

Etelä-Suomen aluehallintovirastowww.avi.fi/muistutus

Asia: Lausunto Loviisan kaupungin hakemuksesta / Loviisan Kuningattarenrannan asuntomessualueen vesialueen osan ruoppaaminen, ranta-alueen täyttö sekä aallonmurtajan, kelluvaa rakentamista ja kelluvan kevyenliikenteen sillan rakentaminen

Viite: Lausuntopyyntö 9.2.2021 / ESAVI/29881/2020

Loviisan kaupunki hakee vesilain mukaista lupaa Loviisan keskustan Ulrika-Määrilahden kaupunginosassa sijaitsevan Kuningattarenrannan asuntomessualueelle. Hakemus koskee vesialueen osan ruoppausta, ranta-alueen täyttöä sekä aallonmurtajan rakentamiseen sekä kelluvien rakennusten, rakennelmien ja altaiden korttelialueiden rakentamiseen sekä kelluvan sillan rakentamiseen. Lisäksi haetaan valmistelulupaa.

Loviisan kaupunkisuunnittelun kaavoitusviranomaisen lausunto:

Kuningattarenrannan alue sijaitsee kaupungin keskustassa, Loviisanlahden itärannalla, 900m etäisyydellä torista, olemassa olevan kaupunkirakenteen keskellä. Kuningattarenrannan suunnittelu aloitettiin vuonna 2007 ja se on Loviisan kaupungin merkittävin kaupunkirakenteen kehityshanke. Asemakaavan muuttamista ja ensimmäisen asemakaavan laatimista ohjasi LOTES-osayleiskaava. Kuningattarenrannan alue sijoittuu Maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittaman kuntien yhteisen osayleiskaavan LOTES alueelle, jonka Ympäristöministeriö on vahvistanut. Osayleiskaavaa on pieneltä osin tarkistettu asemakaavanmuutoksen yhteydessä ja sen kaavaprosessi selvityksineen ja vaikutustenarvioineen on edennyt asemakaavanmuutoksen rinnalla. Nyt haettavana oleva vesilain mukainen lupa kohdentuu pääosin asemakaavanmuutoksen alueelle (vesialueet ja ranta-alueet), ensimmäisen asemakaavan sijoittuessa pohjoisemmaksi mantereelle (monipuolisen asumisen ja town-house korttelit). Kaavanmuutosprosesseihin on liittynyt merkittävä määrä selvityksiä (yli 50 kpl), laaja vaikutustenarviointi sekä erittäin laaja kuulemis- ja vuorovaikutusprosessi, jotka on kuvattu kaavaselostuksissa.

Kuningattarenrantaan on asemakaavassa osoitettu, LOTES-osayleiskaavan mukaisesti, keskustan- ja merenläheistä laadukasta asuinalueita palveluineen. Merenrantaan rakentuvan asuinalueen tavoite on mahdollistaa rakentuvien puistoalueiden ja virkistysreittien kautta pääsy merenrantaan sekä nostaa keskustataajaman itäosan Määrilahden houkuttelevuutta ja koko kaupungin imagoa. Keskustan palveluihin tukeutuvalla alueella on mahdollista syntyä noin 520 asukkaan uusi energiatehokas asuinalue. Kaava mahdollistaa monipuolisten kulttuuri- ja liikuntapalveluiden toteuttamisen. Kaavanmuutoksen myötä ruopattavan vesialueen pinta-ala pienentyi Loviisanlahden pohjukassa merkittävästi. Kuningattarenrannan luontoarvoja, eläimistöä ja vesialuetta selvitetiin jo kaavasuunnitteluvaiheessa

poikkeuksellisen laajasti ja ne huomioitiin kaavaratkaisuun, kaavaan liitetyin määräyksin ja ohjeistuksin sekä laajentamalla rannan viheraluetta ja osoittamalla se ekologisena viheralueena toteutettavaksi (kaavan liite 9. Ekologisen viheralueen yleissuunnitelma). Loviisanlahden pohjukkaan sijoittuvan vesialueen ruovikkomosaiikin, laajan ekologisen viheralueen ja virkistysalueiden on tavoitteena jatkaa kaupungin keskustan ranta-alueen viheralueverkostoa lahden pohjukkaan sekä lahden itärannalle sekä luoda ruovikkomosaiikin avulla uutta monilajisempaa ja paremmin ravinteita sitovaa vesialueen osaa.

Asemakaavanmuutoksen myötä ranta- ja vesialueelta on siirretty rakennusoikeutta mantereelle (P-3 kortteliin) ja kaavassa on harkittu ja ositettu tulvasuojeluratkaisut sekä olemassa olevan, että toteutettavan kaupunkirakenteen osalta. Kaavan alkuvaiheessa tulvasuojeluratkaisuratkaisuna harkittiin lahden vastarannalla toteutetun kaltaista tulvapenger ratkaisua, mutta kaavaprosessin myötä viranomaisilta saadun palautteen sekä maalla ja vesialueella laadittujen selvitysten ja veden virtausmallinnuksen kautta, päädyttiin kaavan pohjoisosassa ranta-alueiden maanpinnan asteittaiseen korottamiseen ja aallonmurtajaan. Tämä oli sekä tulvasuojelun, luontoarvojen, ekologisen viheralueen toteuttamisen, hulevesien hallinnan, kaupunkikuvan että kaavatalouden näkökulmasta parhain vaihtoehto ja mahdollisesti samalla sekä osayleiskaavassa osoitetun pienvenesataman että valmisteluvaiheessa uutena mahdollisuutena korostuneen kelluvan rakentamisen toteuttamisen. Tätä on käsitelty mm. asemakaavaehdotuksen ekologisessa tarkastelussa (Selostus, liite 22) sekä kuvattu ekosysteemipalveluissa (Selostus kappale 5.5.1). Kaavanmuutoksella aikaan saadut ratkaisut ovat lieventäneet vaikutuksia useissa eri kohdin. Kokonaisuutena Kuningattarenrannan asemakaava tunnistaa, velvoittaa huomioimaan sekä suojelee ympäristöön ja luontoon liittyviä arvoja merkittävässä määrin laajemmin ja yksityiskohtaisemmin sekä kaavamääräysten että kaavaan liitetyn ohjeistuksen kautta kuin vanha asemakaava.

Asemakaavakartan, merkintöjen ja määräysten lisäksi kaavaa liittyy sitova tonttijako, kelluvien kortteleiden turvallisuussuunnitelma, ekologisen viheralueen yleissuunnitelma sekä rakennustapaohjeet maalle että kelluvalle rakentamiselle. Kuningattarenrannan asemakaavaan liittyvät 30 liitettä sekä luettelo kaavaa koskevista muista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista on kuvattu kaavaselostuksen kappaleissa 1.5 ja 1.6. Etenkin liitteet 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 22, 26, 27 ja 28 liittyvät vesialueisiin tai kelluvaan rakentamiseen. Vaikutustenarviointi on kuvattu tiivistetysti kappaleessa 5.5 Vaikutuksia luontoon- ja luonnonympäristön on kuvattu yksityiskohtaisemmin kaavaselostuksen kappaleessa 5.5.2. Asemakaavan toteutukseen liittyvät etenkin selostuksen kappaleet 6.1 ja 6.2.

Kelluvaa rakentamista on suunniteltu jo kaavan laadinnan aikaan tavanomaista asuinaluesuunnittelua tarkemmin ja kaavaan on liitetty siitä sekä yksityiskohtaista ohjeistusta ja määräyksiä. Kelluvat toimintakokonaisuudet voidaan toteuttaa vaiheittain ja kiinnostavuuden ja käyttöasteen kasvaessa ne ovat myös helposti laajennettavissa olevia ratkaisuja. Kelluvat rakennelmat eivät myöskään häiritse veden virtauksia eivätkä vaikuta heikentävästi veden laatuun. Kaikki kelluvan rakentamisen tarvitsema LVIS-tekniikka yhdistetään kunnalliseen verkostoon

ympäristön kuormittamisen sijaan. Kelluvaan rakentamista on kuvattu kaavan liitteenä olevassa esiselvitysraportissa sekä kelluvaa rakentamista ohjaavissa rakennustapaohjeissa ja turvallisuussuunnitelmassa. Kelluvat ratkaisut suunnitellaan vallitsevien tuuli-, aalto-, virtaus-, jää- ja lämpötilaolosuhteiden mukaan. Kaikki materiaalit pyritään valitsemaan niin että ne ovat kestäviä, pitkäikäisiä, mahdollisimman huoltovapaita sekä energiatehokkaita ratkaisuja; esimerkiksi LED-valaistukset, energiatehokkaat pumput, vähäistä huoltoa vaativia julkisivu- ja kansimateriaaleja sekä hyvin lämpö- ja kosteuseristettyjä rakenneratkaisuja. Lisäksi kelluvien rakenteiden ankkurointi tulee toteuttaa mahdollisimman ympäristöystävällisesti. Kelluvaa rakentamista suunniteltaessa tulee huomioida kaavan liittyvät ja kelluvaa rakentamista ohjaavat rakennustapaohjeet sekä kelluvien kortteleiden turvallisuussuunnitelma. Tällöin tulee huomioida muun muassa sammutusveden ottopaikkojen tarkempi suunnitteleminen yhdessä pelastuslaitoksen kanssa sekä kiinnittää erityistä huomiota turvallisen palopoistumisreitin järjestämiseen, toteuttamalla rakennuksen toinen ulkoseinusta palo-osastoivana tai muulla tavoin siten, että asuntolautan perältä päästään aina turvallista kulkureittiä yhdyslaiturille.

Loviisanlahden ylittävästä kelluvasta sillasta (Kruununsilta) on tehty kaavan laadinnan vaikutusten arviointia varten alustava suunnitelma (A-Laiturit, 2019). Kaavaan on liitetty kelluvaan siltaan liittyvä erityismääräys, jolla veloitetaan suunnittelussa pyrkimään laadukkaaseen toteutukseen. Kelluvaan sillan suunnitteluun ja toetukseen liittyy ohjeistusta myös rakennustapaohjeissa. Keskelle siltaa on suunniteltu ylitussilta, jonka alle jää pienten veneiden alikulkuväylä.

Vesirakentamisella on vaikutusta veden laatuun ja vesistön eliöstöön. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä laadituissa veden virtausmallinuksissa ja vesialueelle kohdentuneissa selvityksissä ja vaikutustenarvioinnissa vaikutukset pesivään ja ruokailevaan linnustoon, kalastoon, pohjaeliöstöön, veden virtaukseen ja kasvillisuuteen kohdentuvien vaikutusten todettiin olevan vähäisiä ja väliaikaisia. Kynnysarvon ylittäviä ja pilaantuneita sedimentit on selvitetty laajalta alueelta. Ruopattavalta alueelta löytyi kynnysarvojen ylittäviä sedimenttejä, mutta vain yhdestä tutkimuspisteestä ohjearvojen ylittävä pitoisuus öljyhiilivetyjen raskaita jakeita. Hankkeella ei todettu olevan vaikutusta merenalaisen kulttuuriperinnön säilymiseen. Alueen tulvariski heikkenee toteutettavien maatäyttöjen sekä aaltosuojauksen myötä. Tulvariskin heikentyessä elinympäristöihin kohdistuva häiriö vähenee, eikä mereen huuhtoudu niin paljon maalta merialuetta rehevöittäviä ravinteita ja saasteita. Tulvimisen väheneminen myös vähentää tulvimisesta johtuvaa veden samentumista. Ruoppaaminen aiheuttaa lyhytaikaista samentumista vesirakentamisen myötä, jota voidaan ehkäistä kiinnittämällä huomiota työnaikaiseen kiintoaineksen leviämisen rajoittamiseen esim. esitetyillä alueen rajaavilla kellukkeisiin ja painoihin kiinnitetyillä suodatinkankailla. Toisaalta ruoppausten ja kelluvien rakenteiden on myös todettu parantavan joidenkin lajien elinolosuhteita mm. vesilinnut ja lepakot. Vaikka ruoppausmäärät ovat isoja, on ruopattavan alueen pinta-ala merkittävästi pienentynyt asemakaavanmuutoksen seurauksena ja rajautuu nyt vain pieneen osaan vesialuetta. Loviisan keskustassa sijaitseva Kuningattarenranta ei myöskään ole uusi ruoppausalue, vaan alueella

olevaan kaupungin ylläpitämään laituripaikkojen ympäristöön on tehty ruoppauksia sekä olemassa olevien väylien, jokisuiston että venesataman vesialueiden osalta ja pohjoisosan ranta-alueelle on aiemmin läjitetty merkittäviä määriä ruoppausmassoja.

Kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen näkökulmasta haettavana oleva vesilain mukainen lupa toteuttaa erinomaisesti Kuntien yhteisessä osayleiskaavassa LOTES aikanaan tavoitteiksi asetettua ja myöhemmin osayleiskaavanmuutoksella sekä ensimmäisellä asemakaavalla ja asemakaavanmuutoksella ratkaistua kaupunkirakenteen kehittämistä Loviisan keskustan Kuningattarenrannan alueella. Vuosia kestäneen kaavaprosessin yhteydessä aluetta on selvitetty monipuolisesti ja tarkasti, ja prosessin aikainen viranomaisten ja osallisten vuorovaikutus ja kuuleminen on ollut poikkeuksellisen runsasta ja edistänyt upean kaavaratkaisun syntyä. Prosessin aikana alueen arvostus on kasvanut ja alue on hyväksytty vuoden 2023 asuntomessujen järjestämispaikaksi. Asuntomessujen järjestäminen vuonna 2023 on Loviisan kaupungille erittäin tärkeä hanke, jolla on myös suuri imagollinen arvo. Tämän hankkeen toteuttamiseksi aallonmurtajan rakentaminen ja vesialueen ruoppaukset ovat välttämättömiä.

Lausunnon on valmistellut Loviisan kaupunginarkkitehti, kaavoittaja ja kaupunkisuunnittelun osastopäällikkö Maaria Mäntysaari, joka on vastannut Maankäyttö- ja rakennuslain aikana kaavaprosesseista ja kaavanmuutoksista Loviisan keskustassa.

Loviisassa 15.3.2021



Maaria Mäntysaari
kaupunginarkkitehti, kaavoittaja
Loviisan kaupunkisuunnittelun osastopäällikkö