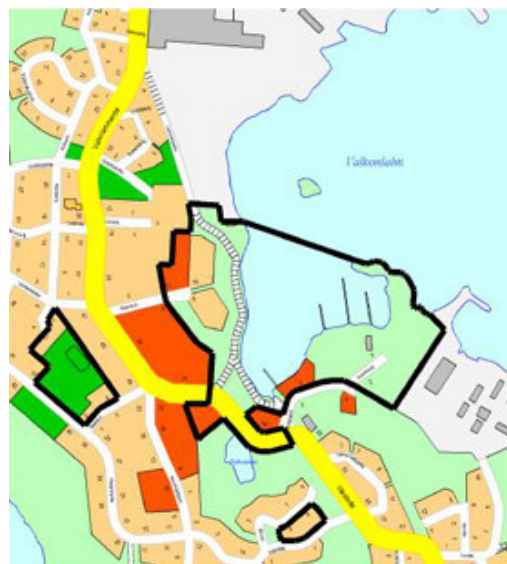




LOVIISA

VALKON ALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA KAAVASELOSTUS



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Alue:	VALKON ALUEET
Kaupunki:	LOVIISA
Kaupunginosa:	11
Kortteli:	KORTTELIT 1101, 1103, 1105, 1116 JA OSAT KORTTELEISTA 1121, 1136, 1137 1140 SEKÄ TILA 2:33 JA OSA TILASTA 2:29
Kaava:	ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA

Yhteystiedot

Loviisan kaupunki/Tekninen keskus
Arkkitehtitoimi
Karlskronabulevardi 8, PL 11
07901 Loviisa

Vireilletulo

Vireilletulosta (KH 18.12.2006, § 314) on ilmoitettu kuulutuksella paikallislehdissä sekä ilmoitustauluilla 19.1.2007, LS ja 20.1.2007, ÖN.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yleisesti nähtävillä teknisen keskuksen ja raatihuoneen ilmoitustauluilla 22.1.-20.2.2007.

Asemakaavan hyväksyminen

Tekninen lautakunta __.__.2009, § __

Kaupunginhallitus __.__.2009, § __

Asemakaavan selostus koskee 28.5.2009 päivättyä asemakaavakarttaa.

Etusivun valokuvat maastokäynneiltä 12.12.2007 ja 28.4.2009

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue koostuu kolmesta osa-alueesta, jotka sijaitsevat Valkossa noin 6,5 km Loviisan kaupungin keskustasta etelään. Läntisin osa-alue sijaitsee Valkon Pitkäniityntien ja Braskintien pohjoispuolella rajoittuen kortteleiden 1136 ja 1137 omakotitontteihin. Eteläisin osa-alue rajoittuu Ainontiehen ja Kalevantiehen. Laajin suunnittelualueen osa on Valkolammen ja Ilmarisentien pohjoispuolinen alue, joka rajoittuu Kultaajankotiin ja sataman vesialueeseen. Koko suunnittelualue on asemakaavoitettua aluetta lukuun ottamatta Ilmarisenkujan aluetta.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan tavoitteena on luoda edellytykset eheälle ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoiselle sekä olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen luontevasti liittyvälle täydennysrakentamiselle, joka vahvistaa alueen identiteettiä ja turvaa viihtyisän elinympäristön. Asemakaavan muutoksen tavoitteina ovat mm.

- selvittää Repolantien kortteleiden 1121 ja 1101 AP –kortteleiden kunnallistekniikka ja tarkistaa asemakaavaa nykyisten määrävien rakennusalojen ja rakennustehokkuuden osalta sekä liittää rakentaminen luontevammin osaksi kallioista maastoa ja tutkia rakennusoikeuden siirtäminen korttelin 1140 KL -tontilta
- Valkolammentien korttelin 1140 KL –tontin asemakaavan ajantasaistaminen. KL -kortteli ei ole toteutunut, joten ko. aluetta tulisi tutkia rakentamisedellytysten, AP-merkinnän ja/tai viheralueiden osalta. Kaavanmuutoksessa tutkitaan, onko KL –tontin rakennusoikeus mahdollista siirtää saman maanomistajan omistamiin ranta-alueen AP –kortteleihin 1121 ja 1101
- osoittaa yhtenäiset viher-, ulkoilu- ja oleskelualueina säilytettävät alueen osat sekä kevyenliikenteen reitit
- tutkia Pitkäniityntien alavan kohdan puistoalueen asemakaavan muuttamista ja mikäli rakennettavuuden edellytykset ovat hyvät, osoittaa osayleiskaavan mukaisesti muutamia uusia AO-tontteja
- tutkia Braskintien korttelin 1137 rivitalotontin nro 2 piha-alueen laajentamismahdollisuutta luoteispuoleiselle puistoalueelle, säilyttäen rakennusoikeus kuitenkin nykyisellään
- tutkia onko Ainontien 1116 korttelin KL – tontin asemakaavaa mahdollista muuttaa omakotitalon tai paritalon rakennuspaikaksi
- laatia asemakaava Ilmarisenkujan pohjoispuoleiselle asemakaavoittamattomalle alueelle, jolla on olemassa oleva asuinpientalo ja venevalkamaan liittyvää maankäyttöä

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
2 TIIVISTELMÄ	3
3 LÄHTÖKOHDAT	3
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	5
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	8

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Ote maakunta- ja seutukaavayhdistelmästä
 2. Ote Valkolammen osayleiskaavasta
 3. Ote voimassa olevasta asemakaavasta
 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 5. Alueen johtolinjat
 6. Havainnekuva
- Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen.

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, 1994.
- Loviisan lepakkokartoitus, Y. Siivonen Batcon Group, 2005
- Turvallisuustarkastelu Valkon satamaan sijoitettavalle polttoainevarastolle maankäytön suunnittelun näkökulmasta, T. Raivio, A. Vaahtera, Y. Gilbert, 2007
- Valkolammen luontokartoitus, E. Hinkkanen, 2007
- Valkolahden rannan luontokartoitus, E. Hinkkanen, 2007

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallituksen kaavoituspäätös 18.12.2006, § 314

Kuulutus vireilletulosta 19.1.2007, LS ja 20.1.2007, ON

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävänä 22.1.-20.2.2007

Kaavaluonnos ja suunnittelualueen laajennus kaupunkisuunnittelutyöryhmässä 29.5.2009

Suunnittelualueen laajennus teknisessä lautakunnassa 16.6.2009

Kuulutus nähtäville asettamisesta __.__.2009

Kaavaehdotus kaupunkisuunnittelutyöryhmässä __.__.2009

Kaavaehdotus nähtävillä MRL 65 §:n mukaisesti __.__.2009

Kaupunkisuunnittelutyöryhmän hyväksymispäätös __.__.2009 §

Teknisen lautakunnan hyväksymispäätös __.__.2009 §

Kaupunginhallituksen hyväksymispäätös __.__.2009 §

Kaavan lainvoimaisuus on kuulutettu __.__.20__

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella ajantasaistetaan Valkon alueiden maankäyttöä vanhan maankäyttösopimuksen takia sekä laaditaan uusi asemakaava Ilmarisenkujan alueelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun se on saanut lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueet sijoittuvat Valkolammen lähialueille. Läntisellä osa-alueella sijaitsee Valkon jääkiekkokaukalo sekä kolme erillispientalotonttia ja yksi rivitalotontti. Eteläisellä osa-alueella on kaksi tonttia, joista toinen on asuinkäytössä ja toisella tontilla sijaitsee Rauma-Repolan kerhotilana ollut rakennus. Itäisellä ja laajimmalla osa-alueella on Valkon keskeinen venevalkama. Suunnittelualueen maasto on vaihtelevaa alavista ranta-alueista 17 m korkeaan kallioalueeseen. Läntinen osa-alue on hyvin alavaa, pääosin alle 2 m meren pinnan keskitason alapuolella. Maaperä suunnittelualueella on pääosin sora-moreenia.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kasvillisuus

Suunnittelualueen läntisen osa-alueen länsiosa on kosteaa, pusikoitunutta, lehtipuuvaltaista ja hyvin alavaa aluetta. Eteläisen osa-alueen kasvillisuus on kulttuurivaikutteista eikä luonnonarvoiltaan merkittävää.

Valkolahden venevalkama-alueen kasvillisuus on lehtipuuvaltaista runsaspuustoista pihalle-alueen kasvillisuutta, jolla ei ole merkittäviä luontoarvoja. Venevalkama-alueen itä- ja eteläpuolilla on puistomaista mänty/lehtipuusekametsä, jossa on hyväkuntoista iäkäästä puustoa. (Taajamametsäsuunnitelma)

Valkolahden rannan kasvillisuus

Valkolahden länsirannan kasvillisuus jakautuu kolmeen eri osa-alueeseen. Ranta-alueeseen ja kahteen kangaskasvillisuusalueeseen. Rantakasvillisuus on monipuolista merenranta- ja piennarkasvillisuutta (mm. rantaputki, mesiangervo, hevонhierakka, punanata, puna-apila ja voikukka). Rannassa on paikoin ruovikkoa ja kaislikkoa. Pohjoisemman kangasmetsän maasto on mäkistä, kallioista ja paikoin hyvin kivikkoista. Kasvillisuus on tuoreen kankaan kasvillisuutta (mustikkatyypin MT) ja kalliokasvillisuutta. Eteläisemmällä metsäalueella on lehtomaisen kankaan kasvillisuutta (mustikkakäenkaalityypin OMT). Alueella on hieman kosteampi kohta, jossa kasvaa kohtalaisen järeitä kuusia ja lehdon kasveja. Alue on hyvin lähellä asutusta, joten virkistyskäytön jäljet näkyvät lähinnä maaston kulumisena. Alueen luontoarvot perustuvat maisemalliseen ja lähiasukkaiden virkistyskäyttöön. (Valkolahden rannan luontokartoitus, Elina Hinkkanen 2007)

Valkolammen kasvillisuus

Valkolammen pohjoispuolella oleva suunnittelun alueen osa on luhtavaikutteista metsikköä, jossa kasvaa hieskoivua, mäntyä ja tervaleppää. Alueesta osa on luhtavaikutteista tervaleppämetsikköä, joka ei kuitenkaan vastaa tervaleppäkorven puustoa. (Valkolammen luontokartoitus, Elina Hinkkanen 2007)

Eläimistö

Yleisesti alueella esiintyy kulttuurisia suosivia, rakennetussa ympäristössä viihtyviä lintuja ja eläinlajeja. (Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta; Maud Östman; 1994)

Lepakot

Suunnittelun alue kuuluu laajaan Fantsnäs-Vårdöuddennin II-luokan lepakkoalueeseen. Alueella havaittiin kesän 2005 aikana säännöllisesti arviolta useampi sata lepakkoa/käyntikerta. Näistä noin 25 % oli pohjanlepakkoja, 25 % vesisiippoja, 50 % viikisiippalajeja, <1 % korvayökköjä ja <1 % pikkulepakkoja. (Loviisan lepakkokartoitus 2005)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Valkolammen alue on alun perin rakennettu 1940-luvun loppupuolella Valkoon perustetun sotakorvauslaivojen rakennustelakan asuinalueeksi. Suunnittelun alueen rakennuskanta on pääosin 1950-luvulta, mutta Repolantien kerrostalot ja Braskintien rakennuskanta on 1960- ja 1970-luvuilta. Ainontielle ollut Rauma-Repolan kerhorakennus on purettu alkukesällä 2009.

Palvelut

Suunnittelun alueella sijaitsee Valkon venevalkama-alue, josta kaupunki vuokraa venepaikkoja sekä Valkon jääkiekkokaukalo.

Tekninen huolto

Suunnittelun alueella kulkee vesi- ja viemärijohtot (ks. liite 5).

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelun alue on pääosin Bonvesta Oy:n ja Loviisan kaupungin omistuksessa. Alueella sijaitsevat omakotitontit ovat yksityisomistuksessa. Muita maanomistajia suunnit-

telualueella ovat Valkonranta Oy, Asunto Oy Loviisan Repolantie 11-13 ja Asunto Oy Loviisan Ilmarisenkuja 3.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Seutukaava / Maakuntakaava

Loviisa kuuluu Itä-Uudenmaan maakuntaliittoon. Alueella ovat voimassa 14.11.2000 vahvistettu seutukaava ja 5.4.2002 vahvistettu vaihemaakuntakaava.

Kaavayhdistelmässä alue on taajamatoimintojen aluetta ja ranta-alueet lähivirkistysaluetta. Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 12.11.2007, alue on kokonaismaakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta ja rannat virkistysaluetta. Suunnittelualue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, maakunnallisesti merkittävä ja alue on Valkon konsultointivoyhdyksen sisällä. Liite 1.

Yleiskaava

Alueella on oikeusvaikutuksen kaupunginvaltuuston 8.9.1993 hyväksymä Valkolammen osayleiskaava. Liite 2.

Asemakaava

Alueella ovat voimassa 25.6.1969, 10.8.1981, 5.12.1996, 1.7.1997 ja 7.1.2008 hyväksytyt asemakaavat. Liite 3.

Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.2.1992.

Pohjakartta

Kaavan pohjakartan on hyväksynyt kaupungingeodeetti Yrjö Meltaus.

Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat, suojelupäätökset

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

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

- Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen.
- Yhtenäisen viheralueverkoston jatkuvuuden edistäminen.
- Riittävien ja yhtenäisten virkistysalueiden turvaaminen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavoitus perustuu pääosin UPM Kymmene Oy :n ja Loviisan kaupungin välille tehtyyn sopimukseen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset ks. 1.1 Vireilletulo, 2.1 Kaavaprosessin vaiheet ja OAS.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistuminen toteutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti, MRL 62 §:n mukaan. Liite 4 OAS.

4.3.2 Vireilletulo
Ks. kappaleet 1.1 ja 2.1.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Asemakaavan muutosehdotus asetettiin Maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

4.4 Asemakaavan tavoitteet
ks kappale 1.3

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavamutoksessa tulee huomioida alueen johtolinjat. Suunnittelualueen läntinen osa-alue on hyvin alavaa. Jääkiekkokaukalo ja alue sen lounaispuolella on hyvin tulvaherkkää aluetta, kokonaisuudessaan alle kaksi metriä merenpinnankeskitason alapuolella.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti yksi kaavaluonnos.

4.5.1 Lausunnot
ks 4.3.3.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Läntinen osa-alue

Alueen omakotitontit on osoitettu erillispientalotonteiksi (AO) ja rivitalotontti on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Suunnittelualueella olevia Braskintien tontteja on laajennettu luoteeseen. Jääkiekkokaukalon alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU) ja alueelle on osoitettu Luotsintieltä kevyenliikenteen katu, jolla on huolto- ja tontilleajo sallittua. VU-alueelle on osoitettu ohjeellinen pysäköintialue sekä huoltorakennukselle rakennusala. Pitkäniityntiehen rajautuva alava alue on osoitettu taajamametsäksi (VL-1).

Eteläinen osa-alue

Kortteli on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP).

Valkolammen ja lahden ranta

Valkolammen luoteispuolella oleva liikerakennuksen korttelialue (KL) on osoitettu taajamametsäksi (VL-1). Valkolahden länsiranta on myös osoitettu taajamametsäksi (VL-1) lukuun ottamatta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden aluetta (ET), jolla sijaitsee pumppaamo. VL-1-alueelle on osoitettu kaksi arvokasta harjualuetta tai muuta geologista muodostumaa (ge). Repolantien päähän on osoitettu asuin kerrostalojen korttelialue, joka mahdollistaa uuden viisikerroksisen asuin kerrostalon rakentamisen. Uuden kerrostalon pysäköinti on osoitettu maanalaiseksi pysäköinti-alueeksi (ma-1). Vesialue on osoitettu toteavasti vesialueeksi (W). Vesialueelle on osoitettu venelaitureille alueensa (lv) sekä veneenlaskuluiskat. Valkon venevalkama on osoitettu toteavasti venevalkama-alueeksi (LV) ja kortteli 1103 on osoitettu venevalkama-alueen osaksi. LV-alueella on ohjeellisilla merkinnöillä osoitettu pysäköintiin, veneiden ja venetrailereiden säilyttämiseen omat alueensa sekä matonpesupaikka ja jätepiste. LV-alueen keskelle on osoitettu asuin kerrostalojen kortteli (AK), mikä toteaa

olemassa olevan tilanteen. Metsä LV-alueen itäpuolella on osoitettu taajamametsäksi, jonka hoidolla tulee luoda edellytykset maisemallisesti erittäin arvokkaan puuston säilymiselle (VL-4). VL-4-alueen rantaan on osoitettu alueen osa, jolle saa sijoittaa venevalkamaan ja virkistykseen liittyviä rakennelmia, joiden tulee olla mahdollisimman huomaamattomia ja sopeutua ympäristöönsä (lv-4). LV- ja VL-4-alueisiin rajautuva kortteli on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

Koko suunnittelualueelle on osoitettu alueella kulkevat putkilinjat sekä alueen merkittävät kevyenliikenteen reitit. Ranta-alueille on osoitettu neljä paikkaa katoksille, joista kolmeen saa rakentaa grillin.

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Alueen pinta-ala on noin 20 ha.

5.1.2 Palvelut ja virkistys

Alueelle on osoitettu lähivirkistysalueita, venevalkama sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden alue.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualueelle rakennettaessa ympäristön laadullisiin ominaisuuksiin, kuten turvallisuuteen, terveellisuuteen, viihtyisyyteen sekä kaupunkikuvallisiin ja maisemallisiin ominaisuuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakentaminen tulee suunnitella siten että se edesauttaa viihtyisän ja ehyen ympäristön muodostumista. Kaavaan on liitetty erillismääräyksiä ja kaavamerkintöjä on täsmennetty indekseihin, joilla pyritään tukemaan näitä tavoitteita.

5.3 Aluevaraukset

Alueella on seuraavat aluevarausmerkinnät AO, AP, AR, AK, VL-1, VL-4, VU, LV, ET, TY ja W (ks. kpl 5 Asemakaavan kuvaus).

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavalla on yhdyskuntarakennetta eheyttävä vaikutus, koska se edesauttaa alueen tiivistä rakentamista ja jatkaa alueelle luonteenomaista tyyliä, siten että alueille osoitetut uudet rakennuspaikat soveltuvat kyseiselle paikalle. Lähivirkistysalueet tukevat Valkon viherverkostoa ja edistävät sen jatkuvuutta. LV-alue toteaa ja varmistaa alueen käytön jatkossakin venevalkama-alueena. Vaikka alue onkin II-luokan lepakkoaluetta, niin sen vaikutus alueen rakentamiseen ei ole merkittävä.

Seveso-II-direktiivin mukaisen konsultointivyöhykkeen vaikutukset

Turvatekniiikkakeskus on määrännyt Valkon satama-alueella sijaitsevan West-Tank Oy:n palavien nesteiden varastoalueelle 1,5 kilometrin Seveso II-direktiiviin perustuvan konsultointivyöhykkeen. Kyseessä olevan kokoluokan palavien polttonesteiden varastot ovat suuronnettomuusvaarallisia ja turvallisuus selvitysvelvollisia. Suuronnettomuusvaara aiheuttava toiminta on huomioitava kaavoituksessa. Konsultointivyöhyke ulottuu suunnittelualueelle. Konsultointivyöhyke velvoittaa maankäytön muuttamista suunniteltaessa lausuntopyyntöön Turvatekniiikkakeskuksesta. Loviisan kaupunki on tilannut Valkon sataman turvallisuustarkastelua koskevan selvityksen kesäkuussa 2007 Gaia consulting Oy:ltä. Turvallisuustarkastelua koskeva selvitys on valmistunut 22.10.2007, ja siinä on selvitetty ja analysoitu pahimman realistisen suuronnettomuusskenaarion vaikutukset. Korkean riskin alue ulottuu noin 50 metrin, merkittävän riskin alue noin 60 metrin ja kohonneen riskin alue enintään 100 metrin etäisyydelle polttonestesäiliöistä. Suunnittelualue sijaitsee lähimmillään n. 800 m etäisyydellä polttoainesäiliöistä. Kaa-

vamuutoksen seurauksena alueelta poistuu kaksi asuinpientalokorttelia ja alueelle muodostuu uusi kerrostalokortteli. Tekninen lautakunta on merkinnyt SEVESO-selvityksen tiedoksi 23.10.2007, § 98.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä melun lähteitä eikä liikenne aiheuta alueelle kohtuuttomia meluhaittoja. Alueella ei ole erityisiä maisemahäiriöitä.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Ks. kaavakartta.

5.7 Nimistö

Asemakaavalla poistuu nimistöstä Ilmarisenkuja.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Loviisan taajamametsäsuunnitelma 2007-2016.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan saatua lainvoimansa se mahdollistaa välittömästi korttelialueen rakentamisen.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.