



7-3 6

1 5 716.0/ 2 0 3 / :

*Asemakaavan muutos, kaupunginosa 7, Rauhala-
Antinkylä, Ratapihan alue,
Seppäläntie/Rauhalantie/Helsingintie*

Kaavaselostus



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Alue: RatapihRauhAul ei nkyl ä
 Kaupunki: Loviisa
 Kaupunginosasto: RauhAul ian kyl ä
 Kortteli: 79-293
 Kaava: Asemakaavan muutos
 Kaavatunnus: 43-436

A s e m a k a a v a n s e 13032 p ä u s ä k o s y l ä e a s e m a k a a v a k a r t t a a .

1.2 Kaava-alueen sijainti

[illegible]

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

[illegible]

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Per- j a tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava- a alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi, ja. tarkoituks.	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liitteasiakirjoista	3
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista	3
2	Tiivistelmä	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	Lähtökohdat	4
3.1	Selvitysaluealueen oloista	4
3.2	Suunnittelutilanne	1.1
4	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.1	Suunnittelun käynnistäminen, ja. sitä. kosk e v a t	15
4.2	Osalliset	1.5
4.2.1	Virerill e etulo	1.5
4.2.2	Kaavaluonnosvaihe	1.5
4.3	Asemakaavan. tavoitt e et	16
4.3.1	Lähtök o hteäston antamat. tavoitt e et	16
4.3.2	Virkistysalue	1.6
5	Kaavan rakenne	16
5.1	Mi t uosi t	17
5.2	Ympäristön laatua koskevien. tavoitt e ide n 7 .tote	17
5.3	Kaavan vaikutukset	18
5.3.1	Vaiikutukset elinkeinoihin	1.8
5.3.2	Kaupunkimaisema	1.8
5.3.3	Blmast.o	19
5.3.4	Luonnonympäristö	19
5.3.5	Suhde maakuntakaavaan	19
5.3.6	Suhde yleiskaavaan	1.9
5.4	Ympäristön häiriötekijät	21
6	Toteuttaminen, ja. ajoitus	22
6.1	Toteutuksen seuranta	22

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Li i t O s a 1 l i - j a u n i s i o i n t i s u u n n i t e l m a
 Li i t K a a 2 v a l u o n n o s
 Li i t P e l l a n t u n e e n m a a p e r ä n t u t k i m u s 2 0 1 9
 Li i t P e l l a n t u n e e n m a a p e r ä n t u t k i m u s 2 0 2 3

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista

- L o v i i s a n r a t a p i h a n m a a p e r ä n v a a r a l l i s t e n a i n e 2 0 1 9
- L o v i i s a n e n t . v a s e m m ä n a m ä ä m e r j ä n t a p i l a a n t u n e i s u u
- K o u - l u t a i u n j o k u l j e t u s t e n t a s o r i s s t e o y s t a 0 1 v 4 a l l i s u u s
- L o v i i s a n p o h j a v e s i a l u e i d e n s u o j e l u s u u n n i t e l m a
- P o h j a t u t k i m u k s e t a v u u s s e l v i t y s E O y A N N 2 0 0 0 9 V A R A S T O
- P ä i v ä k o d i n h a n k e s u u n n i t e l m a - n o 1 6 6 9 e n 1 4 8 7 1 1 6 a , v u u s s e 4 3 4 7 7 - 1 7 1 K y m S O y t i 2 0 2 2
- K e m i k a a l i l a i t o s t e n k o n s u l - j t a i n e m i v y a h l y k k i e r a s t a t u 1 . 7 . 2 0 2 2
- L o v i i s a n v e t u r i h a l d u s t a i l m e s W S P a 2 0 1 2 t a n t i e 8

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

K a a v a n v i e r l ä i n k j e i t n i u t a s t r i l a k u k a k u n n a s . 2 0 2 2 2 8 9

O s a l l i - j a u n i s i o i n t i s u u n n i t e l m a 2 0 . 1 2 . 2 0 2 3 h t ä v i l l ä

2.2 Asemakaava

A s e m a k a a v a n m u n n u t u k s e l t l u a a l u e e n s a u n a i t t e a l u e l u e e n l ä h i p a a k v e r n u s t e n j o a s t u n i s (P H L u A e) P o h j o i s o s a o n - m u u t e t r a k e n n u s t e n k o r a t s e k a s a d u s e u e k s i v i h e r l a a h i e v e i s t a k . s j t E o y t a l u e h o i d e t t a a j n a m a n n e V - l s i ä .

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

A s e m a k a a v a n h ä o s a a u n n i t e l m a p ä i v ä k o d i n r a k e n n u k s e t a i n k a m i n e n e d e l l y t t ä ä k a a v l a a n i m u s i n n a t a t a l e t a 2 0 2 4 A k a d r u t s t e a l i a l u e e l l e r a k e n t a a m y ö h e m m i n m u i t a l ä h i p a l v e l u i t a .

P o h j o i s e m m a n o s a n a s u i n k o r t t e l k a a v a v a i d a h m e o t a e p h a n k k e e n a . A s u i n r a k e n n u k s e t v o i v a t o l l a n e l i k e r r o

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Suunnittelualaue3,22 hehtaaria on ArdiensarHäjläutien pohjois-
Rauhalahti lään Sespälän ja esälaa suueta luee skaanvamuutosalu
et olssa sil 970 aksere ne Etuannsa astor, ja laetn lusaan purkama
Muutoin alue on rakentamat on jork tavu odenra 10960 ajraalsk oel
kaivuilla tasoitettu.

Pohjoisosan länsireunalman kyv salataa ivsa n e rppuastoa. K
luotei soonsa vauoma, josta on rumpu omu leevsa sievlede polv
Pohjoisosassa on harvaa koivikko. Alueen Aleu edrä in
keskellä on rullalautailulle tehtyjä rakenteita.

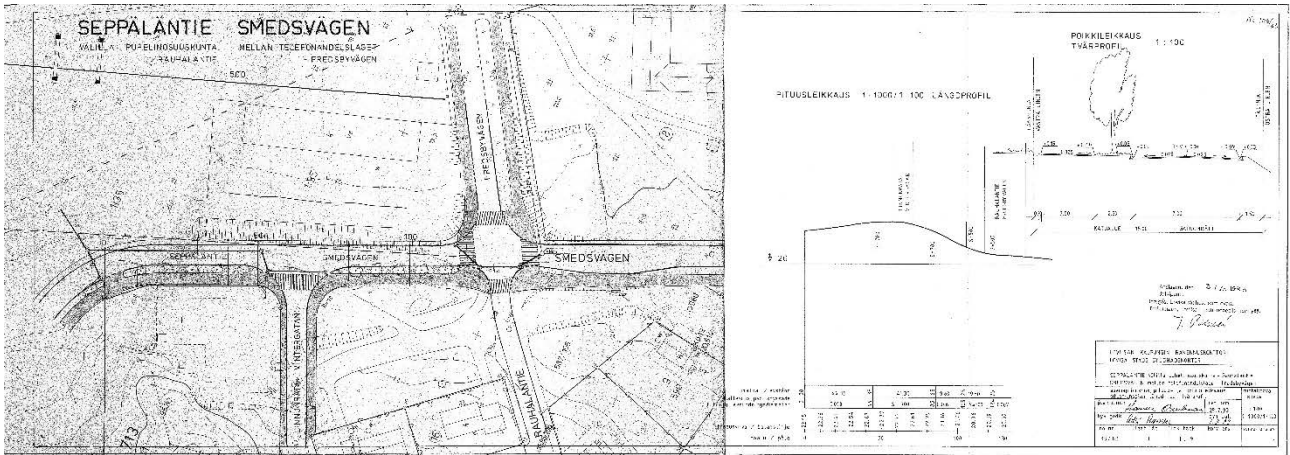
Kaupunki suuntaa Kävätkäboato



Luotetaan pohjoisessa suuntaan liikenneläpään itään aukeaa näkymä harju



K a u p u n k i s u u n - K ä t t v e b b o s t u o



Seppälänten jatkeen suunnitelmat vuodelta 1983

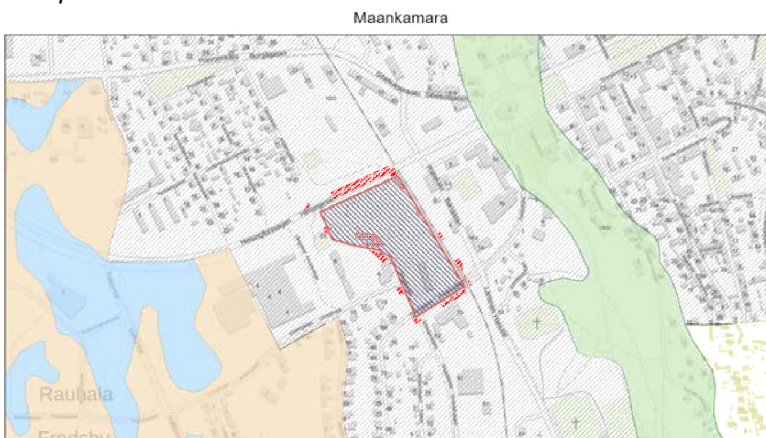
Seppäläntien jatke Linnoitustalusta Ahtauskierukan tiealues
Seppäläntien toteuttaminen vähentää liikennettä
Saapuminen kaupungin itäpuolelta seämpiäsihtitöitä
Kevyleinikenteen verkko parane, jos Helsingintien s

Vesi vie mäkä kaukolämpöä ja lämmintä vettä. Tällä on pääerillisiä viemäriä. Päiväkodin toteuttamisesta ennen riittävyys. Uusien kiinteistöjen kunnalliset sekatuotteen suunnittelussa varmistetaan viettoviemärien sijain

Räätäpihan alueen linjat keskeisillä ja sadevesiä suuntaan. sadevesilinjat joudutaan poistamaan käytösijainti kunnallisen kirkon tilien linjat kuvalle sadevesuoraan pohjoiseen katualueella ja virkistysalueet toteutuksen alustavien suunnitelmien mukaan.

Alueesta tulee laatia hulevesiselvitys. Alueen ki
Koska kokonaan pohjavesialuetta, hulevesiä void
haihdutukseen. Rakenussuunnittelun yhteydessä at u
pysäköinti alueille, joilla ei ole hulevesiä, erityistä huor

Maaperä



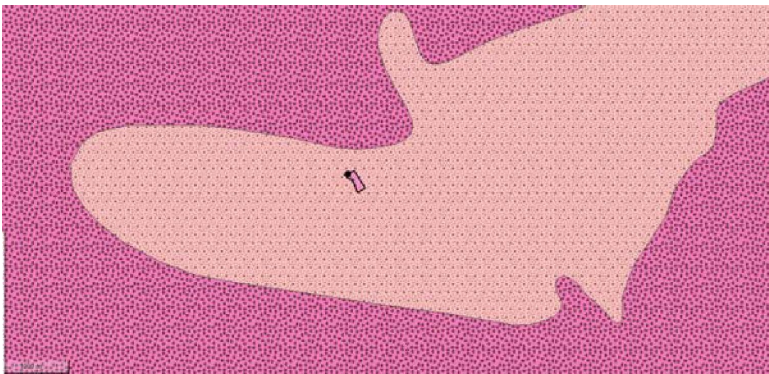
Hi e k k a m o r e e S a y i M r () S a)

Ma a p e r ä k a r t a s t o 1t : u 2t 0k i 0m 0u 3s 0k @ 13G 2u 0s 2 o g i a n

Geologian tutkimuskeskuksen tuottama maankäyttö- ja rakennuskartta on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kohdealueen itäpuolella on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Pinnanmuodoiltaan kaavanmuutosalue laskee lounaassa aluetta on tasoittamalla. Seppäläntien itäpuolella on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Pohjoisreunassa täyttöalueen reuna näkyy maastossa syvä sadevesiuoma rajaa länsipuolen luonnonmukaisvaihtelevat välillä +18,50...+22,90 (N2000). Alueen nousee korkeudella +27,3.

Pintamateriaalin paketyö on pääasiassa kaivettu vuodel 1961 jälkeen. Pohjamaalaji on pääasiassa kaivettu soraa mahdollisesti itäreunan täyttämiseksi. Kallion pinta laskee radan +24,4. Kallioperäkartaston (1:200) mukaan alueella on kallioperä.



Paikkatietokkuna (GTK) 2.3.2023

Perustamisolosuhteet

Alueella on tehty alustavia maaperä- ja pohjaveden tutkimuksia. Maaperä- ja pohjaveden tutkimuksia on tehty kolmessa pisteessä. 2022 perustamisolosuhteita on tutkittu kolmessa pisteessä. 2022 perustamisolosuhteita on tutkittu kolmessa pisteessä.

"Kallioperän korkeus maanpinnalta tasolla +17,4...+8,4. Kallioperän korkeus maanpinnalta tasolla +17,4...+8,4. Kallioperän korkeus maanpinnalta tasolla +17,4...+8,4.

Maaperäkartoituksen perusteella happamien sulfiittimaiden alueella on maaperä- ja pohjaveden tutkimuksia. Maaperä- ja pohjaveden tutkimuksia on tehty kolmessa pisteessä. 2022 perustamisolosuhteita on tutkittu kolmessa pisteessä.

Paalutuspudotustutkimusten valiomuotojen mukaan on tehtävä tarkempi tutkimus. Paalutuspudotustutkimusten valiomuotojen mukaan on tehtävä tarkempi tutkimus. Paalutuspudotustutkimusten valiomuotojen mukaan on tehtävä tarkempi tutkimus.

Maaperän pilaantuneisuus

Alueesta on tehty maaperän pilaantuneisuuden tutkimuksia. Maaperän pilaantuneisuuden tutkimuksia on tehty kolmessa pisteessä. 2022 perustamisolosuhteita on tutkittu kolmessa pisteessä. 2022 perustamisolosuhteita on tutkittu kolmessa pisteessä.

Loviisan alueella maaperässä on luonnostaan kohon-
kynnysarvoja työnteitä. Kynnysarvojen ylittymisen ei
Kynnysarvot ylittäviä kaivumaita ei pidä käyttää
varauduttua on taseeseen maakerrokseen.

Haitat

Loviisan maaperäolosuhteiden takia rakentamisessa on
sisätilojen tehokas ilmanvaihto. Perustamisolosuhteet
Paaluperustusten tuomassa dunnit luovassa rakentamisessa

Liikenne

Vuonna 2020 ingintien keskimääräinen ajoneuvon
Seppälä keskimääräinen vuorokauden ajoneuvon
tasoriisteyksien 0,01 ajoneuvon vuorokauden

Alueen puolesta lausuntoa on oltava, jotta kääntämisen
raskasta liikennettä Linnunradalla

Kaava-alueen länsipuolella olevan Seppälän Helsingin
lainvoimaisessa asemakaavassa 4/2017 lausunto
turvauttaa liikennettä rautatien tasoylik-

Väylävirasto ja seuran johtajien johtajien tasoriisteyksien
LAH-TIEI NOLA JALQVAHTSAN SÄÄTÄMÄT ykseen hoidettavaksi

"Het Väistämisvelvollisuuden muuttamisesta
väistämisvelvollisuuden muuttamisesta"

"Pitäjän länsipuolella olevan tontin liittymän sul-
olemassa olevan länti" (seuran johtajien johtajien
voidaan muuttamisesta)

Jumalikkon-alueen aita puolella oleva alueen
varauduttua junaliikenteen muuttamisesta
torjuntaan tähtää Rautatien aita-alueen henkilöliikenne
rataosalla kulkee kaksi päivittäin (Liikenne- ja
alueen läheisyyttä ylläpitäen 25 rautatien
viereisen pelastusaseman hälytysliikenne.

Kaava-alue on hyvin saavutettavissa polkupyörällä
Helsingin Seppälän Rautatien varsiilla. Seipäkeläiset
Helsingin iläliikenteen yhteys pohjoisesta Uudenkaup-

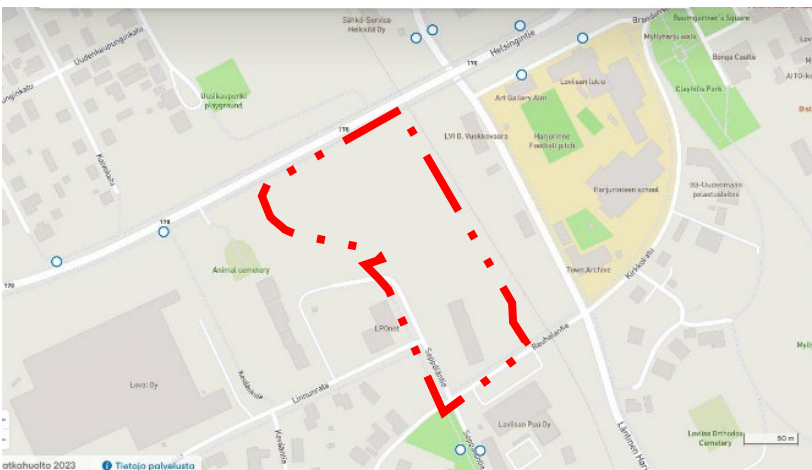
Kaupunkisuunnittelu- ja kaavoituslautio



Keskimääräinen vuorokautiskäyttö, 2019. © Mäylävirasto.

Seppälä Rauhalantien liikennemäärät Loviisan kaupunki

Joukkoliikenne



Alue on saavutettavissa julkisilla kulkuvälineillä. Alueella on vähäistä julkista liikennettä. Alueella on reittiopas 2023.

Kaavalla alueen kulkuvälineiden käyttöä varten on suunniteltu julkista liikennettä. Alueella on pysähtyvät lähellä Helsingintielle 11 kertaa vuorokaudessa. Busseja kulkee Rauhalantien ja Helsingintien välillä. Alueella on myös rataa, jota käyttävät nuoret kaudessa kumpaankin suuntaan.

Melu

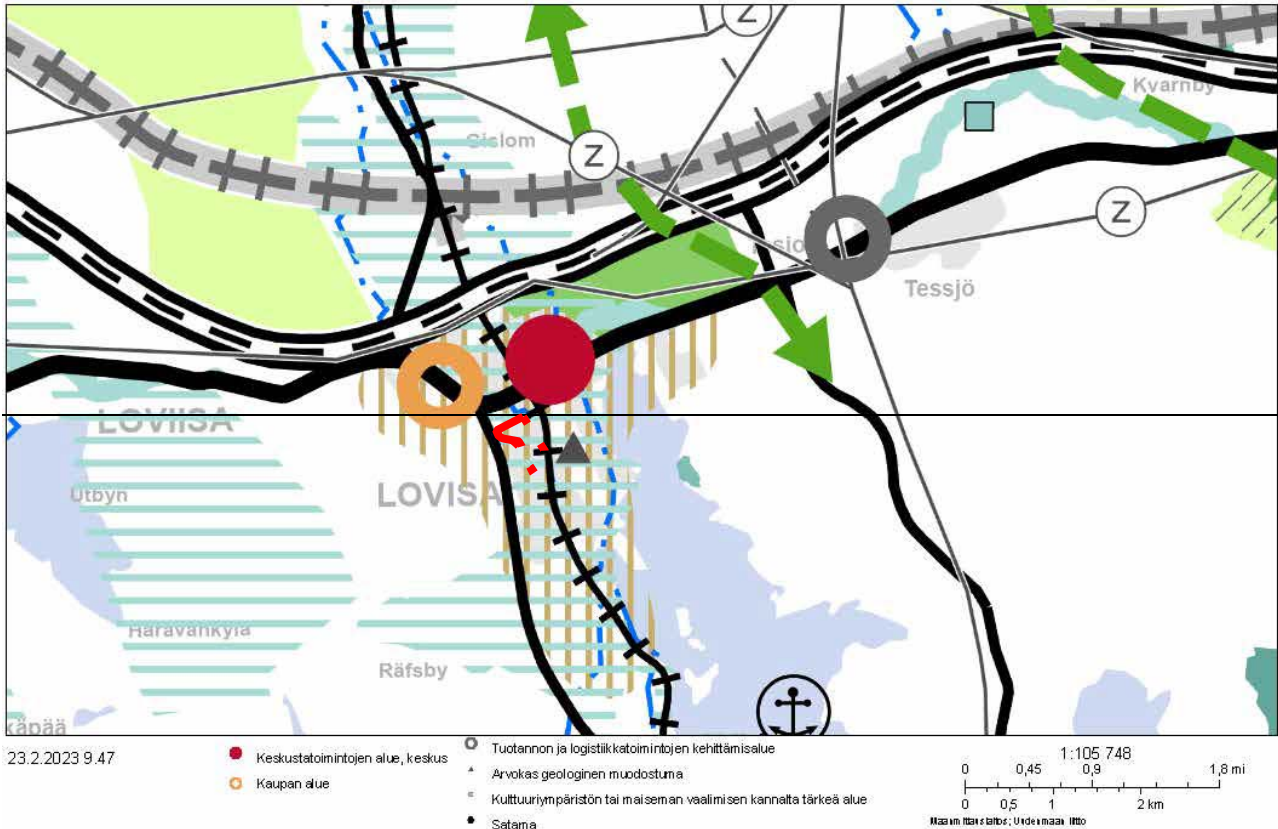
Alueelta ei ole käyty läpi meluselvitystä. Alueella on melu- ja äänitasot. Alueella on melu- ja äänitasot. Alueella on melu- ja äänitasot.

Helsingintien liikenteen meluvaiikutuksia voidaan arvioida. Alueella on melu- ja äänitasot. Alueella on melu- ja äänitasot.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa oleva maakuntakaava, joka on hallinto- ja aluehallituksen 24.9.2021 päätöksellä.



Loviisan keskustatointojen alueella on keskeinen sijainti ja se on osa maakuntakaavan alueella olevaa taajama- ja palvelualueita.

"Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskunta- ja liikennejärjestelmä on riittävän tehokas, jotta kestävä ja yhdyskunta- ja liikennejärjestelmä voi sisältää alueella asuimista teho- ja palvelualueita. Vyöhykkeellä voi asuimista, palveluiden ja työpaikkojen suojelun alueita.

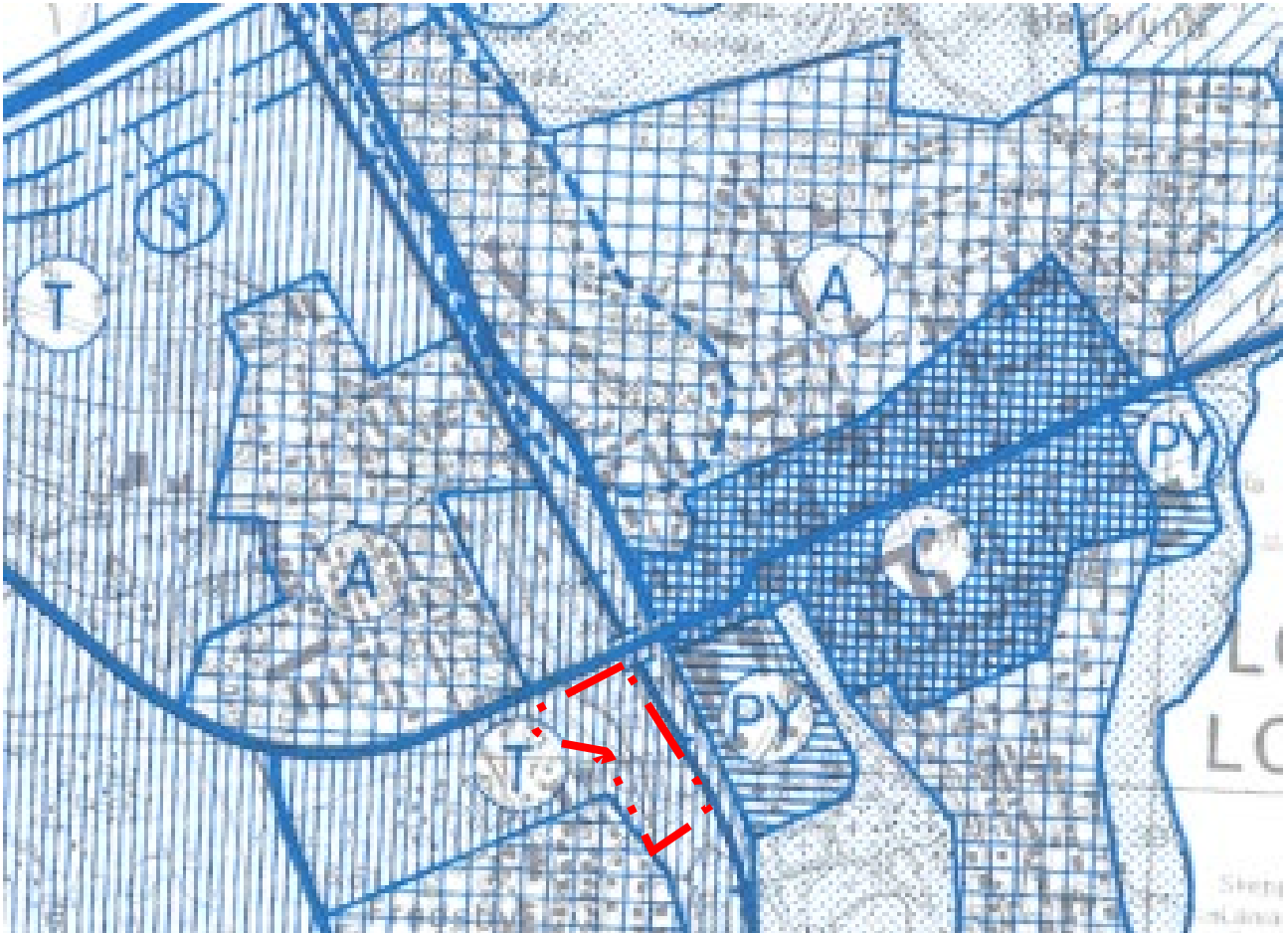
"Alueella kehitettävä asuimista, työpaikkojen ja lähialueiden kehittäminen ratkaistaan tarkemmin yhdessä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskunta- ja liikennejärjestelmän rakentamiseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutujen pyöräilyedellytyksiä parantamalla. Vyöhykettä tulee kehittää työpaikkojen, palveluiden ja viheralueiden kokonaisuutena. Yhteistyökohteissa suunnittelussa on kiinnettävä erityistä huomiota kestäviin liikkumistavoille sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä.

Kaavan alue on osa taajama- ja palvelualueita.

"Alueen kehittämisessä tulee vaalia ja ottaa huomioon ympäristön ja alueen maankäytön merkittävät kulttuuriympäristöt. Suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maankäyttö- ja ympäristöarvot.

Yleiskaava

Alueen laadosta ei skaava, joiden on oltava kysyttyä ei ole
Suunnittelualueiden osuudesta yhteiskäyttöä keilaplastasali
Teollinen toimintapohjaraiteiden alueesta



TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE

Pääasiassa teollisuus- ja varastokäyttöön asema-
kaavoitettava alue. Alueelle saadaan lisäksi raken-
taa liiketilaa, välttämättömät asunnot sekä tarvittavat
virkistys-, kunnallistekniset yms. tilat ja laitteet.



INDUSTRI- OCH LAGEROMRÅDE

Område som bör stadsplaneras för i huvudsak indu-
stri- och lagerbruk. På området får dessutom byg-
gas affärsutrymmen, nödvändiga bostäder samt
behövliga rekreations-, kommunaltekniska o.d.
utrymmen och anläggningar.

Asemakaava

Kaavan alueella on voimassa-akun pöytäkirja 2022/10/10
 kaava-B/28A on vahvistettu 20.12.2022 (All R) on p
 Kaavautosalueen eteläosalla B/65 pöytäkirja 2022/10/10
 Alue on pääosin rautatiealuetta (LR) sekä katualue
 Kaavautosalueen länsiosalla Seppäläntien Linnunradan po
 kaava-A/14 on vahvistettu 3.2.2022 on katu ja su
 (EV).



Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin myyväkseen suunniteltu 2022/10/10

Pohjakartta

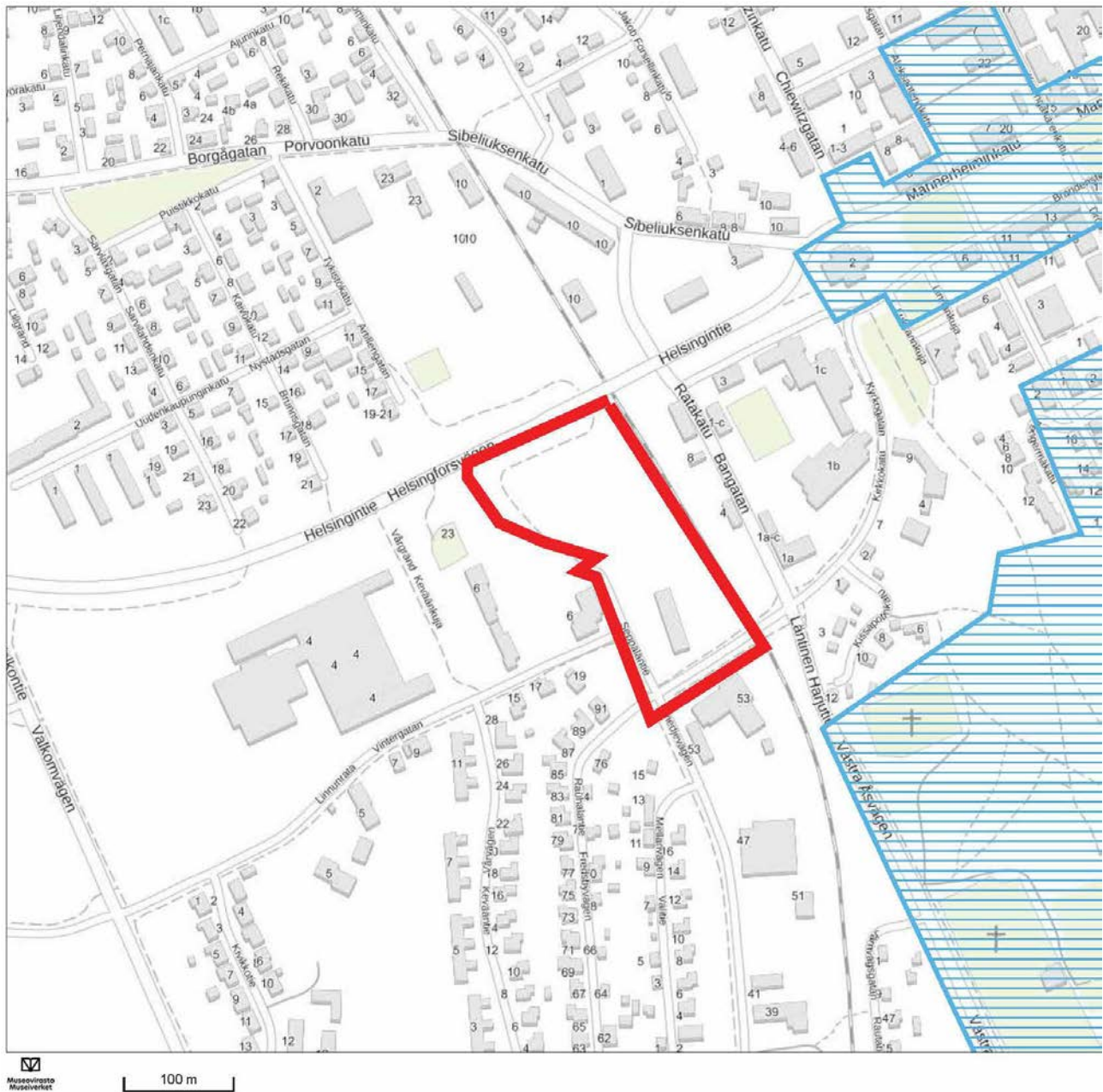
Pohjakartta tarkastetaan. 2023 ennen kaavaehdotusta

Olemassa olevat selvitykset, suojeleohjelmat, suojelupäätökset

Katso Ku6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista

- Loviisan ratapihan maaperän vaarallisten aineiden inventointi 2019
- Loviisan Ent. vesuermatnalmajärjestäntöpiirustukset 2011
- Loviisan vetuuhallintatietokanta, tulkinta 2020
- Loviisan Ent. vesuermatnalmajärjestäntöpiirustukset 2011
- Koulu- ja laiturijärjestysten tasoristeysturvallisuus
- Loviisan pohjavesialueiden suojeleusuunnitelma
- Pohjatutkimukset ja selvitys ELANNON VARASTO
- Kemi kaalilaitosten konsultointi 2022/10/10
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartta Maud Östman, 1994.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennukset ja alueet 2022



Valtakunnallisesti merkittävät rakennukset ja alueet 2022

"Kaavan alue on näköyhteydessä valtakunnallisesti alueeseen. Esplanadi jakaa kaupungin kahteen osaan Alakaupunkiin. Puistokadun länsipäässä halkikseen 1800-luvun jälkipuoliskolta

Alakaupungin välillä katualueen alustuksen ja 1000-vanhan ortodoksisen hautausmaan kohdalla.

4 Asemakaavan suunnittelun tarve

AsemakaavamuuтокseHetaivjRatueenarvöliisen alueen asen
ajanmukaijbaaknaupunkikuvaAlueeelytätämaointellaaan hel
paikalle sopivia palvelaitAa uesinmekrakupusnikipäivvääkotoii
asuinrakentamisella. Kaavalla mahdollistetaan eri
alueella.

Uudisja korjausrakentamista suunniteltaessa on ki
kaupunki kanans epanh jattämi seen. Kaupunkirkauvhaasttäjvaal
varantahdollisuus lausunnon antami seen yleisiä alue
rakennusten arkkitekstiesuunnistutuehuuäelmiin. Rakennu
hyväksyttää erillinen julkisivusuunnitelma.

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen suunniterteduntLohäyntsästjkoapoonkiistaa koko k
alueLeov.iisan kaupunki on päättänyalusejoli etäa uuden

4.2 Osalliset

Osallistuminen tot-jeatänvääduesmainlmutkamissstei, katso

Viranomai stahot ja muut tahot, joita kuullaan kaa

- Loviisan kaupunkijviistyslautakunta
- Loviisan kaupunkiympäristövaltuusto
- Loviisan kaupungin infrastruktuuri osasto
- Loviissaanliikelaitos
- Uudenmaan -elin kja nyonepäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto
- Loviisan Oy(Lämpölämpö)
- LPOnet Oy Ab
- Rosk'orOy Apätteiden käsittely)
- Turval-jäskemi kaalivirasto (Tukes)

4.2.2 Vireilletulo

Kaavamuuтокsetühkjaivniorefiräsetutakunnain15.ä.2200ksellä

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovai kutusmenettel
Osalli-jäumiointisuunnitelma on as20.e2.t2023.htävill

4.2.2 Kaavaluonnosvaihe

Kaavaluonnosten asettaminen julkisesti nähtäv
Valmistelun aikana laadittiin yksi k_a_a_v_a_l_u200n2n30.s,

Valmisteluvaiheen vuorovai kutus sekä saadut l
Kaavaluonnosten nähtävillääol tääi k a n a s u j n o o s a n l o m i a s i s l i l l ä
mahdollisuus antaa mielipiteitä.

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäv
Asemakaavaehdotus on asetettu töräknennuslain 65. §:n ja
rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti 2023 lki sesti n

Kaavaehdotus vaiheiden vuorovaikutus sekä saadut
Kaavaehdotuksen nähtäville aloaikana järjestämis- ja
mahdollisuus antaa muistutuksia.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksella halutaan toteuttaa ja kehittää alueen rakentamista ja maanrakentamista koskevia kriteereitä ja maanrakentamista koskevia kriteereitä. Alueen saakkeiden käyttöön jätettävien rakentamiskäyttöjen rakenteellisesti ja rahoitustaloudellisesti alustavien rakentamiskäyttöjen läheisyydessä sijaitsevan rakentamiskäytön tavoite on mahdollistaa rakentaminen alueen eteläosaan.

4.3 Lähitökalu on antamatavoitteet

Alleen tonttitehokkuus sopeutetaan alueen maapinnan korkeintaan $0,5\text{ m}$ tohomaan litsiä etteikustisaa lkaa kniit

Päiväkodin rakennus 0-2500-merkittävää kulkuväylää ja kulkuväylästä erillistä sisäkäytävää
1.00-2000 m² rakennus, joka ei ole merkittävä kulkuväylä ja kulkuväylästä erillistä sisäkäytävää
m² sopiva lauantai- ja sunnuntai-alue.

Alueen ilmeen saamiseksi sijainninympäkäisseläläytäse
asuntorakentamista. Asuntojen toteuttaminen siist
Alueella voidaan tarjota isompia perheasuntoja ta
kysynnästä riippuen. Pienien hissillistien rakusit sij
kerrostaloihin. Maisemallisesti sopivilla paikoil
Asuntojen eli alueen jakaminen kolmeen itsenäiseen
mittakaavaa mukaillevan rakeisuuden.

4.3 Verkistysalue

Kaavan alue sijaitsee Myllyharjun ja Harmaakallio Viheralueiden ja Kaavasta trakeettalainsäntöni. rekij soältu Helsingintien ja radan suuntaisten viherkäytävöineen arvoa nostaa vanhojen puiden muodostaman puustoma 1)Virkytteeksiä radan ylitse tulee parantaa.

5 Kaavan rakenne

Asemakaavan amuonuksella ei luobse emuettaitteosäkeläreen alähipalvelutiedonilä (LA) eä kossiladlitään asuminen. Pohjois asuimäkennekuortetnel (A) ueeksi

Asukion t t e l i b) l u e a k n e n (n A s t e n k e r r o s l i t e l u k i s i n g l o j a n o r s a o t i a t a e n t r a j a u t u v a l t e m u u a r e i h r t ä e ä r n . N e k ä r r o k s i n e n r a k e p n i h u a s m a s a l u e e n m e l t a s o n d j t a n j a k s o s i t t a v a n .

Kaakalehti on ilmi ilmi sestä - ja Rauhassa alantien. Pohjois-
rakentaminen edellyttää lyhyen kujan rakentamista
länsipuolella on voimassa kaavatekijä saapaa alantien alantien

asutn doteutetaan useampana erillisenä kirsiet seöa
pysäköintialueiden kautta.

VL alueelle sallitaan hulevesirakenteiden sijoittam
sijaitseva metala (E) ho smiotj etvti helrähi vi) r.kistysalueeks

Kevyleini kenteen väybeäl bsi bse iKseijy teukneotjelildee väyli e
voidaan huomi oikdu al kouyostuehyt kesitä j kähä d. elst öille sopiv

Kaalvan annettär äyl kosi isämuassa melusta, serkähä be t e mi e h
ohjaami s Asta paaliukekeoljlae on osoastue t k e n s e u r t a a v a s t i t t e l i
1 aut op 00 k k n j a ä h i l p a l k e t t u f e l e P a A u t e e ä u t o p a - i n k a / 100 k

5.1 Mitoitutus

Alueen rakentamistehokkuus noudattaa A sy unipä k reinstu ö r t e k n
kortteli 1) alueen (A) soikeus on osoi 50 et tot n u t t i j h a d k o k u e s l o u
Alueella vo 200- l i k a i k i o l t m e e t s ä ö j k n i h a n p i k e e n e d n e e , k o n k u o t t a
toteutuminen on t o l d ä h n i n p ä k l ö v i k e s e u n i p ä e n P a A u t e e ä u t o p a - i n k a / 100 k
osoitettu teho 50 kuusluvulla e = 0,

Aluevaraus P i m a t l a a T e h o k k u u s l u k R a k e n n u s o i k e u s

A1 06 ha e = 50 3 030 k² m

PA 08 ha e = 50 44 25 k² m

VL1 08 ha

Yhteensä - k l o k B 1 k 5 a a v a

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Yleis määräyksissä on melusuoja l l u k s i e s s a t k o o h j a a t s t r a k s e n u
suunniteltaessa on kiinnitetttävä erit p r i a n t ä e b n o j m ä o
eheyttämi seen. Teknisten laitteiden, aitojen ja j
kaupunkikuvaan vaikuttavien rakenteiden suunnitte
ympäristöön luontevasti sopivaa. Kaupunkikuvasta
mahdollisuus lausunnon antamiseen yleisiä alueita
arkkitehtiteil suauk m i s t k e v i i n s u u n n i t e l m i i n . R a k e n n u s l u p
julkisivusuunnitelma. Asuinkäytön sallivilla kort
vähäinen, alueen asuinkäytölle häsirji öit t ä t a m i h r e u r t . t a m

Kortt e 719 i 2 s l s e v i e n u u s i e n a s u i n r a k e n n u s t e n u l k o s e i n i e
liikennemelua vastaan tulee olla nukkumiseen tai
desibeli ä . 9 7 k o u r l t e t e e l l p i u s s a e n k ä y t t ö s u u - o h e s k e l a u s i t e n
osoittaa rakennuksilla - o l a e s k e l k e t n i t l e ä ä l t a o s t u 150 l e n h t u a i
tai asuntok o n j t o a s s i e s t i i k t e n t e e n a i h e d B (A) m a p ä n e 150 t ä ä o j
dB(A) yöllä.

A1 kortteli alueella melutaso n y l i t t ä e s s ä a s u n n o n j u
asunnon otsult e a a u n t u a o h j e a r v o t a l i t t ä v a n n a s j t o l i - k i n j a i n v u
poist aiulk n a o j e n s u u n t a a m i s e e n m e l u t t o m a a n s t u a u n t a a n t

Rakennustavasta on kaavamuu t o k s e l l a o h j a t t u s e u r a
Alueella on k r o u d ä y l e t i t ä d ä i n t ä r a k e n n u s t a p a a j a v ä r i

Hulevesi määräykses se suär a n ä v ä r s ä t t i a l o n d e s t u v g t a l k u a l t d o v e d e t
käsiteltävä t o p o h j a v e s e a p o e e l l e ä t k a i s u i n , v e s i ä i

hidastavin rakentein, ja ratkaisut edesauttavat maankäytön asemapiirissä askelmaton liikeyhteyksiä ei ole johtaa maastoon, niitä saa johtaa. Hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita.

Jotta voidaan tukea samantiaa uhayloudeyentärä kseennt hyvä annettu yritystoiminta alustuvaa työllisyyttä ja väestön pääkäyttötarkoituksen lisäksi vähäinen, alueen asyri tytoiminnan sijoittaminen.

- Loviisan kaupungin maankäyttöpolitiikassa strategian pohjavesialueiden suuntaama maankäyttö on avoimella virkistysalueilla asuinka.

Teollisuusvarastoalueiden kaavoittamista pohjavesialueilla muutetaan mahdollisuuksien mukaan lauseiksi.

- Kaavamääräyksissä huomioidaan alueen sijainti pohjavesialueella. Kaavamääräyksissä tullaan esittämään sadevesien johtaminen esimerkiksi kourkuihin, ulompiin viemäriin hulevesien käsittelyssä.
- Polttoainesäiliöiden, jätevesien ja muiden erillisten rakennusten suojaustasojen annetaan määräyksiä.

Pohjavesialueiden arvioinnin tulokset on otettava huomioon.

- Liikenteen ja maanpinnan pahan tilan parantaminen ja vähenemiseen. Nykyisin käytössä olevia pohjaveden voidaan tarkentaa ja täydentää käytä. Jos paitsi kirkko ja kirkko voidaan kaavamääräyksissä edellyttää pohjaveden

Rautatien varrella varataan tilaa pohjaveden suoja-

5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutos parantaa kaupunkisuutta ja väestön kaavatupeisiin mahdollisuuksien mukaan mahdollistamalla rakennuksen asuinkäytön. Täydentää kluosvitiainsatna akjamarake eheyttää ratapihan kaupunkikuvaa.

Alueelle tuetaan uskontoa läheisten kiinteistöjen alueelle keskustaa palvelevan päiväkotiyösrakennuksen palvelurakentamiseksi. Alueella on pohjoisessa tunkkoinen rakennus. Tonttitehokkuus on 100 prosenttia, mikä on korkeampi kuin yleisellä alueella.

5.3.1 Vaikutukset elinkeinoihin

Palveluiden ja asumisen sijoittaminen keskustan lähiympäristöön tarjoaa mahdollisuuden erikokoisten keskustan vaihtuvuuden alustavien toimipuloihin ja Loviisan houkuttelevuutta ja helpottavat osaavan

5.3.2 Kaupunkimaisema

Tällä hetkellä alue on väliaikaisen oloissa. Alueella on kunnallisen suunnitelman mukaisesti harju ja k

a s e m a n k a a v a n a l u e e n p a l v e l i t t a y l v e r t m k k & e k t v a u l l u k s e s s k u i k s
k e s k i t t y m ä ä n . L ä h i j v o i r t k i a m t i y s s e l l u a e d r e l s i n g i n t i e n j a a
l i i k e n t e e r i h a d u e e ö t ä u o j a i s u u t t a l i s ä t ä ä n m a h d o l l i s
r a k e n t a k m i r n t e t n e l i - j a p o l j ä a i s s u u i n l r a k . e k n a n t b o a n t p o j e n s u u n t i a
k a t u r u e k n a i s i i n a s s u u u n r t a k i e n m u n k a h e d o l l i s t a s u u n n i t e l l a v
k e s k u s t a n j a U u d e n k a u p u n g i n r u u t u k a a v a r a k e n t e e s e e

5.31 B m a s t o

Lähtökohtana edustakentäminen aiheuttaa päästöjä, mutta mahdollistaa epäpuhtaiden energien käytön vähentämisen ulkomailla. Kaavalla on uusiutuvan energian käytön lisääminen ja uusiutuvalla energialla suoritettujen rakennustöiden pääpiirustusten laatiminen. Aurinkopaneelien asennus ja asennuksen seuranta. Asuinalueen toteuttaminen ei ole rakennusluvan

[illegible]

5.3 Lönnonymparistö

Rakentamiseksi varattava alue ei ole luonnonvarais-
varattui s t ä h n e . A k ä k e l l ä k a r t o i t e t a a n u h a n a l a i s i a l
K a r t o i t u k s e u n j o a n l p æ r u s t e e l l ä p ä ä t e t ä ä n m a h d o l l i s e n
l a a j u u s .

Yhdyskuntarakenteen täydentäminen kasvava itkautuad lau
vähentää ilmastotäkaavaa karkunomistatu hulevedet Kakaavaavna mä
vaikutukset luontoympäristöissä aloween voimassa olev
alueililkaanet eroakleinstuasi vääma luoteisreunaruakæinen
pienvesistö, vaan ratapihan täyttöjen reunalle jä
lähi virkistysmauareisnt ö(nV Lmoni muotoisuutta

5.3 S5 h d e m a a k u n t a k a a v a a n

Kaava noudattaa maaoikeuslakia ja kaava noudattaa maakuntalain
täydentäviä yhdyskuntarakennusteita. Kaava noudattaa ennen

5.3. Shde y l e i n s k a a v a

Alueen osayleiskäavaa nro 101 ei sijaitta neviolionnekaavar
tedin suksinnässä ei ole otettu huomioon joav
alueen hyväksyttyä kaavaa

Siltä osin kun alueella ei ole oikeusvalvainten tsekkauksia, on
mukaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otet-
sisältövaatimukset kaavajärjestyksen 10 §:n

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:	Asemakaava
1) yhdyskuntarakenteen taloudellisuus ja ekologia	Alue on Loviisan kaupungin ja Naantalin alueiden välillä sijaitseva, joka on rakennettu yhdyskuntarakenteen hyödyntäen jo olemassa olevaa rakennettua ja kunnallista aluetta. Alueen rakentaminen on ekologisesti ja taloudellisesti edullista, koska rakennettaisiin alueet luonnonvaraisiksi.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö	Alueen rakentaminen hyödyntäisi yhdyskuntarakenteen palveluiden ja liikenteen toimintaa. Alueen rakentaminen on taloudellisesti ja ekologisesti edullista, koska rakennettaisiin alueet luonnonvaraisiksi.
3) asumisen tarpeet ja palvelut	Palvelut ovat alueella kaikkialla. Alueen rakentaminen on taloudellisesti ja ekologisesti edullista, koska rakennettaisiin alueet luonnonvaraisiksi.
4) mahdollisuudet lii- ja joukkoliikenteen ja kulkun välineiden käyttöön, ympäristön, luonnonvarojen ja kulttuurin kannalta kestävällä tavalla	Alueen rakentaminen on taloudellisesti ja ekologisesti edullista, koska rakennettaisiin alueet luonnonvaraisiksi.
5) mahdollisuudet turvata ja eri väestöryhmiä koskevat elinympäristöön	Alueen rakentaminen on taloudellisesti ja ekologisesti edullista, koska rakennettaisiin alueet luonnonvaraisiksi.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset	Alueen rakentaminen on taloudellisesti ja ekologisesti edullista, koska rakennettaisiin alueet luonnonvaraisiksi.
7) ympäristöhaittojen	Alueen rakentaminen on taloudellisesti ja ekologisesti edullista, koska rakennettaisiin alueet luonnonvaraisiksi.

	muusialueiden sijainti ja iheyttäminen Pohjavesialueen vaatimukset
8) rakennusjärjestyksen, maankäytön ja luonnonarvojen vaaliminen	Uudella korjausrakentamisella merkittävää erityistä kaupunkikansainvälinen ja eheyttäminen sijaitsevat muokatulle varastointialue Luonnonarvoalue säilytysalue
9) virkistykseen sovellettävyys	Parhaiten virkistyskäyttöön aluetta virkistyskäytössä.
Yleiskaava ei saa aiheuttaa haittaa.	Kokkoalue on kaupungin Katawatuos tukeakkaupungin

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueen puolelta sijaitseva samantien välikäytäväalueen pohjoispuolella
Melua voidaan vähentää nopeusrajoituksilla, melukäytännöllä.

Rautatien tavaraliikenteen melua vähentää rautatiealueen
vaatimusten varrella säilytettävien rakennusten sijoittaminen
vedensuojelualueen rakennussuunnittelussa huomioidaan rauhan
vähäntäisy.

Lovalla on Tukesin valvonnan alaisissa ja 500 h:n melu- ja äänitasojen
kiinteistöjen ja tonttien sijoittamisesta ja sijoittamisesta
Konsultointi- ja ohjeistusta ja pöytäkirjoja ja tunti- ja
säännöllisesti.

Asemakaavateollisuusalueen puhdistus- ja jätehuolto- ja
pilaantuneiden maalien ja muiden haitallisten aineiden
sijainti- ja sijoittamis- ja sijoittamis- ja sijoittamis- ja
tehdä 1700 m² alueella ja sijoittamis- ja sijoittamis- ja
palvelutontilla.

6 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavatuotteen valmistaminen eteläpää mahdollista rakentamista on kaukolämpö ja muu kunnallistekniikka. Käyttöve-

Kaavoituksen edellyttämät maaperän pilaantumiskäytön rakentamiseksi toteutetaan 2024 yttää, että maaperän käsitt-

Päiväkodin tontti-alueen maaperän pilaantumiskäytön rakentamiseksi toteutetaan 2024 yttää, että maaperän käsitt-

Alueen pohjoisosan toteuttaminen on yhteinen kunnallistekniikan rakentamiseksi toteutetaan 2024 yttää, että maaperän käsitt-

6.1 Toteutuksen seuranta

Kaavatuotteen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan

Loviisa, 6.3.2024

Klaus Seppä, suunnittelija