hyväksyttiin 18.5.2015, ja siinä Troolisataman alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).

Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.4.2014.

Pohjakartta

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

Olemassa olevat selvitykset, suojeleohjelmat, suojelupäätökset

(Katso kappale 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.)

Alueesta ei ole laadittu erityisselvityksiä. Asemakaavamuutosta laadittaessa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (maankäyttö- ja rakennuslain 24. §), joista on kohteelle suoraan osoitettavissa seuraavat tavoitteet ja arvot:

- elinkeino- ja yritystoiminnan kehitys
- tulvavaara-alueiden huomioiminen
- elinympäristön laatu.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen maanomistajilla on tarve rakentaa alueelle, minkä takia alueen kaavaa on tarpeen muuttaa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty 28.2.2019.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistuminen toteutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti, ks. liite 1.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on erotettu omaksi alueekseen vuoden 2019 kaavoituskatsauksen yhteydessä, joka hyväksyttiin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan kokouksessa 28.2.2019, § 26.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä

Kaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut julkisesti nähtävillä 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 3.7.–17.8.2020.

Kaavaehdotusvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 3.7.–17.8.2020, jolloin pyydettiin viranomaisilta lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutuksia. Porvoon ympäristöterveysjaosto pyysi lisää aikaa lausunnon antamiselle ja Uudenmaan liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa. Lausuntoja saatiin yhteensä 5 kappaletta, muistutuksia ei saapunut.

Lausunnon antoivat: Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, ympäristön-suojelusihteri, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) ja Porvoon kaupunki, ympäristöterveysjaosto. Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ja ympäristöterveysjaostolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos kiinnitti huomiota sammutusjätevesien hallintaan. Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto delegoitiin ympäristönsuojelusihterille, kun lautakunta ei ehtinyt käsitellä lausuntoa. Ympäristönsuojelusihteri kiinnitti lausunnossaan huomiota, että kaavamuutosalueen T-kortteli tulisi osoittaa TY-merkinnällä ja VL-alue tulisi ulottaa Ilmarisentielle asti kapeana vyöhykkeenä, jotta kaavamuutosalueeseen rajautuvan kerrostalon ja TY-alueen väliin jäisi vihervyöhyke suojaksi. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus oli lausunnossaan sitä mieltä, ettei rakennettua Ilmarisentien katualuetta tulisi poistaa ja kiinnitti myös huomiota alueen tulvamääräykseen.

Lausuntojen perusteella kaavakarttaa on täydennetty. Yleismääräyksiin on lisätty määräys sammutusjätevesien hallinnasta ja tulvasuojelumääräys on myös päivitetty. Kaavakartalle on lisätty lähivirkistysalue (VL) TY-4-alueen länsipuolelle. Entinen katualue on osoitettu kokonaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on selvittää, voidaanko Troolisataman vieressä olevat asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueen osat (AKR) sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien asuin- ja teollisuusrakennusten korttelialue (ATY) osoittaa teollisuus ja varastokäyttöön huomioiden lähialueiden asuinkäyttö.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksessa tulee huomioida alueen tulvariski. Viheryhteys tulee säilyttää kaava-alueen etelä- ja länsiosissa.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella on laajennettu korttelia 1106 siten, että Ilmarisentietä on lyhennetty. Ilmarisenkujan ja Ilmarisentien risteykseen on osoitettu kääntöpaikka. Katuyhteyttä on lyhennetty, koska se aiheutti ongelmia teollisuusalueen sisäiselle liikenteelle, muun muassa trukkilienteelle. Teollisuusalueen sisällä kulkuyhteyksille varataan kulkemista varten riittävät alueet, joita ei osoiteta tonttimaaksi ja jotka pysyvät kaupungin omistuksessa. Entinen katualue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Kääntöpaikalta kaava-alueen läpi on osoitettu ajo-yhteys, joka kulkee nykyistä alueella kulkevaa väylää pitkin. Korttelia 1106 on laajennettu etelään noin 7,5–12 metriä siten, että lähivirkistysalueen ja teollisuuskortteleiden raja muodostaa suoran linjan.

Itäosa korttelista 1106 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T), samalla merkinnällä on osoitettu myös koko Troolisataman alue. Länsiosa korttelista 1106 on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelialueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia toimi-, toimisto- ja myymälätiloja (TY-4). TY-4-merkintäinen alue rajautuu asutukseen, minkä vuoksi tätä merkintää on käytetty. Lemminkäisentien, Venetien ja Troolitien asutuksen sekä TY-4- ja T-kortteleiden välissä on säilytetty lähivirkistysalue (VL), joka toimii maastonmuotojen kanssa suoja-alueena asutuksen ja teollisuusalueiden välillä. TY-4-korttelin länsipuolelle on osoitettu lähivirkistysalue (VL), joka suoja-alueena erottaa kaava-alueen ulkopuolella olevan kerrostalokorttelin TY-4-alueesta.

Rakennusoikeus on osoitettu korttelissa 1106 tehokkuusluvulla $e=0,40$. Rakennustehokkuus on sama kuin Troolisataman alueella. TY-4-korttelialueella on rakennusoikeutta nostettu, koska voimassa olevan

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus

asemakaavan mukainen tehokkuusluku on ollut $e=0,25$ tai $e=0,30$. Kerrosluvuksi on osoitettu II. T-alueelle on osoitettu olemassa olevan muuntamorakennuksen paikka ET-merkinnällä.

Kaavaan on annettu yleismääräyksiä rakentamiskorkeudesta, hulevesien ohjaamisesta, jätteiden keräyksestä, aitaamisesta ja toiminnan laadusta.

5.1.1 Mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus
T	0,5759 ha	$e=0,40$	2 308 k-m ²
TY-4	1,8052 ha	$e=0,40$	7 221 k-m ²
VL	0,9151 ha		
Kadut	0,2278 ha		
Yhteensä koko kaava-alue	3,5250 ha		

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alin rakentamiskorkeus on osoitettu määräyksellä *Uudisrakentamisessa kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään +2,97 metriä keskivedenpinnan korkeudesta (N60)*.

Koko korttelialueelle on annettu määräys *1106 korttelialueen toiminnan laadussa tulee huomioida lähiympäristön asuin- ja virkistyskäyttö, siten ettei aiheudu kohtuutonta pöly- tai meluhaittaa ympäristön asukkaille, eikä pilaantumisriskiä maaperälle ja merialueelle*. Määräyksellä on huomioitu lähiympäristön asuin- ja virkistyskäyttö.

Hulevesien käsittelystä, sammutusjätevesien hallinnasta ja jätteiden keräyksestä on annettu myös yleismääräyksiä.

TY-4-korttelialueen länsiosan eli Ilmarisenkujaan rajautuvalle osalle on yleismääräyksillä määrätty aitaamisen maisemoinnista ja pääjulkisivusta. *Mikäli korttelialueita aidataan Ilmarisentien tai Ilmarinkujan varsilla, niin katujen varsille rakennettavien aitojen yhteyteen tulee istuttaa köynnöksiä. Ilmarisenkujan puoleisesta julkisivusta tulee kehittää pääjulkisivu*. Nämä määräykset on annettu, koska aita ja rakennuksen julkisivu tulee näkymään pienvenesatamaan.

5.3 Kaavan vaikutukset

Kaavalla on yhdyskuntarakennetta eheyttävä vaikutus, koska se edesauttaa alueen tiivistä rakentamista ja rakentamattomien korttelialueiden toteuttamista. Kaavamuuos edesauttaa troolisataman toiminnan kehittämistä ja mahdollistaa toimintojen laajentamisen. Kaavamuuoksella on huomioitu alueen tulvariski, mikä turvaa tulevaa rakentamista. Kaavassa on annettu määräyksiä, joilla huomioidaan myös ympäristön asuin- ja virkistyskäyttö.

5.3.1 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on maankäyttö- ja rakennuslain 54. §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39. §).

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:	Asemakaava
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys	Alue liittyy tiiviisti Troolisataman nykyiseen rakenteeseen ja täydentää sitä. Alueen suunnittelussa on huomioitu alueen tulvariski.

<i>2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö</i>	Alue hyödyntää tehokkaasti olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.
<i>3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus</i>	–
<i>4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla</i>	Kaavaa laadittaessa on huomioitu erityisesti alueen hulevesien käsittelyminen kestäväällä tavalla, mikä vähentää myös alueen jätevesiviemäriin kuormitusta. Alue on myös tarkoituksenmukaisesti tarpeellisten energia-, vesi- ja jätehuoltoverkostojen piirissä.
<i>5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön</i>	Kaava huomioi ympäristön asuin- ja virkistyskäytön.
<i>6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset</i>	Toteutuessaan kaava parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Kaava vastaa elinkeinoelämän kaavoituksellisiin tarpeisiin hyvin ja se mahdollistaa entistä toimivampien teollisuustilojen rakentamisen alueelle.
<i>7) ympäristöhaittojen vähentäminen</i>	Ympäristöhaittoja pyritään vähentämään muun muassa hulevesien käsittelyllä sekä määräyksellä ettei toiminnan laadusta aiheudu kohtuutonta pöly- tai meluhaittaa ympäristön asukkaille eikä pilaantumisriskiä maaperälle ja merialueelle.
<i>8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen</i>	Säilytetty viheralue turvaa lepakoiden viheryhteystarpeen.
<i>9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys</i>	Kaavanmuutos ei oleellisesti muuta virkistykseen soveltuvien alueiden määrää tai laatua.
Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.	Toteutuksen ei katsota aiheuttavan maanomistajille tai muille oikeuden haltijoille kohtuutonta haittaa.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaava toteutuessaan lisää jonkin verran ajoneuvoliikennettä alueelle, koska kaava mahdollistaa toimintojen laajenemisen ja alueelle on osoitettu lisää rakennusoikeutta. Troolisataman liikenteelle on kaupungissa varauduttu jo aiemmin, kun alueelle toteutettiin Ilmarisentie.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan saatua lainvoimansa se mahdollistaa välittömästi alueen toteuttamisen.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1 SUUNNITTELUALUE JA HANKKEEN TAUSTA

Alue sijaitsee Valkossa, rajautuen Troolisatamaan. UPM-Kymmene Oyj:n alueiden asemakaavojen muutokseen on vuonna 2017 liitetty kaavoituskatsauksella korttelin 1108 osa, kortteli 1107 sekä siihen liittyvä vihialue. Vuoden 2019 kaavoituskatsauksella nämä alueet ja kortteli 1105 erotetaan omaksi kaavanmuutosalueekseen. Kaavanmuutoksen tavoitteena on tutkia näiden alueiden käyttötarkoituksen muutosta teollisuus- ja varastokäyttöön.

2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on selvittää, voidaanko Troolisataman vieressä olevat asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueen osat (AKR) sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien asuin- ja teollisuusrakennusten korttelialue (ATY) osoittaa teollisuus- ja varastokäyttöön, huomioiden lähialueiden asuinkäyttö.

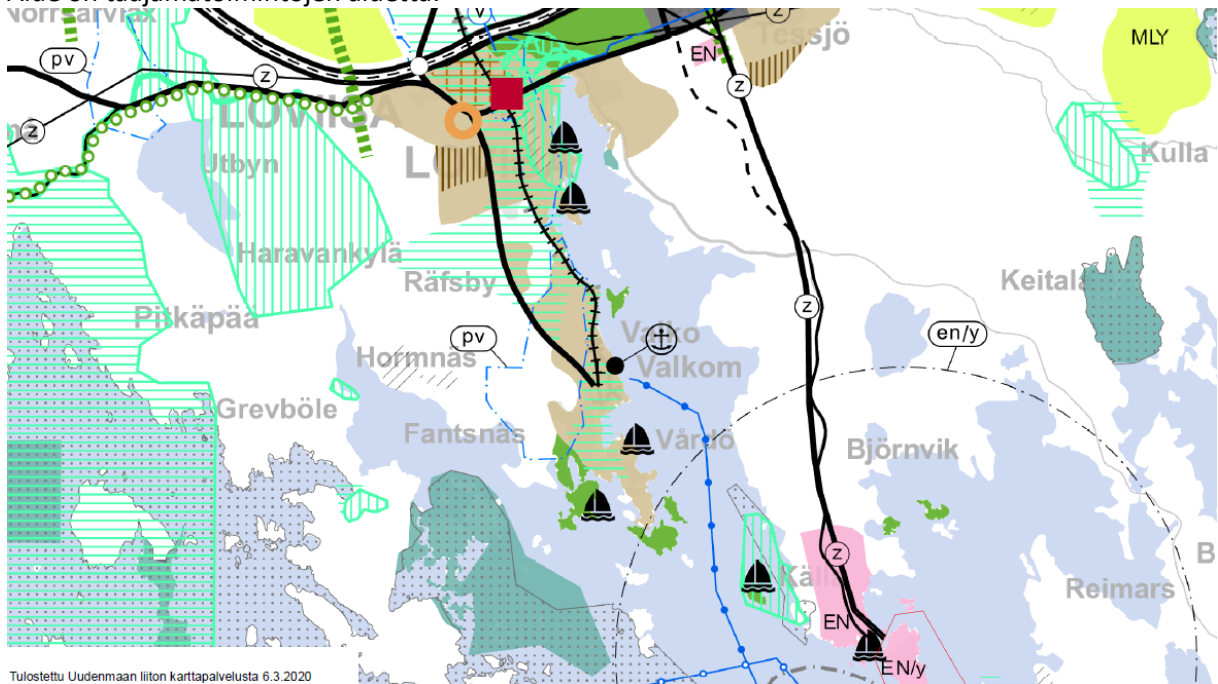
3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Yleistä

Suunnittelualue on kooltaan noin 3,8 ha. Suunnittelualueelle johtaa pohjoisesta Ilmarisentie ja etelästä Troolitie. Koillisesta alue rajautuu Troolisatamaan sekä muuten pääosin asutukseen ja vihialueisiin. Alueen maanomistajat ovat Loviisan kaupunki, Oy Semilax Ab ja Pokela Oy Iso Omena.

Maakuntakaava

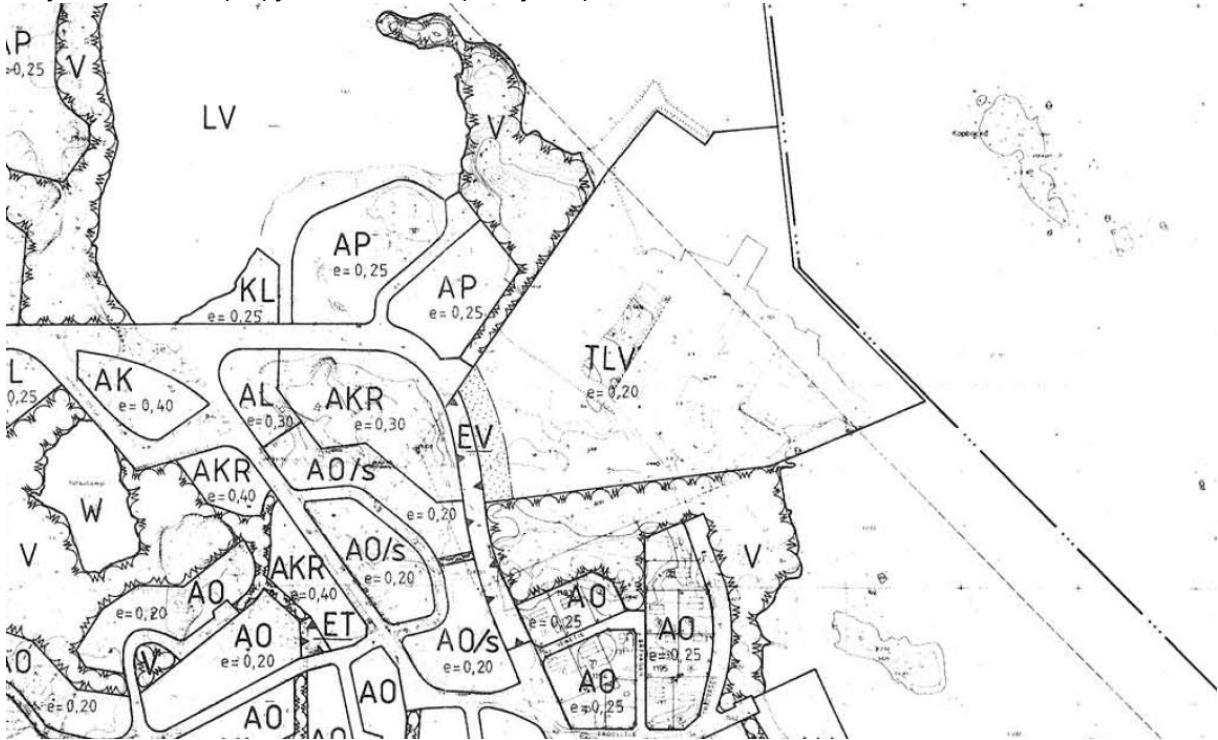
Alueella on voimassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, joka vahvistettiin ympäristöministeriössä 30.10.2014, sekä Itä-Uudenmaan maakuntakaava, joka vahvistettiin ympäristöministeriössä 15.2.2010. Alue on taajamatoimintojen aluetta.



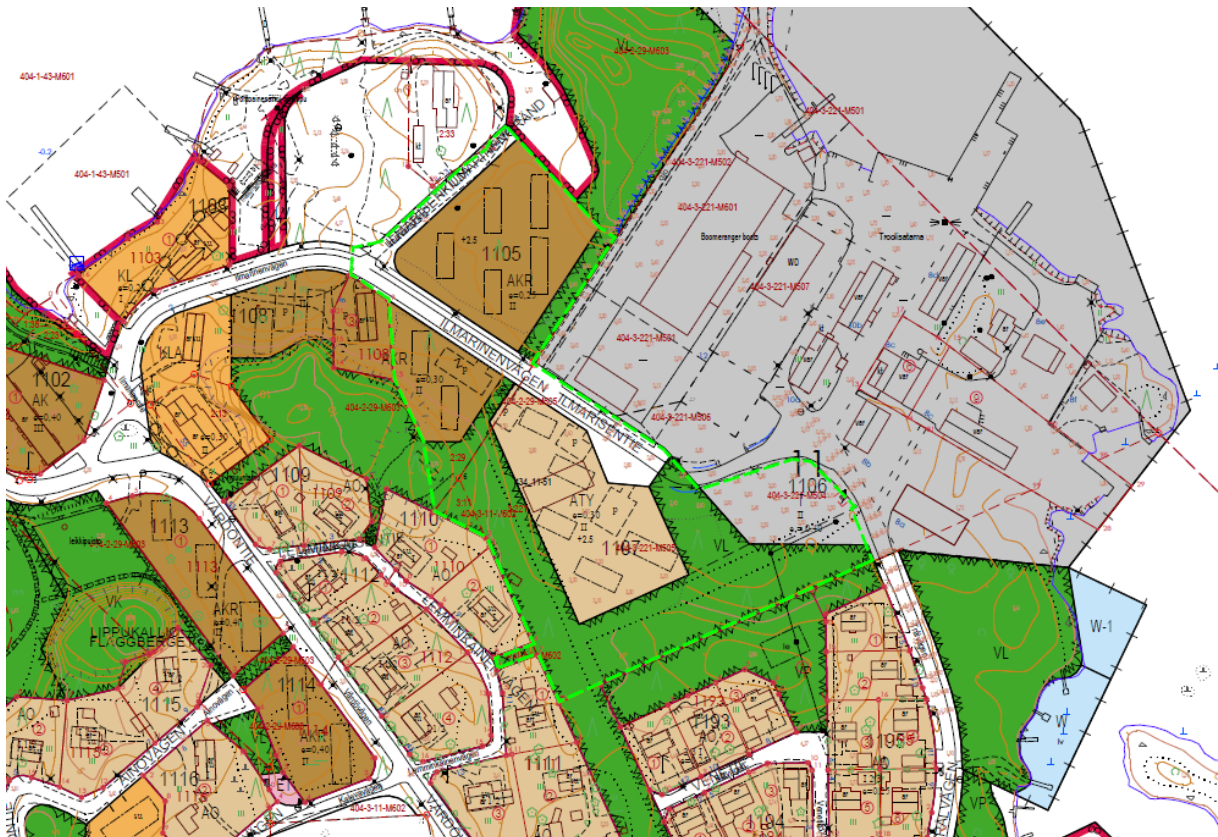
Yleiskaava

Alueella on vireillä Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava. Osayleiskaavan rakennemallit ovat olleet nähtävillä kesällä 2018.

Alueella on voimassa Loviisan kaupunginvaltuuston 8.9.1993 hyväksymä oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa alue on teollisuusaluetta, jonka toiminta liittyy vesiliikenteeseen (TLV), suojeviheraluetta (EV) ja asuinalueita (AKR ja AP).



Asemakaava



Alueella on voimassa kolme asemakaavaa. Vanhin asemakaavoista on vahvistettu 5.12.1996, mikä on voimassa Ilmarisentiellä ja kortteleiden 1105 ja 1106 välisellä lähivirkistysalueella.

Suurimmalla osalla kaavamuutosaluetta on voimassa 1.7.1997 vahvistettu asemakaava. Kaavassa on osoitettu Ilmarisenkuja, korttelit 1105, 1107 ja 1108 sekä niihin rajautuva lähivirkistysalue. Kortteli 1105 ja osa korttelista 1108 on osoitettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR). Kortteli 1107 on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien asuin- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi (ATY). Uusin kaavamuutosalueen asemakaavoista on hyväksytty 18.5.2015, jossa Troolisataman alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavamuutosta laadittaessa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) sekä mahdolliset muut ilmenevät, laadittavat tai tarkentuvat selvitykset. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (maankäyttö- ja rakennuslain 24. §) on kohteelle suoraan osoitettavissa seuraavat tavoitteet ja arvot:

- elinkeino- ja yritystoiminnan kehitys
- tulvavaara-alueiden huomioiminen
- elinympäristön laatu.

Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat

- Loviisan Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavan kokoomaluontoselvitys, Jere Salminen, 2018.
- Suomenlahden kalasatamat – selvitys nykytilanteesta, Paapuu Oy, 2016.
- Loviisan lepakkokartoitus, Batcon Group/Siivonen, 2005
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Östman, 1994.

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

4 OSALLISET

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:

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

Viranomaistahot ja muut tahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Loviisan vesiliikelaitos
- Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta.

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Kaavamuutos tuli vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 28.9.2019, § 26.

Perusselvitysvaihe ja tavoitteet

Perusselvitysvaiheessa kootaan kaavan lähtötietoaineisto sekä laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset ja täsmennetään kaavanmuutoksen tavoitteet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa

täydennetään kaavasuunnittelun edetessä. OAS:n ja asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kuuluttamalla, kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan.

Kaavaehdotusvaihe

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville Lovinon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle 14 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta (maankäyttö- ja rakennuslain 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. § ja 28. §).

Mahdollinen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään nähtävilläoloajan ja saatujen lausuntojen jälkeen (maankäyttö- ja rakennuslain 66. § 2. mom., maankäyttö- ja rakennusasetus 18. §). Mahdolliset muistutukset on toimitettava asiakaspalvelupiste Lovinon ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (maankäyttö- ja rakennuslain 65. § 2. mom.).

Tavoiteaikataulu: kesä 2020

Kaavan hyväksyminen

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

Tavoiteaikataulu: syksy 2020

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselostusta. 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

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voit jättää Loviisan kaupungin asiakaspalvelupiste Lovinon kaavan ollessa nähtävillä. Lovinfo palvelee myös puhelimitse. Lovinon kautta voit myös varata tapaamisajan kaupunginarkkitehdin kanssa.

Loviisan kaupunki, Lovinfo
Mariankatu 12 A
07900 LOVIISA

sähköposti: lovinfo@loviisa.fi
puh. 019 555 555
Avoinna ma–pe klo. 9.00–16.00.

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voit lähettää myös:
Loviisan kaupunki, elinkeino- ja infrastruktuurikeskus sähköposti: kaavoitus@loviisa.fi
PL 11
07901 Loviisa

sähköposti: etunimi.sukunimi@loviisa.fi

Maaria Mäntysaari
kaupunginarkkitehti

puh. 0440 555 403

Sisko Jokinen
kaavasuunnittelija

puh. 0440 555 344

KOOSTE SAAPUNEESTA PALAUTTEESTA JA LAADITUT VASTINEET

KAAVAHDOTUS

1 LAUSUNNOT

2

- 1.1 *Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 1.7.2020*
- 1.2 *Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 10.7.2020*
- 1.3 *Ympäristönsuojelusihteri, 13.8.2020*
- 1.4 *Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 17.8.2020*
- 1.5 *Porvoon kaupunki, ympäristöterveysjaosto, 25.8.2020 (lausunnonantoaikaa on pyynnöstä jatkettu)*

KAVAEHDOTUS

Korttelien 1105, 1107, osien kortteleista 1106 ja 1108 sekä niihin rajautuvien katu- ja viheralueiden asemakaavan muutoksen ehdotus oli nähtävillä 3.7.–17.8.2020, jolloin viranomaisilta pyydettiin lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutuksia. Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaosto pyysi lisää aikaa lausunnon antamiselle ja Uudenmaan liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa. Lausuntoja saatiin yhteensä 5 kappaletta, muistutuksia ei saapunut.

1 LAUSUNNOT

<p>1.1 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 1.7.2020</p> <p>Kaavamääräyksissä kiinnitetään erityistä huomiota siihen, ettei maaperälle tai merialueelle aiheuteta pilaantumisriskiä. Samalla veloitetaan käsittelemään hulevedet tonttikohtaisesti ja veloitetaan tekemään hulevesien käsittelyn mitoituslaskelma. Edellä mainitun lisäksi kaavoitettaessa teollisuuden toimintoja osana ympäristönsuojelun kokonaisuutta on suositeltavaa lisätä kaavamääräyksiin myös velvollisuus varautua sammutusjätevesien hallintaan tonttikohtaisesti.</p> <p>Toimenpiteet</p>	<p>Vastine</p> <p>Täydennetään kaavamerkintöjä esityksen mukaisesti.</p> <p>Lisätään kaavan yleismääräyksiin seuraava määräys: <i>Sammutusjätevesien hallintaan tulee varautua tonttikohtaisesti.</i></p>
<p>1.2 Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 10.7.2020</p> <p>Ei huomautettavaa, jos alueen poikki kulkeva 20 kV:n runkokaapeli voi jäädä kaavassa osoitetun Ilmarisentien varteen.</p> <p>Toimenpiteet</p>	<p>Vastine</p> <p>Ei vaikutusta kaavakarttaan.</p> <p>Ei toimenpiteitä.</p>
<p>1.3 Ympäristönsuojelusihteeri, 13.8.2020</p> <p>Kaavamuutoksessa esitetään muutettavaksi aiempi asuin- ja teollisuusrakennusten korttelialue (ATY) teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TY). Tämä järkevöittää alueen käyttöä, kun asuminen ja teollisuustoiminnot erotetaan toisistaan. Suojavyöhykkeeksi jätetty lähivirkistysalue (VL) on tarpeellinen. VL-alueen olisi kuitenkin syytä jatkua kapeahkona vyöhykkeenä pohjoiseen Ilmarisentielle asti. Tällöin myös muutosalueeseen rajautuvan kerrostalon ja TY-alueen väliin jäisi vihervyöhyke suojaksi.</p> <p>Muutosalueen itäisellä osalla, eli teollisuus- ja varastoalueen korttelialueella (T), tulisi olla sama kaavamerkintä kuin muulla muutoksen alla olevalla alueella on eli TY-merkintä. Asutus on tässäkin kohtaa teollisuusalueen lähellä. Sama kaavamerkintä olisi selkeämpi, koska myös kaavamääräyksissä koko korttelille 1106 esitetään määräys, jonka mukaan lähiympäristö on huomioitava toiminnan laadussa.</p> <p>Toimenpiteet</p>	<p>Vastine</p> <p>Lisätään kapea vihervyöhyke TY-4-korttelin itäpuolelle esityksen mukaisesti.</p> <p>Säilytetään merkintä teollisuus- ja varastoalueena (T), koska määräys on sama tämän alueen pohjoispuolella, johon tämä kyseinen alue liittyy. Yleismääräyksissä kuitenkin on annettu määräys, että lähiympäristö tulee huomioida toiminnan laadussa.</p> <p>Täydennetään kaavakarttaa: jatketaan VL-aluetta TY-4-korttelin länsipuolelle Ilmarisentielle asti.</p>

<p>1.4 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 17.8.2020</p>	<p>Vastine</p>
<p>Satama-alueen pohjoinen kulkuyhteys on aikaisemmin rakennettu Ilmarisentie, joka on nyt muutettavassa asemakaavassa muutettu osittain katualueesta ajoyhteysrasitteeksi. Kaikki satama-alueen toiminnot tuottavat yleistä liikennettä, jolle ei ole tarkoituksenmukaista eikä lainsäädännön mukaista osoittaa kulkuyhteyksiä rasitteena usean kiinteistön kautta. Ajoyhteysrasitteet on muutettava kaduksi. Katuyhteydellä sekä sen kautta pystytään toteuttamaan satama-alueen toimintojen edellyttämä yleisen liikenteen viitoitus ja liikenteenohjaus.</p>	<p>Kaavaehdotuksella on poistettu lyhyt katuyhteys, joka aiheutti ongelmia teollisuusalueen sisäiselle liikenteelle, muun muassa trukki liikenteelle. Teollisuusalueen sisällä kulkuyhteyksille varataan kulkemista varten riittävät alueet, joita ei osoiteta tonttimaaksi ja ne pysyvät kaupungin omistuksessa. Entinen katualue osoitetaan kokonaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).</p>
<p>Maanpinta asemakaava-alueella on osittain alavaa, ja alue on meritulvariskin vaikutuspiirissä. Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja, on Troolisatama III –asemakaava-alueella N2000 +3,20 metriä. Suositus pitää sisällään noin 20 cm:n minimiaaltoilunvaran. Suositus koskee kaikkea uutta rakentamista sekä siihen verrattavissa olevaa rakennusten täysimittaista uusimista, mukaan lukien yhdyskuntatekniikan rakenteet (muun muassa energianjakelu, vesihuolto, tietoliikenne ja polttoaineenjakelu). ELY-keskus on huomauttanut aiempien nähtävillä olevien kaavojen kohdalla toistuvasti, että kiinteiden rakenteiden korkeustasoja ei tule sitoa vuosittain vaihtuvaan keskimääräiseen merenpinnan tasoon. Korkeustasot tulee ilmoittaa valtakunnallisessa korkeusjärjestelmässä, kuten N60 +m tai N2000 +m. Tulvariskiä koskevan kaavamääräyksen riittävä korkeustaso sekä korkeustason sitominen korkeusjärjestelmään tulee tarkistaa.</p>	<p>Muualla Troolisataman alueella rakentamiskorkeus on osoitettu kaavaehdotuksen mukaisesti, joten sen takia myös kaavaehdotuksessa on päädytty samaan merkintään. Muutetaan alin suositeltava rakentamiskorkeus esitetysti (N2000 +3,2m/N60 +2,97m) ja kirjataan käytettävä korkeusjärjestelmä kaavakarttaan.</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Entinen katualue osoitetaan kokonaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Muutetaan alinta suositeltavaa rakentamiskorkeutta koskeva yleismääräys seuraavasti: <i>Uudisrakentamisessa kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään +2,97 metriä keskivedenpinnan korkeudesta (N60).</i></p>
<p>1.5 Porvoon kaupunki, ympäristöterveysjaosto, 25.8.2020</p>	<p>Vastine</p>
<p>Ympäristöterveysjaostolla ei ole asiasta huomautettavaa.</p>	<p>Ei vaikutusta kaavakarttaan.</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Ei toimenpiteitä.</p>