

**ASEMAKAAVAN MUUTOS LOVIISAN VALKON KORTTE-
LEISSA 1164 ja 1173
Loviisan kaupunki**

Vihavainen Tanja

Opinnäytetyö
Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

2020

Tekniikka ja liikenne
Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

Tekijä	Tanja Vihavainen	Vuosi 2020
Ohjaaja	Sami Porsanger	
Toimeksiantaja	Loviisan kaupunki	
Työn nimi	Asemakaavan muutos Loviisan Valkon kortteleissa 1164 ja 1173	
Sivu- ja liitesivumäärä	16 + 18	

Työn tavoitteena oli tehdä asemakaavan muutos Loviisan Valkossa sijaitsevalle korttelin osalle. Korttelissa voimassa oleva kaava ei ollut ajantasainen ja vaati uudistamista. Kaavamuutos oli tullut vireille 2018, mutta kaupungin resurssit eivät olleet toistaiseksi mahdollistaneet kaavan laatimista.

Opinnäytetyöprosessiin kuului kolmen dokumentin työstäminen Loviisan kaupungille. OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma), kaavakartta määräyksineen sekä kaavaselostus.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena oli tuoda kaava vastaamaan nykyistä käyttötarkoitusta sekä mahdollistaa korttelissa toimivan Valkon VPK:n laajentaminen.

Kaavamuutosta varten työstetyt dokumentit toimitettiin Loviisan kaupungille, jossa kaupunginarkkitehti hyväksyi lopulliset tuotokset ja laittoi ne kaupungin kääntäjälle ruotsinkielisiä versioita varten. Tuotosten on tarkoituksena olla nähtävillä maaliskuussa 2020.

Avainsanat

Asemakaava, kaavamuutos, kunta, kaavoitus

Technology, Communication and Transport
Degree Programme of Land Surveying
Bachelor of Engineering

Author	Tanja Vihavainen	Year 2020
Supervisor	Sami Porsanger	
Commissioned by	City of Loviisa	
Subject of thesis	Name of the Thesis	
Number of pages	16 + 18	

This thesis is done, for City of Loviisa. The aim of the thesis was make a usable alteration of plan. Action arena was part of the block in Valko, Loviisa. City plan, which was there, was not up-to date and needed some changes. Alteration of plan had begun in 2018, but resources of city was not enough to do this city plan.

This thesis includes three documents: participation and assessment scheme, plan proposal with plan provision and plan report. The purpose of alteration of plan was bring it to respond today's needs.

Volunteer fire brigade which works in the block, asked for this change and it will give them possibility to expand their operation.

All the documents handed to city of Loviisa and the architect of the city has approved them. The documents were submit for translation, because those needed in Swedish also. Proposal for a local detailed plan should be on display in March 2020.

Key words

City planning, alteration of plan, plan proposal, plan report

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	5
2 KAAVOITETTAVA ALUE	6
3 KAAVOITUS	7
3.1 Kaavoituksen lähtökohdat	7
3.2 Maakuntakaava	7
3.3 Yleiskaava	8
3.4 Asemakaava	8
3.5 Rakennusjärjestys ja ympäristön suojeleuohjeet	9
4 KORTTELIN KAAVAMUUTOS	10
4.1 Lähtötilanne	10
4.2 OASin laatiminen	11
4.3 Kaavakartan laatiminen	11
4.4 Kaavakartan piirtäminen	12
4.5 Kaavaselostus	12
4.6 Työvalmistuminen	13
LIITTEET	16

1 JOHDANTO

Tämä opinnäytetyö on tehty Loviisan kaupungin Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen kaupunkisuunnitteluosaston pyynnöstä. Tässä opinnäytetyössä käsitellään asemakaavamuutosta Loviisan Valkon kortteleissa 1164 sekä 1173. Opinnäytetyö on rajattu sisältämään kolme dokumenttia, jotka on toimitettu Loviisan kaupungille jatkotoimenpiteitä varten.

Pyyntö opinnäytetyön tekemiselle tuli Loviisan kaupungilta ja aihe tuntui kiinnostavalta. Opinnäytetyönä halusin tehdä jotain konkreettista, joka omaa oikeaa käyttöarvoa käytännössä. Työn tavoitteena oli tehdä toteuttamiskelpoinen kaava määräyksineen, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaselostus. Kaavamuutos kyseisellä alueella oli tarpeellinen ja se edistää alueen käyttöä tulevaisuudessa.

2 KAAVOITETTAVA ALUE

Loviisa on n. 14 800 asukkaan pikkukaupunki Itä-uudellamaalla. Loviisasta on matkaa Helsinkiin 87km, Porvooseen 37km sekä Kotkaan 46km. 2010 Loviisan kaupunkiin liitettiin Pernaja, Liljendal sekä Ruotsinpyhtää, jolloin kaupungin väkiluku kaksinkertaistui. Loviisa on kaksikielinen kaupunki, 55 % asukkaista puhuu äidinkielenään suomea ja 42 % ruotsia. Loviisassa on n. 3200 vapaa-ajan asuntoa. Viimeiset vuodet kaupungin väkiluku on ollut laskussa. (Loviisan kaupunki.)

Loviisan kaupungin pinta-ala on n. 1750km². Loviisan kaupungin väestötiheys on n. 8,5asukasta/km². Loviisan kaupunki työllistää n. 1100 päätoimista työntekijää.

Valkon kaupunginosa on meren ympäröimä sen itä-, etelä- sekä länsipuolelta. Valkossa sijaitsee teollisuussatama, jonka ympärille kylä aikoinaan on rakentunut. Viimevuosina kylän toiminta ja toiminnot ovat kuitenkin hiljentyneet. Kaupat ja terveystalvelut on keskitetty kaupungin keskustaan. Valkossa toimii kuitenkin koulu, päiväkotiki sekä kirjasto. Valkossa on mm. hyvät ulkoliikuntamahdollisuudet, laituripaikkoja, uimaranta sekä frisbeegolfrata. (Loviisan kaupunki.)

3 KAAVOITUS

3.1 Kaavoituksen lähtökohdat

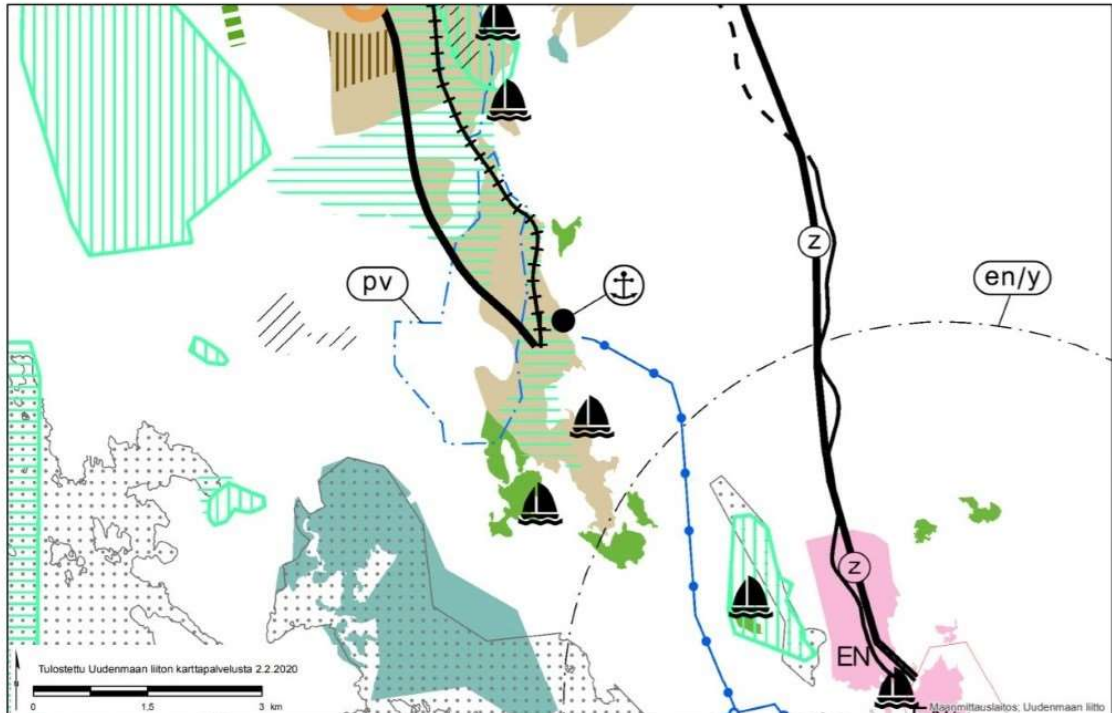
Asemakaavan tarkoituksena on ohjata rakentamista ja kehittää kaupunkikuvaa. Sen tarkoituksena on ohjata osoittaa alueet tarvittaville toiminnoille huomioiden paikalliset olosuhteet sekä kaupunki- ja maisemakuvan (MRL 50 §). Aloitteen asemakaavan laatimisesta tai muutoksesta voi tehdä maanomistaja/-haltija, henkilö, yhteisö tai kaupunki, joka katsoo kaavamuutoksen aiheelliseksi. Kaavamuutosta ryhdytään laatimaan, mikäli kaupunki katsoo tämän olevan tarpeellista.

Tämän kaavamuutoksen osalta hakijana toimi Valkon VPK, joka oli tehnyt ostopäätöksen alueesta, jolla palokunta toimii. Kaupunki oli katsonut muutoksen tarpeelliseksi ja prosessi oli laitettu käyntiin vuoden 2018 kaavoituskatsauksella. Kaavoitusta ei kuitenkaan pidetty kiireellisenä, ja prosessi oli jäänyt odottamaan käsittelyä.

3.2 Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma alueen käytöstä. Tällä alueella maakuntakaavan on laatinut Uudenmaan liitto. Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan maakuntakaava (YM 15.2.2010) siltä osin kuin sitä ei ole kumottu sekä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava ja Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava.

Maakuntakaavaan (Kuvio 1) on ruskealla merkitty taajamatoimintojen alue, vihreällä virkistysalue, mustalla viivalla seututie (Valkontie), mustalla katkoviivalla vaihtoehtoinen tai ohjeellinen liikenneväylän sijainti, venesatamat purjevenesymbolilla, pohjavesialue sinisellä katkoviivalla (pv) ja mustalla rautatiemerkinillä rautatiealue. Suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta, ja se on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi.



Kuvio 1. Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä (Uudenmaan liitto).

3.3 Yleiskaava

Yleiskaava on kunnan suunnitelma siitä, miten maata käytetään. Sen tarkoituksena on ottaa kantaa siihen, minne mitään toimintoja on tarkoitus sijoittaa. Yleiskaavoitus ratkaisee kaupungin kehityisperiaatteet ja se ohjaa asemakaavan laatimista. Yleiskaavalla varmistetaan toimiva kaupunkikuva ja toimintojen riittävyys sekä sijoittelu.

Kaavamuutosalueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueelle ollaan laatimassa osayleiskaavaa, jonka selvitysvaihe ajoittuu kesäkuulle 2020 ja jonka kaavaluonnosten on tavoitteena olla nähtävillä syksyllä 2020.

3.4 Asemakaava

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olo-

suhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. (MRL 50 §.)

Ennen kaavamuutoksen hyväksymistä suunnittelualueella on voimassa asemakaava, joka on vahvistettu lääninhallituksessa 3.4.1992. Asemakaavassa korttelin 1164 osa on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, jolle saa rakentaa paloaseman (ETP) sekä lähivirkistysalue (VL) merkinnöillä. ETP-korttelialueelle saa rakentaa enintään kaksi kerrosta korkeita 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).

3.5 Rakennusjärjestys ja ympäristön suojeleuohjeet

Loviisan kaupungissa asemakaavan lisäksi rakentamista ohjaa kaupungin rakennusjärjestys sekä ympäristön suojeleuohjeet. Loviisan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupungin valtuustossa 9.4.2014 ja se on tullut voimaan 31.5.2014.

4 KORTTELIN KAAVAMUUTOS

4.1 Lähtötilanne

Opinnäytetyön lähtötilanteessa muutosprosessi oli aloitettu. Valkon VPK oli hakenut kaavamuutosta alueelle ja se oli hyväksytty vuoden 2018 kaavoitus katsauksella. Käytännön toimenpiteisiin ei kuitenkaan oltu vielä ryhdytty.

Alueella voimassa oleva kaava oli vanhentunut. Valkon VPK:n rakennus ulottui kaavaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle ulottuen VL merkinnällä olleen lähivirkistysalueen puolelle. Lähivirkistysalueelle oli rakennettu myös hyötyjätteen keräyspiste. Suunnittelualue päätettiin rajata kattamaan paloaseman tontin lisäksi lähivirkistysalue sekä ET ja ETP merkinnöillä olleet korttelin alueet, jotta ne saatiin samalla vastaamaan tämänhetkisiä tarpeita.



Kuvio 2. Kaava-alueen rajaus (Loviisan kaupunki).

4.2 OASin laatiminen

Prosessia jatkettiin laatimalla OAS (Liite 1). Tässä dokumentissa tiedotettiin kaavaprosessin etenemisestä sekä kerrottiin miten ja kuka voi vaikuttaa kaavaprosessiin. OAS toimitettiin Loviisan kaupungin kaupunkisuunnitteluosastoon kaavoittajan kommentoitavaksi. Kommenttien jälkeen OASiin tehtiin tarvittavat muutokset. Tämä vaihe vei aikaa, varsinaisten kaavoittajien ollessa kiireisiä. Kaikki jatkotoimenpiteet jätettiin kaupungille.

4.3 Kaavakartan laatiminen

Kaavan laatiminen aloitettiin pohtimalla mitkä asiat kaavassa vaativat muutosta ja millaisia muutostarpeita odotetaan olevan lähitulevaisuudessa. Kaavamutosta oli hakenut Valkon VPK, joten heidän toiveensa oli lähtökohtaisesti tiedossa. Kaavan piirtämisen yhteydessä heidän kanssaan käytiin kuitenkin vielä keskustelua toiveista sekä tarpeista kaavaan liittyen.

Kyseisellä kiinteistöllä oli aiemmin toiminut huoltamorakennus, jonka takia alueesta oli annettu pilaantuneen maan kunnostuspäätös vuonna 2003. Maata oli kunnostettu ja siitä toimitettu ympäristöarviointiraportti vuonna 2006. Tämä haluttiin kuitenkin huomioida kaavassa siten, että määräyksiin lisättiin kohta mahdollisista pilaantuneista maa-aineksista sekä niiden käsittelystä.

Lähivirkistysalueen puolelle oli tehty alueellinen jätteiden keräyspiste, joka haluttiin erottaa omaksi korttelinosakseen. Lähivirkistysalueen todettiin olevan lähinnä suojaviheraluetta ja merkintä muutettiin myös tämän mukaiseksi. Aiemmalla kaavakartalla korttelissa oleville tonteille oli merkitty ajoyhteyksiä, nämä haluttiin säilyttää myös uudessa kaavassa.

Kortteliin, jossa Valkon VPK toimi suunniteltiin ensin merkinnäksi Y-2-merkintää (Yleisten rakennusten korttelialue, jolle voidaan rakentaa paloasema), mutta koska kyseinen VPK toiminta on lähinnä yhdistystoimintaa ei sitä voitu luokitella

yleiseksi rakennukseksi ja merkinnästä luovuttiin. Tilalle laitettiin ET-2-merkintä (Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue, jolle voidaan rakentaa paloasema). Tarpeelliseksi katsottiin myös erottaa paloasemalle saapuva henkilöliikenne sekä lähtevä pelastusajoneuvojen liikenne.

Jätteiden keräyspisteelle laitettiin oma merkintä (ET-1), jolla alue saatiin vastaamaan käyttötarkoitusta.

Lopullinen kaavakartta opinnäytetyön liitteenä (LIITE 2).

4.4 Kaavakartan piirtäminen

Kaupunkisuunnitteluosasto tuki projektia koko sen ajan, antoi ideoita ja ehdotuksia. Kaavalla oli valmiiksi selkeät tavoitteet ja niihin pyrittiin vastaamaan. Kaupungin mittamies kävi tekemässä pohjakartalle tarvittavat mittaukset, jotta kaavan pohjakartta täytti sille annetut vaatimukset.

Oman ohjelmiston puuttuessa kaavan ensimmäiset luonnokset oli helpointa suunnitella pohjakartan päälle kaavapaperia apua käyttäen. Luonnoksia tehtiin kaksi, jonka perusteella varsinaista kaavaa lähdettiin piirtämään. Lopullinen kaavakartta määräyksineen piirrettiin fiksu-kaava ohjelmistolla, jota olin käyttänyt myös aiemmassa kaavoituksen projektissa. Kaavakartan piirtämiseen sain lisäksi apua kaupungin kaavasuunnittelijoilta.

4.5 Kaavaselostus

Kaupungilta sain valmiin Word-dokumenttipohjan kaavaselostusta varten käyttööni, siinä oli otsikkotasolla mietitty selostukseen tarvittavat asiat, sekä yhtenäinen muotoilu kaupungin muiden dokumenttien kanssa. Kaavamutoksen ollessa kohtuullisen pieni ja vaikutuksiltaan vähäinen kaikkia kohtia ei ollut syytä selvittää niin seikka peräisesti.

Sain kaupungilta luettavakseni useita kaupungissa tehtyjä selostuksia. Niiden pohjalta saatoin perehtyä siihen, millaista sisältöä tähän dokumenttiin haluttiin. Tarvittavat tiedot ja selvitykset sain tiedoksi kaupungilta. Sain myös paljon tukea ja kannustusta työn valmiiksi saattamiseksi.

Kaavaselostus vaati huomattavasti aikaa ja miettimistä sekä alueen tuntemista tai siihen tutustumista. Kaavaselostus löytyy liitteenä (LIITE 3).

4.6 Työvalmistuminen

Opinnäytetyön tuloksena syntyneet dokumentit toimitettiin sitä mukaa kaupungille kommentoitaviksi ja niitä täydennettiin tarpeen mukaan. Kaupungin arkkitehti hyväksyi tuotokset, sekä toimitti ne eteenpäin.

Kaksikielisenä kaupunkina kaikki dokumentit haluttiin myös ruotsiksi, joten ne laitettiin kaupungin kääntäjälle kielen käännöstä varten. Piirretty kaavakartta meni kaavaehdotuksena elinkeino- ja infralautakuntaan, ja mikäli lautakunta hyväksyy ehdotuksen, tulee se julkisesti nähtäville maaliskuussa 2020.

POHDINTA

Kaavan työstäminen oli mielenkiintoista, mutta muun työn ohella oli ajoittain vaikeuksia löytää aikaa sille. Myös varsinaisten aikataulujen puuttumien toi omat haasteensa. Prosessiin kului paljon aikaa ja henkilökohtaisia resursseja. Välillä laitoin työstettyjä dokumentteja kaupungille kommentoitavaksi ja välillä sain odotella viikkoja näihin vastausta. Oli kuitenkin hienoa saada aikaan jotain, millä on oikeaa käyttöarvoa.

Työ vei aikaa ja energiaa enemmän kuin mihin olin varautunut, osittain tähän vaikutti myös oma muuttunut elämäntilanne. Oppimisen kannalta työ kuitenkin toimi hyvin ja pääsin itsenäisesti toisten tuella toteuttamaan kaavaprosessia. Pääsin kertaamaan kaavaprosessia kokonaisuutena ja tämä työ selkiytti omaa näkemystä kaavoituksesta.

LÄHTEET

Loviisan kaupunki. Loviisan karttapalvelu 2019. Viitattu 10.2.2020 <https://kartta.loviisa.fi/ims>.

MRL. Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132. Viitattu 10.2.2020 www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132#L7P50.

Loviisan kaupunki. Tietoa Loviisasta. Kaupunki ja päätöksenteko. Viitattu 10.2.2020 www.loviisa.fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/tietoa-loviisasta/.

Uudenmaan liitto. Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2019. Uudenmaanliiton karttapalvelu. Viitattu 10.2.2020 <https://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/index.html?x=457775&y=6698298&zoom=6&lang=fi&layers=0-0>.

LIITTEET

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Kaavakartta merkintöineen
- Liite 3. Kaavaselostus

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 kaavamerkinä 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 helmikuussa 2020.
Kaavaehdotus on nähtävillä maaliskuussa 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 keväällä 2020.

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa työsetään rinnakkain sekä kaavakarttaa sekä 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

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

LOVIISAN KAUPUNKI, VALKO, 11. KAUPUNGINOSA
ASEMAKAAVAN MUUTOS
KORTTELIN 1164 OSA, SEKÄ SIIHEN RAJAUTUVA VIHERALUE.

LOVISA STAD, VALKOM, STADSTEL 11
ÄNDRING AV DETALJPLAN
EN DEL AV KVARTEREN 1164 SAMT GRÖNOMRÅDE SOM GRÄNSAR TILL DEN.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 1173 ja osaa korttelista 1164, sekä niihin rajautuvaa viheraluetta.
Ändringen av detaljplanen gäller kvarter 1173 och en del av kvarteren 1164 samt grönområde som gränsar till dem.

Asemakaavan muutoksella muodostuu osa korttelista 1164 sekä siihen rajautuva viheralue.
Genom detaljplaneändringen bildas en del av kvarteren 1164 samt angränsande grönområde.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ
ALMÄNNA BESTÄMMELSER

Alueella on noudatettava kaupunkikuvallisesti yhtenäistä rakennustapaa.
På området skall iakttas ett stadsbildsmässigt enhetligt byggnadssätt.

Rakentamatta jäävät alueet, joita ei käytetä pysäköintiin tai kulkuteinä, on pidettävä istutettuina ja hyvin hoidettuina.
De områden som blir obebyggda och som inte används för parkering eller som gångvägar skall hållas planterade och välskötta.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueella rakennettaessa.
Då man bygger på området bör man beakta ett radonsäkert byggande.

Pysäköintialueilla hulevedet on ohjattava hulevesien viivytykseen ja imeytykseen öljynerottimien kautta.
Dagvattnet från parkeringsområdena ska ledas via oljeavskiljare till fördröjning och infiltrering av dagvatten.

Tonteilla muodostuvat hule- ja kattovedet on käsiteltävä tonttialueen sisällä vesiä imeyttävin ja virtaamaa hidastavin rakentein. Niitä osin kun hulevesiä ei ole mahdollista johtaa maastoon, niitä saa johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään. Ennen rakennusluvan myöntämistä tontille on laadittava suunnitelma hulevesien hallinnasta. Kyseiseen suunnitelmaan on sisällytettävä hulevesien hallinnan mitoituslaskelma. Dag- och takvatten som uppkommer på tomterna ska behandlas inom tomtområdet med konstruktion för infiltrering och fördröjning av vattnet. Där dagvatten inte kan avledas till terrängen kan det avledas till det allmänna dagvattensystemet. Innan bygglov beviljas för tomten ska man utarbeta en plan för hantering av dagvattnet. I planen ska man innefatta volymkalkylering för hantering av dagvattnet.


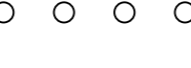
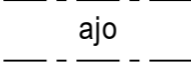
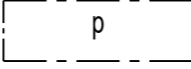
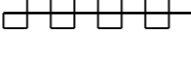
ERITYISMÄÄRÄYKSIÄ
SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

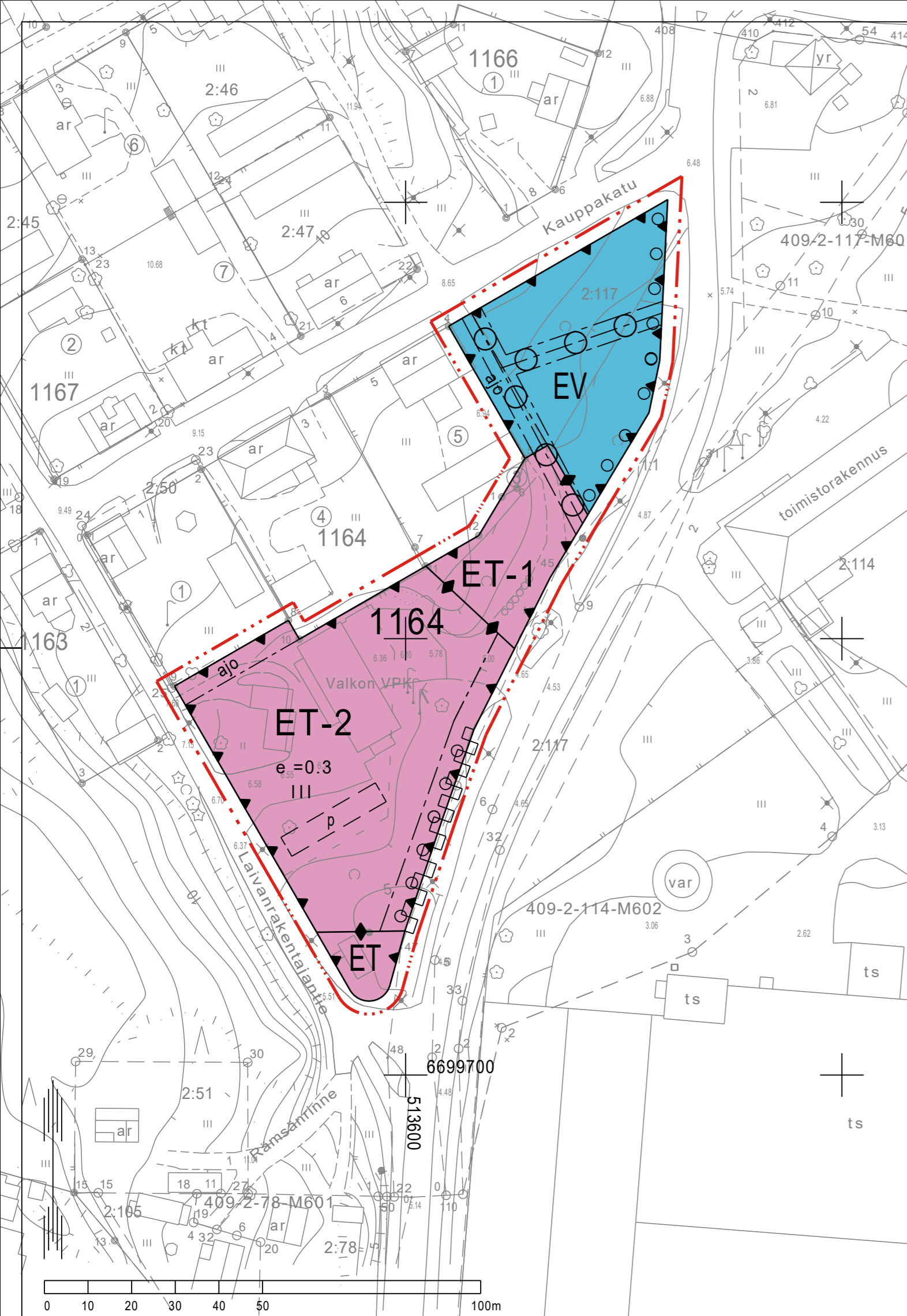
Korttelialueella ET-2 maaperän kunto tulee selvittää. Pilaantuneet maa-ainekset tulee poistaa rakentamisen yhteydessä tai käyttötarkoituksen muuttuessa.
Markens skick ska utredas på kvartersområde ET-2. Förorenad marksubstans ska avlägsnas i samband med byggverksamhet eller då användningsändamålet ändras.

ET-2-alueelle saa sijoittaa palo- ja pelastustoiminnan kannalta tarvittavia rakennelmia, katoksia, yms.
På ET-2-området får man placera konstruktioner, skyddstak o. dyl. som är behövliga för brand- och räddningsverksamhet.

TONTTIJAKO
TOMTINDELNING
Tällä asemakaava-alueella on laadittava erillinen tonttijako.
På detta detaljplanområde skall utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- ET-2** Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue, jolle voidaan rakentaa paloasema.
Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning där det går att bygga en brandstation.
- ET** Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue.
Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
- ET-1** Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue. Jätteiden aluekeräyspiste.
Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. Regional miljöstation för avfall.
- EV** Suojaviheralue.
Skyddsgrönområde.
- · — · — 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- — — Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.
- — — Ohjeellinen osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.
- 1164** Korttelin numero.
Kvartersnummer.
- III Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
- e = 0.3 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.
-  Rakennusala.
Byggnadsyta.
-  Säilytettävä/istutettava puurivi.
Trädrad som skall bevaras/planteras.
-  Ajoyhteys.
Körförbindelse.
-  Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.
-  Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



Pohjakartan hyväksyminen
Godkännande av baskarta
Asemakaavan pohjana oleva kartta täyttää 11.4.2014 annetun maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (323/2014) mukaiset vaatimukset.
Detaljplanens baskarta uppfyller fordringarna i enlighet med lagen om ändring av markanvändnings- och bygglagen (323/2014) som givits 11.4.2014.

Loviisa Kiinteistöinsinööri
Loviisa Lovisa Fastighetsingenjör Toni Sepperi

Pvm Datum		Kuulutettu Kungjord
Mk Skala	1:1000	
Kohde Projekt	11-50	
Arkistotunnus Arkivsignum		Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta Näringslivs- och infrastrukturiinämnden
Kaavoittaja Planläggare		
Loviisa Loviisa	kaupunginarkkitehti stadsarkitekt	Maaria Mäntysaari
Kaavantaaja Utarbetare av planen	Maaria Mäntysaari	Kaavasuunnittelija Planerare Tanja Vihavainen



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

Kaavaselostus

KAUPUNKISUUNNITTELUOSASTO

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 6.2.2020 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 kaavamerkinnot. 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.....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
2	Tiivistelmä	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava.....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3	Lähtökohdat	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2	Luonnonympäristö.....	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	5
3.1.4	Maanomistus.....	5
3.2	Suunnittelutilanne.....	5
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	5
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	7
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	7
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	7
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	7
4.3.1	Osalliset.....	7
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	7
4.3.3	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	7

4.3.4	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	7
4.4	Kaavan rakenne	8
4.4.1	Mitoitus	8
4.4.2	Palvelut.....	8
4.5	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	8
4.6	Aluevaraukset ja kaavamääräykset	8
4.7	Kaavan vaikutukset	9
4.7.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	9
4.7.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	10
5	Asemakaavan toteutus	11
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	11
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus	11
5.3	Toteutuksen seuranta	11

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- Liite 2 Ote lainvoimaisesta asemakaavasta
- Liite 3 Alueella voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2019
- Liite 4 Pohjavesialuerajaus

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireilletulo, tekninen lautakunta 22.2.2018 § 26

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävänä __.__.2020

Kaavaehdotus nähtävillä __.__.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 huoltoja palvelevien rakennusten ja laitteiden alue, jolle voidaan rakentaa paloasema. Korttelin ajorasite sekä kortteliin rajautuva ET-kortteli on huomioitu olemassa olevan mukaisesti. Suojaviheralueonteinen 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.

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 muinaisjäännöksiä.

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 asfalttipäälysteisine 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 pääkokoojajatu, jolla on runsaasti ajoneuvoliikennettä ja joka aiheuttaa liikennemelua.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Loviisan kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

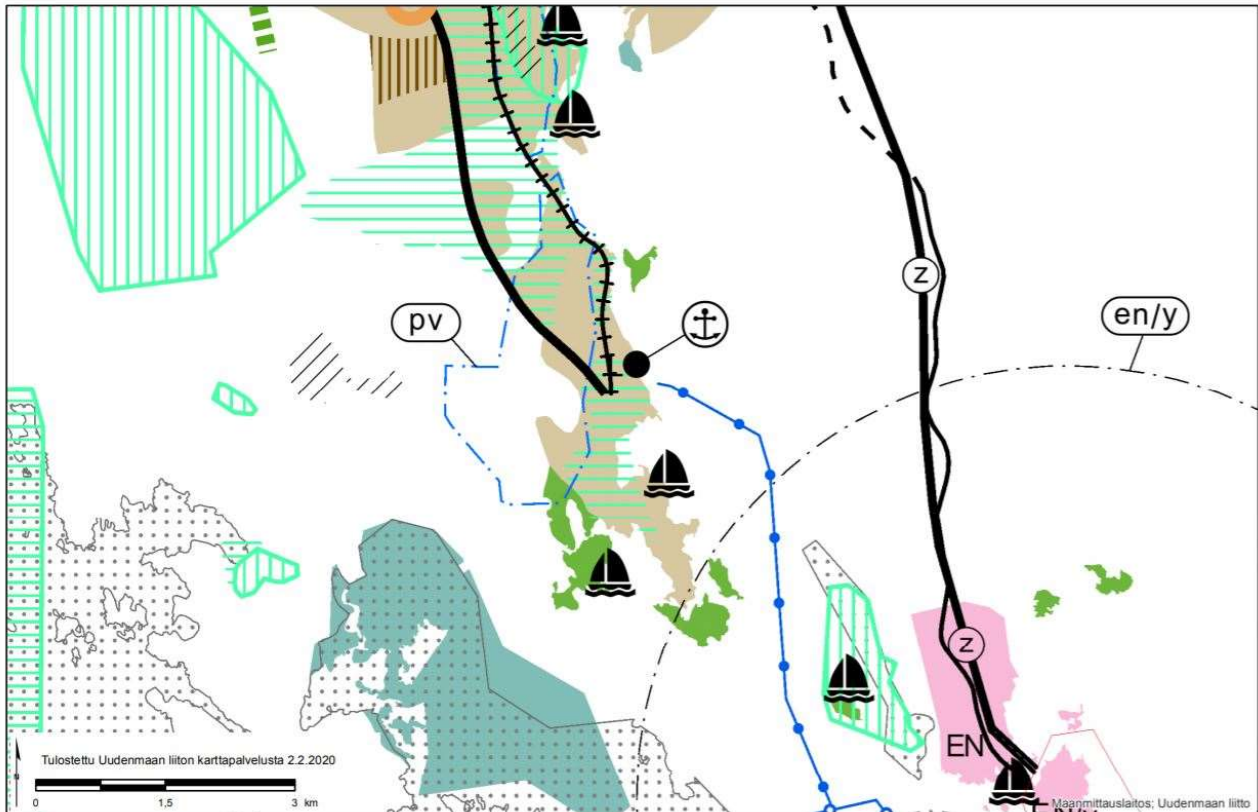
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.

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.

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 rautatiemerkinällä rautatiealue. 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.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2019.

Yleiskaava

Kaavamuuutosalueella 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 huoltoja 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 huoltoja palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). Asemakaavaote liitteenä (Liite 2).

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, melun- ja torjunnasta 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. Kiinteistöinsinööri Toni Sepperi on hyväksynyt kaavan pohjakarttana käytettävän kartan __.__.2020.

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).

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.

Asemakaavan kuvaus

4.4 Kaavan rakenne Kaavaan liittyy asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen (ks. kaavakartta).

4.4.1 Mitoitus

Kaavamuuotosalueen 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.

4.4.2 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.

4.5 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. Osallisten palautteen perusteella harkitaan, laaditaanko alueesta erikseen rakennustapaa ja ympäristörakentamista ohjaavat ohjeet vai täydennetäänkö kaavamääräyksiä mahdollisesti tarvittavin osin.

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.

4.6 Aluevaraukset ja kaavamääräykset

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

4.7 Kaavan vaikutukset

4.7.1 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.

4.7.2 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*).

5 Asemakaavan toteutus

5.1 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.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

5.3 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.

Loviisassa 6.2.2020

Loviisan kaupunki, kaupunkisuunnitteluosasto

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