

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS,
KAUPUNGINOSA 5, ETELÄHARJU, KORTTELI 529 JA OSA KORTTELISTA
508 SEKÄ KATU- JA VIHERALUEET (VANHA SAHATIE / HARAVAKYLÄN-
TIE / YMPYRÄTIE)

LOVIISAN KAUPUNKI
TYÖ NRO. 1510029560
18.10.2017

WWW.RAMBOLL.FI

Viite: 1510029560

LOVIISAN KAUPUNKI

Asemakaavan muutos Eteläharjun eteläosa ja Bellanmäki

**Kaupunginosa 5, Eteläharju, kortteli 529 sekä katu- ja viheralueita
(Vanha Sahatie/Haravankyläntie/Ympyrätie)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma *18.10.2017*

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 63 §) mukaan kaavoitustyöhön tulee sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenetelmästä.

Tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään asemakaavan laatimisen lähtökohtia ja tavoitteita, kuvataan kaavoituksen eteneminen ja kerrotaan miten osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan päivittää kaavatyön edetessä.

Hyväksytty Loviisan kaupungin kaavoitus- ja arkkitehtitoimistossa 18.10.2017.

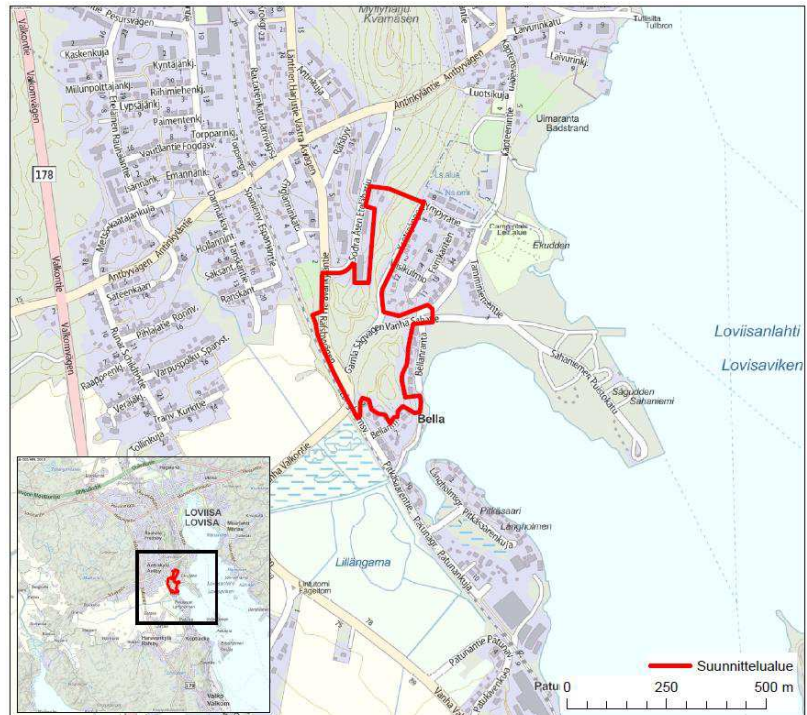
1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan taajama-alueen eteläosassa, noin 1,5 kilometrin päässä keskustasta. Suunnittelualue on kooltaan noin 8,6 hehtaaria. Alue on pääosin Eteläharjun ja Bellanmäen mäntyvaltaista sekametsää. Harjujen rinteillä on jyrkkäreunaisia vanhoja soranottoalueita, jotka ovat pääosin kasvittuneet. Alueen luoteiskulmassa on asuinrakennuskäytössä oleva vanha hirsihuvila, jolla on kulttuurihistoriallisia arvoja.

Vanha Sahatie kulkee suunnittelualueen lävitse. Itäosassa suunnittelualue rajautuu Ympyrätien itäpuoliseen asuinalueeseen ja Bellanrannan asutukseen. Suunnittelualueen eteläosa rajautuu Bellan asuinalueeseen. Lännessä suunnittelualue rajautuu Haravakyläntiehen niin, että tie kuuluu suunnittelualueeseen. Suunnittelualueen luoteisosa rajautuu Eteläharjun kerrostalotontteihin.

Haravakyläntien länsipuolella on Valkon sataman ja Lahden välinen yksiraiteinen junarata, joka ei kuulu suunnittelualueeseen. Nykyisin radalla on vain tavaraliikennettä ja satunnaisesti museojunaliikennettä kesäisin matkustajajunalla.

Suunnittelualue sijoittuu Myllyharjun (0143402) vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueelle. Suunnittelualueelle ei sijoitu luonnonsuojelualueita tai tiedossa olevia luonnonympäristön kannalta arvokkaita kohteita tai alueita. Suunnittelualueesta lähimmillään noin 40 metrin etäisyydellä koillisessa sijaitsee yksityinen luonnonsuojelualue (YSA013479; Boulognen lehto, Tamminiemen luonnonsuojelualue).



Suunnittelualueen sijainti ja rajaus.



Näkymä Haravakyläntieltä suunnittelualueelle.

2. Tavoitteet

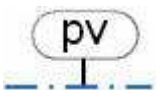
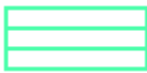
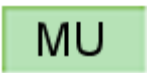
Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa Vanha Sahatien ja Haravankyläntien risteysalueen, korttelin 529 sekä kortteliin ja katuihin rajautuvien viheralueiden asemakaavaa luomalla nykyistä paremmat edellytykset asemakaavan toteuttamiselle. Tavoitteena on Vanhan Sahatien ja Haravankyläntien risteysalueen selkeyttäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen sekä monipuolisen asuin ympäristön luominen.

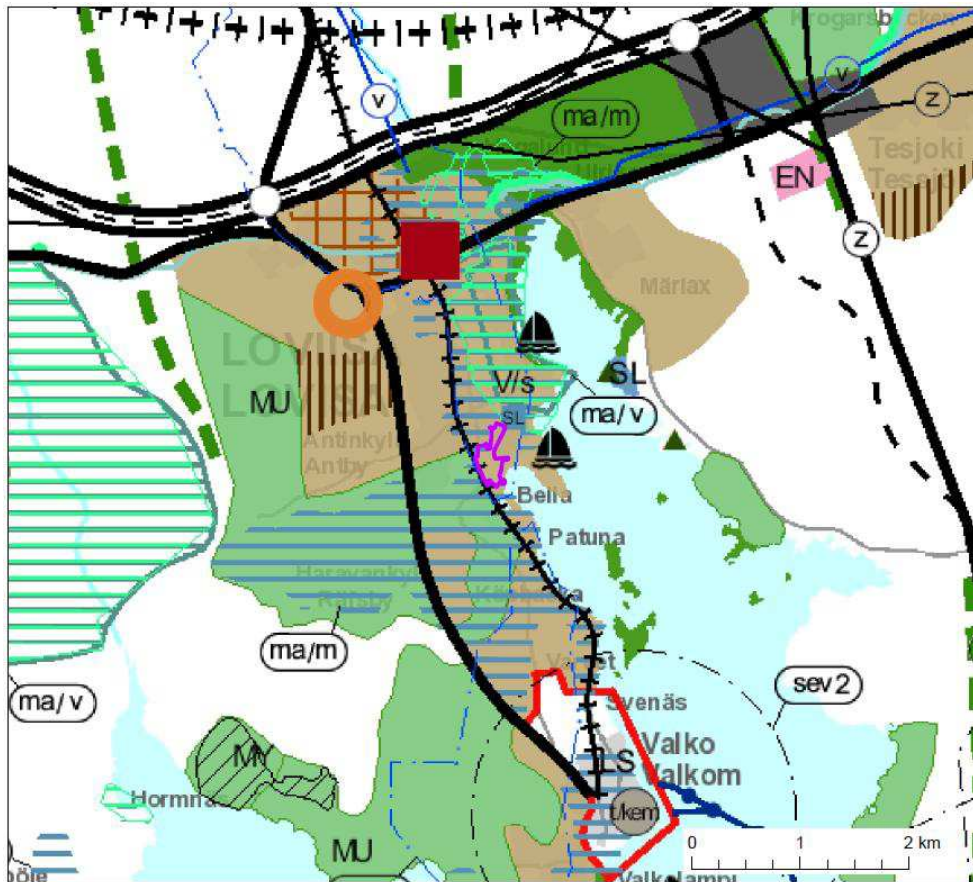
3. Nykyinen suunnittelutilanne

3.1 Maakuntakaava

Uudellamaalla lainvoimaisia maakuntakaavoja ovat Uudenmaan maakuntakaava, 1. ja 2. vaihe-
maakuntakaavat ja Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaava.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualuetta ja sen lähiympäristöä koskevat seuraavat kaavamerkinnät ja -määräykset:

	Taajamatoimintojen alue Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät sekä liikenteen tarvitsemat satama-, huolto-, varikko-, terminaali-, ratapiha- ja muut vastaavat alueet, ulkoilureitit, pyöräily- ja jalankulkureitit, paikalliskeskukset, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet. Taajamatoimintojen alue -merkintä ei estä maa- ja metsätaloustaloudessa olevien alueiden säilyttämistä tarvittaessa nykyisessä käytössään.
	Pohjavesialue Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka voivat olla tai ovat yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä.
	Yhdysrata Merkinnällä osoitetaan yhdysradat Merkintään liittyy MRL 33 §:n 1. momentin nojalla rakentamisrajoitus.
	Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, maakunnallisesti merkittävä Merkinnällä osoitetaan kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät alueet, tiet ja kohteet.
	Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävät alueet (RKY 2009). Alueilla, joille on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, ensisijaisen maankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.
	Maa- ja metsätaloustalouden alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätaloustaloudellisia alueita, jotka pääkäyttötarkoituksen lisäksi ovat ulkoilun kannalta maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä.
	Luonnonsuojelualue tai -kohde Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojellut alueet. Luonnonsuojelualueiksi on osoitettu myös muiden suojeluohjelmien alueita sekä Natura 2000 -alueita siltä osin kuin päätösten yhteydessä on alue tai kohde toteutettu luonnonsuojelulain nojalla. Alueilla tai kohteilla on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

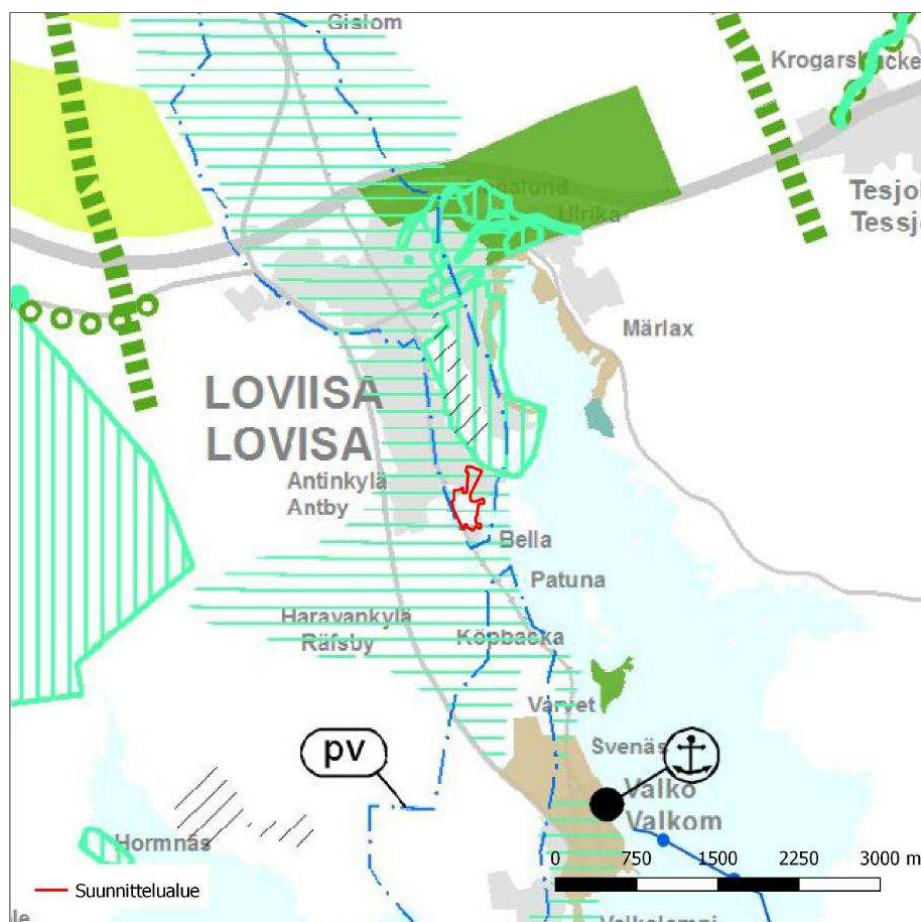


Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä (Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1, 2. ja 3. vaihemaakuntakaavat ja Itä-Uudenmaan maakuntakaava). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla violetilla viivalla.

Uudenmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 4. vaihemaakuntakaavan 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Loviisan kunta on kuuluttanut kaavan voimaan tulon syyskuussa 2017.

Maakuntakaavaehdotuksessa suunnittelualueelle ja sen läheisyyteen on osoitettu seuraavat merkinnät:

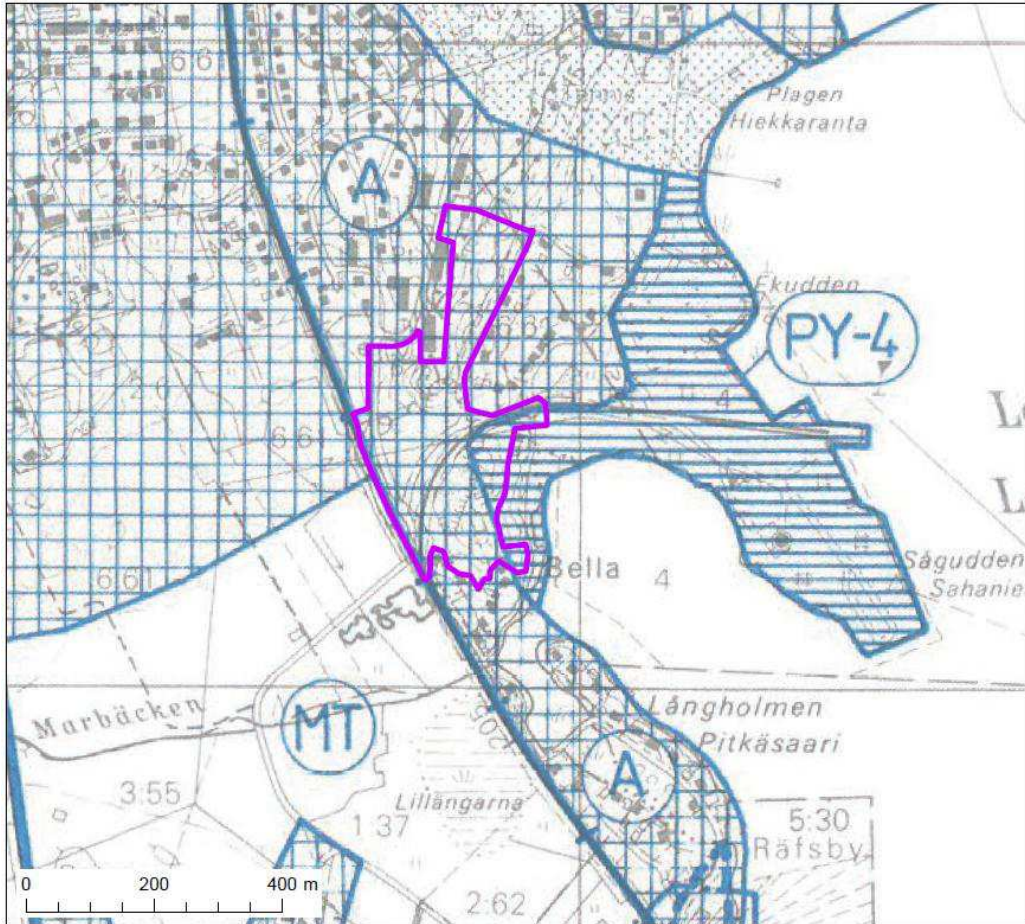
	Pohjavesialue pohjavesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka voivat olla tai ovat yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä.
	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009). Alueilla, joille on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, ensisijaisen maankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.
	Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita. Alueilla, joille on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, ensisijaisen maankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.



Ote hyväksytystä Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla violetilla viivalla.

3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, mutta alueella on voimassa Loviisan kaupunginvaltuuston 9.12.1987 hyväksymä oikeusvaikutukseton yleiskaava, jossa alue on asunto-alue (A) ja osin julkisten palvelujen aluetta (PY-4).



Ote Loviisan oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla violetillä viivalla.

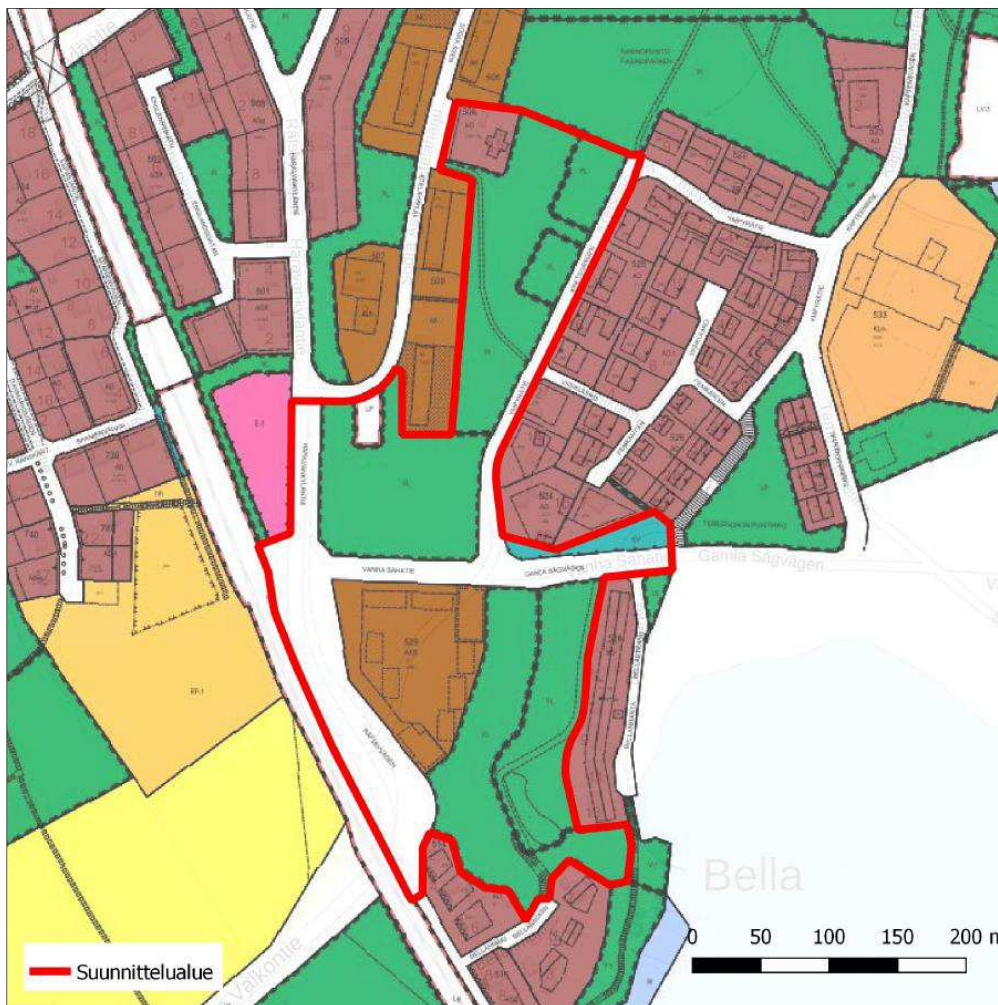
3.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 5 asemakaavaa:

- Ympyrätien länsipuolella, suunnittelualueen pohjoisosassa AM5-3, vahvistettu 28.10.1981
 - o PI: Istutettava puistoalue, jossa maisemavaurioalueet tulee kunnostaa.
- Ympyrätien eteläpäätyä lukuun ottamatta AM5-2, vahvistettu 6.7.1979
 - o Tiealueet: Ympyrätie
- Suunnittelualueen eteläosassa AM5-10, vahvistettu 15.5.1996
 - o VL: Lähivirkistysalue
 - o LP: Yleinen pysäköintialue
 - o AKR: Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue (kortteli 529)
 - o EV: Suojaviheralue
 - o Tiealueet: Haravakyläntie, Vanha Sahatie, Ympyrätie
- Suunnittelualueen kaakkoisosassa AM5-11, vahvistettu 15.9.1999
 - o VL: Lähivirkistysalue
 - o alueen osa, jolla ympäristö säilytetään on merkitty aiemmin paikalla sijainneiden kivijalkojen kohdalle
 - o lähivirkistysalueella on ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa
- Suunnittelualueen pohjoisosassa Ympyrätiehen rajautuen on voimassa kaksi palaa kaavasta BIV31, vahvistettu 26.6.1972
 - o PL: luonnontilassa säilytettävä tai siihen palautettava puistoalue
 - o puistoalueella on osia ohjeellisesta palloilu- ja leikkikentästä



Näkymä Ympyrätieltä kohti pohjoista.



Ote ajantasa-asemakaavasta

3.4 Maanomistus

Kaikki suunnittelualueen maat ovat kaupungin omistuksessa.

3.5 Päätökset ja sopimukset

Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksella 2016.

3.6 Selvitykset ja suunnitelmat

3.6.1 Nykyiset selvitykset

Asemakaava laaditaan tukeutuen seuraaviin olemassa oleviin selvityksiin:

- Katu- ja kunnallistekninen suunnitelma Eteläharjun eteläosan ja Bellanmäen alueelle, Ramboll, 2017
- Katuverkon yleissuunnitelma eteläharjun Eteläosan ja Bellanmäen alueelle, Ramboll, 2017
- Loviisan Sahaniemen ja Bellanrannan kasvillisuus selvitys 2016, Jere Salminen 2016
- Loviisan Myllyharjun luontotyyppien ja metsäisten elinympäristöjen kartoitus vuonna 2016, Jere Salminen 2016
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sweco 2014
- Käytöstä poistetun sorakuopan rinteiden muotoilu Vanhan valtatie varressa, Ramboll 2010

- Itä-Uudenmaan maisematyyppit, Itä-Uudenmaan liitto 2007
- Loviisan lepakkokartoitus 2005, kartoitusraportti, Yrjö Siivonen, Batcon Group joulukuu 2005
- Kohdeinventointilomake Villa Orenius, 2005, Oskari Orenius, Maaria Mäntysaari
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Östman 1994

3.6.2 Suunnittelutyön aikana laadittavat suunnitelmat

Vanhan Sahatien ja Haravankyläntien risteysalueelle laaditaan liikennesuunnitelma, jonka tavoitteena on risteysalueen selkeyttäminen ja liikenneturvallisuuden edistäminen liittyen erityisesti junaradan risteysalueen näkemäalueiden laajentamiseen. Liikennevirasto laatii samanaikaisesti tasoristeyksen varoituslaitteiston uusimissuunnitelmaa.

Suunnittelualueelle laaditaan kaksi vaihtoehtoista suunnitteluratkaisua. Suunnittelun tueksi laaditaan leikkauspiirustuksia korkotasojen huomioimiseksi suunnittelussa.

3.7 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaprosessin aikana arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutusten arviointi perustuu selvityksiin ja muuhun kaavoitus-työn aikana saatuun tietoon.

Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaavaprosessin ajan ja se perustuu riittäviin lähtötilanteen tietojen selvittämiseen. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa. Tässä työssä keskeisimpinä arvioidaan vaikutukset:

- asumiseen
- liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen
- maisemaan ja kaupunkikuvaan
- kulttuuriympäristöön
- virkistykseen
- luontoon
- pohjaveteen

4. Osalliset

Kaavoitusmenettelyn tulee perustua riittävään vuorovaikutukseen osallisten kanssa ja myös tätä kautta saatavaan asiantuntemukseen (MRL 1 §). Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62§).

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

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

Viranomaiset ja muut tahot joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Liikennevirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto

- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Porvoon Energia
- Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Loviisan vesiliikelaitos
- Loviisan kaupungin tekninen toimi:
 - kiinteistö- ja paikkatietotoimisto
 - yhdyskuntatekniikka

5. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta sekä kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan Loviisan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinfoossa, Loviisan sanomissa, ÖstNyland, Itäväylä ja Nya Östis -lehdissä sekä kaupungin kotisivuilla (www.loviisa.fi).

5.1 Kaavoitustyön aloitusvaihe ja valmisteluvaihe

Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksella 2016.

Loviisan tekninen lautakunta päättää osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja kahden vaihtoehtoisen luonnoksen asettamisesta julkisesti nähtäville. OAS ja luonnokset pidetään nähtävillä 30 päivän ajan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinfoossa ja internet-sivuilla. Tuona aikana osalliset voivat jättää mielipiteitä OAS:sta ja luonnoksista kaupungin asiakaspalvelupisteeseen Lovinfoon. Nähtävilläoloaikana järjestetään yleisötilaisuus, jossa esitellään tavoitteita ja keskustellaan vaihtoehtoisista luonnoksista.

Osallisella on mahdollisuus esittää ELY-keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville. Jos suunnitelma on ilmeisen puutteellinen, ELY-keskuksen on viivytyksettä järjestettävä kaupungin kanssa neuvottelu suunnitelman täydennystarpeiden selvittämiseksi. Neuvotteluun on kutsuttava esityksen tehnyt osallinen ja tarpeen mukaan ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaan asia liittyy (MRL 64 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa suunnittelutyön aikana. Jos osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulee oleellisia muutoksia, niistä tiedotetaan erikseen.

5.2 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus (yksi kartta ja selostus) asetetaan julkisesti nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Lovinfoon ja internet-sivuille 30 päivän ajaksi. Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus antaa muistutus (MRA 27 §).

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kaupungin hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta.

Saadut lausunnot ja muistutukset käsitellään ja se otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Lausunnon ja muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Viranomaistahojen kanssa pidetään tarvittaessa ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 18 §) kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot saatu.

5.3 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Asemakaavan hyväksyy Loviisan tekninen lautakunta. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 §:n mukaisesti.

Kaavaehdotuksesta muistutuksen jättäneille ja siinä yhteydessä osoitteensa ilmoittaneille lähetetään vastine. Valtuuston hyväksymispäätös lähetetään heille, jotka ovat sitä pyytäneet.

Asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Mikäli valituksia kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä ei jätetä, kaava saa lainvoiman 30 vuorokauden kuluttua Loviisan kaupunginvaltuuston päätöksestä.

5.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aloitusvaiheessa toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi viranomaisosallisille ja tarvittaessa järjestetään Loviisan ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta viranomaisilta. Ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

5.5 Alustava aikataulu

Kunkin kaavavaiheen osallistumismahdollisuudet on kuvattu edellisessä luvussa. Kaavan aikataulua päivitetään tarvittaessa suunnittelun edetessä.

AJANKOHTA	TYÖVAIHE JA SISÄLTÖ
talvi 2017	Kaavan aloitus- ja valmisteluvaihe OAS:n ja vaihtoehtoisten luonnoskarttojen nähtäville asettaminen OAS:sta ja luonnoksista tiedottaminen ja kuuluttaminen Lausunnot ja mielipiteet Yleisötilaisuus
syksy 2017	Kaavaehdotus Kaavaehdotuksen laatiminen ja nähtäville asettaminen Kaavaehdotuksesta tiedottaminen ja kuuluttaminen Lausunnot ja muistutukset
syksy 2017	Kaavan hyväksyminen Vastineiden antaminen kaavaehdotuksen palautteeseen Kaavaehdotuksen viimeisteleminen hyväksyttäväksi Kaavan hyväksymiskäsittelyt
syksy 2017	Kaavan voimaantulo Mikäli kaavasta ei ole valitettu, sen voimaantulosta kuuluttaminen.

Yhteystiedot

LOVIISAN KAUPUNKI

Maaria Mäntysaari
Kaupunginarkkitehti
p. 0440 555 403
etunimi.sukunimi@loviisa.fi

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voit lähettää postitse seuraavaan osoitteeseen:

Loviisan kaupunki, tekninen keskus
PL 11
07901 Loviisa

tai sähköpostitse: kaavoitus@loviisa.fi

KAAVAA LAATIVA KONSULTTI

RAMBOLL FINLAND OY

Niemenkatu 73
15140 LAHTI

Sonja Semeri
Maisema-arkkitehti
p. 040 596 5250
sonja.semeri@ramboll.fi

Niina Ahlfors
Ryhmäpäällikkö
p. 040 176 8252
etunimi.sukunimi@ramboll.fi

BELLAN IDEASUUNNITELMA, VAIHTOEHTO 1
IDÉPLAN FÖR BELLA, ALTERNATIV 1

RAMBOLL
2.2.2017
Niina Ahlfors
Sonja Semeri

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa Vanhan Sahatien ja Haravakyläntien risteysalueen, korttelin 529 sekä kortteihin ja katuviin rajautuvien viheralueiden asemakaavaa luomalla nykyistä paremmat edellytykset asemakaavan toteuttamiselle. Tavoitteena on Vanhan Sahatien ja Haravakyläntien risteysalueen selkeyttäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen sekä monipuolisen asuinympäristön luominen.

Liikenne

Asemakaavoitettavan alueen liikenteen ongelmien ratkaisemiseksi laadittiin suunnitelma, jolla radan tasoristeyksen sekä Haravakyläntien ja Vanhan Sahatien risteysalueen turvallisuutta saadaan parannettua. Vanha Sahatie oikaistaan kohtisuoraan rataa nähden aiemmin, että näkyvyys paranee tasoristeyksen kohdalla. Haravakyläntien ja Vanhan Sahatien risteystä siirretään pohjoiseen, kauemmaksi junaradan ja kadun tasoristeyksestä ja tehdään Haravakyläntiestä alisteinen Vanhaan Sahantiehen nähden. Näin myös varaudutaan Sahaniemen mahdolliseen rakentamiseen tulevaisuudessa. Molemmat vaihtoehdot suunnitelmalla (VE1 ja VE2) tukeutuvat samaan liikennesuunnitelmaan.

Asuinkorttelit ja viheralueet

Suunnitteluvuorokauden maisemahäiriöt, soranottoalueet Vanhan Sahatien molemmin puolin on osoitettu rakennettaviksi molemmissa vaihtoehdoissa. VE1:ssä asuntorakentamista on tien molemmilla puolilla. Rakentaminen parantaa maisemaurhjetta ja muodostaa rakennetun portin eteläharjun eteläpäähen. Komeat ja hankalasti rakennettavat laka-alueet sekä kaunis mäntyrinne Haravakyläntien ja Eteläharjun kulmauksessa on säästetty luonnontilaisena. Pienimittakaavaisen ja viihtyisän ympyrätien varteen on osoitettu asumista molemmissa vaihtoehdoissa.

Mål för detaljplanen

Syftet med detaljplaneändringen är att ändra Detaljplanen för Gamla Sägvägens och Räfsbyvägens korsningsområde, kvarter 529 samt grönområdena som gränsar till kvarteret och gatorna genom att skapa bättre förutsättningar för att detaljplanen ska kunna fullföljas. Målet är att göra Gamla Sägvägens och Räfsbyvägens korsningsområde tydligare och förbättra trafiksäkerheten samt skapa en mångsidig boendemiljö.

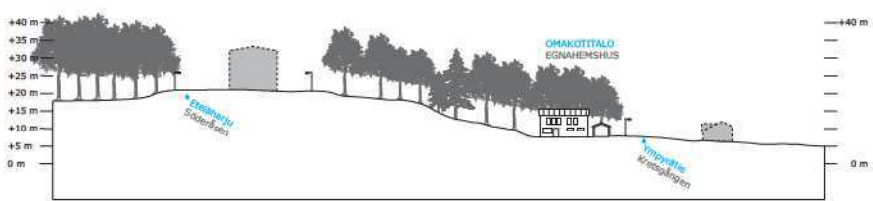
Trafik

För att lösa trafikproblemen på området som ska detaljplaneras utarbetades en plan för att förbättra säkerheten vid järnvägens plankorsning samt vid korsningen mellan Räfsbyvägen och Gamla Sägvägen. Gamla Sägvägen rätas ut tidigare så att den löper vinkelrätt mot järnvägen, vilket förbättrar sikten vid plankorsningen. Korsningen mellan Räfsbyvägen och Gamla Sägvägen flyttas norrut, längre bort från järnvägens och gatans plankorsning, och Räfsbyvägen görs underordnad i förhållande till Gamla Sägvägen. På så sätt skapas också beredskap för att Sägudden eventuellt kommer att bebyggas i framtiden. Båda alternativa planerna (ALT 1 och ALT 2) är baserade på samma trafikplan.

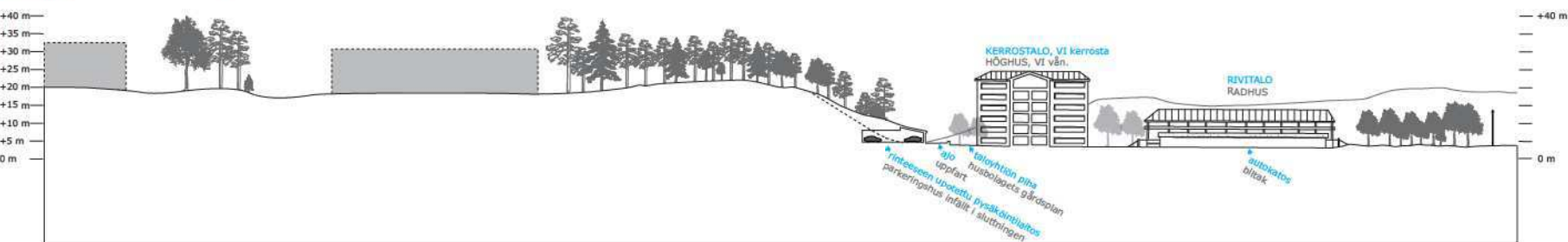
Bostadskvarter och grönområden

Planeringsområdets landskapsstörningar, grustäktområdena på båda sidorna om Gamla Sägvägen, ska enligt båda alternativen bebyggas. I ALT 1 finns bostadsbyggnation på båda sidorna om vägen. Byggnationen förbättrar det skadade landskapet och bildar en byggd port till Söderåsens södra ända. De ståtliga och svårbebyggda krönområdena samt den vackra tallslutningen vid korsningen av Räfsbyvägen och Söderåsen har bevarats i naturtillstånd. Intill den småskaliga och trivsamma Kretsgången har bostäder anvisats i båda alternativen. I ALT 1 anges sju tomter för småhus.

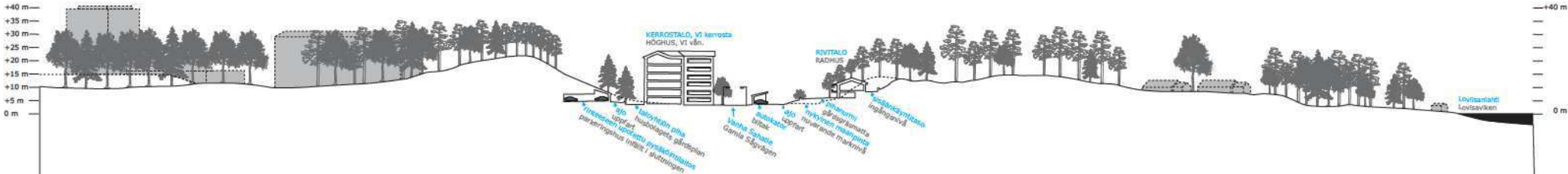
Leikkaus A - A Genomsnitt



Leikkaus C - C Genomsnitt



Leikkaus B - B Genomsnitt



Rinteseen upotettu kaksikampainen pysäköintirakennus

Autoparkit on sijoitettu maisemoitavan rinteen juureen siten, että piha-alueet jäävät vapaaksi, eikä niiltä tarvitse asfaltoida. Kaksikampainen pysäköintirakennus upotetaan osin rinteseen ja muu katettava osa on viherkattoa.

Tvärådigt parkeringshus infället i sluttningen

Biplotserna är placerade nedanför sluttningen som ska anpassas till landskapet så att gårdsområdena bibehålls fria och inte behöver asfalteras. En parkeringsbyggnad med två s.k. kammar fälls delvis in i sluttningen och den resterande delen som ska vara täckt har grönt tak.

Kerrostalot

Molemmissa vaihtoehdoissa harjun eteläpäätyyn, joka nykyisellään on käytöstä poistunut soranottoalue, on osoitettu kolme kuusi-kerroksista pistetaloa. Alueleikkaukset osoittavat, että alue kestää korkeaa rakentamisesta maaston muotojen puolesta. Pohjoispuolella olevat talot, jotka sijaitsevat harjun päällä ovat neljäkerroksisia ja Keskus-Centralenin tornisuus on jopa seitsemäkerroksinen. Näkymät pistetalojen välillä eteläharjun lakialueelta merensuuntaan säilyvät.

Flervåningshus

I båda alternativen anges tre punkthus med sex våningar vid åsens södra ända, där det nu finns ett grustäktområde som tagits ur bruk. Områdesskärningarna visar att området vad terrängformerna beträffar håller för hög byggnation. Husen på norra sidan finns på åsen och har fyra våningar och Keskus-Centralens tornet har hela sju våningar. Utsikten mellan punkthusen från Söderåsens krönområde mot havet bevaras.



Maisemapelto

Radan ja Haravakyläntien ja Vanhan Sahatien väliselle alueelle molemmissa vaihtoehdoissa on esitetty maisemapeltoa. Kaupunki voi istuttaa alueelle esimerkiksi auringonkukkia, jotka säilyvät pitkään aikaa hyvän näköisinä ja kunnalliset saavat käydä loppusyksystä leikkaamassa kukkia maljakoon. Avoin maisemapelto on luonnollinen jatke vuokraviljelypaistoille, joita on pellon pohjoispuolella.

Landskapsåker

På området mellan järnvägen, Räfsbyvägen och Gamla Sägvägen anges landskapsåker i båda alternativen. På området kan staden plantera exempelvis solrosor som är vackra under en lång tid, och kommuninvånarna får plocka blommor åt sig där på senhösten. En öppen landskapsåker är en naturlig förlängning av området med odlingslotter som finns norr om åkern.



Säilytettävä viheralue

Eteläharjun ylärinteillä ja lakialueella on jätetty keskustasta harjua pitkin etelään suuntaan kulkeva viher- yhteys vapaaksi.

Grönområde som ska bevaras

På Söderåsens övre sluttningar och krönområde har en grönförbindelsen från centrum längs åsen söderut lämnats fri.



Kookas siirtolohkare

Asemakaavoitettavan alueen pohjoispäässä sijaitseva kookas siirtolohkare on osoitettu säilytettäväksi.

Stort flyttblock

Det anges att det stora flyttblocket vid norra ändan av området som ska detaljplaneras ska bevaras.



Omakotitalot

Rakentaminen on molemmissa vaihtoehdoissa rajoittu tiivistä ympyrätien varteen. VE1:ssä on osoitettu ympyrätien varteen 7 pientalotonttia.

Egnahemshus

Byggnationen är i båda alternativen begränsad till området strax intill Kretsgången. I ALT 1 anges intill Kretsgången sju tomter för småhus.



Rivitalot

VE1:ssä on osoitettu rivitaloja Bellanmäen länsi- ja luoteisrinteelle. Rakennukset on sijoitettu rinteelle katutasoa ylempään. Asuntojen pihat jäävät alarinteen puolelle nykyistä maanpintaa korkeammalle terrassitasolle. Pysäköinti osoitetaan Vanhan Sahatien varteen viherkatotisiin autokatoksiin.

Radhus

I ALT 1 har radhus anvisats på Bellabäckens västra och nordvästra sluttning. Byggnaderna är placerade i sluttningen högre upp än gatuplanet. Bostädernas gårdar finns i nedre delen av sluttningen på en terrassnivå som ligger högre än den nuvarande markytan. Parkering anvisas intill Gamla Sägvägen i täckta bilparkeringar med gröna tak.

BELLAN IDEASUUNNITELMA, VAIHTOEHTO 2
IDÉPLAN FÖR BELLA, ALTERNATIV 2

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa Vanhan Sahatien ja Haravankyläntien risteysalueen, korttelin 529 sekä kortteihin ja katuviin rajautuvien viheralueiden asemakaavaa luomalla nykyistä paremmat edellytykset asemakaavan toteuttamiselle. Tavoitteena on Vanhan Sahatien ja Haravankyläntien risteysalueen selkeyttäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen sekä monipuolisen asuinympäristön luominen.

Liikenne

Asemakaavoitettavan alueen liikenteen ongelmien ratkaisemiseksi laadittiin suunnitelma, jolla radan tasoristeyksen sekä Haravankyläntien ja Vanhan Sahatien risteyskeskustaa saadaan parannettua. Vanha Sahatie oikaistaan kohtisuoraan rataa nähden aiemmin, että näkyvyys parane tasoristeyksen kohdalla. Haravankyläntien ja Vanhan Sahatien risteystä siirretään pohjoiseen, kauemmaksi junaradan ja kadun tasoristeyksestä ja tehdään Haravankyläntiestä alisteinen Vanhaan Sahantiehen nähden. Näin myös varaudutaan Sahaniemen mahdolliseen rakentamiseen tulevaisuudessa. Molemmat vaihtoehdot suunnitelmalla (VE1 ja VE2) tukeutuvat samaan liikennesuunnitelmaan.

Asuinkorttelit ja viheralueet

Suunnitteluvaiheen maisemahäiriöt, soranottoalueet Vanhan Sahatien molemmin puolin on osoitettu rakennettaviksi molemmissa vaihtoehdoissa. VE2:ssa tien kaakkoispuoli on osoitettu toiminnalliseksi viheralueeksi. Rakentaminen parantaa maisemaa ja muodostaa rakennetun portin eteläharjun eteläpäähen. Komeat ja hankalasti rakennettavat lakialueet sekä kaunis mäntyrinne Haravankyläntien ja Eteläharjun kulmauksessa on säästetty luonnontilaisena. Pienimittakaavaisen ja viihtyisän Ympyrätien varteen on osoitettu asumista molemmissa vaihtoehdoissa.

Mål för detaljplanen

Syftet med detaljplaneändringen är att ändra Detaljplanen för Gamla Sägsvägens och Räfsbyvägens korsningsområde, kvarter 529 samt grönområdena som gränsar till kvarteret och gatorna genom att skapa bättre förutsättningar för att detaljplanen ska kunna fullföljas. Målet är att göra Gamla Sägsvägens och Räfsbyvägens korsningsområde tydligare och förbättra trafiksäkerheten samt skapa en mångsidig boendemiljö.

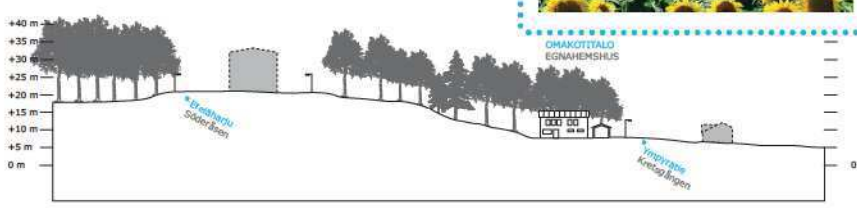
Trafik

För att lösa trafikproblemen på området som ska detaljplaneras utarbetades en plan för att förbättra säkerheten vid järnvägens plankorsning samt vid korsningen mellan Räfsbyvägen och Gamla Sägsvägen. Gamla Sägsvägen rätas ut tidigare så att den löper vinkelrätt mot järnvägen, vilket förbättrar sikten vid plankorsningen. Korsningen mellan Räfsbyvägen och Gamla Sägsvägen flyttas norrut, längre bort från järnvägens och gatans plankorsning, och Räfsbyvägen görs underordnad i förhållande till Gamla Sägsvägen. På så sätt skapas också beredskap för att Sägsvägen eventuellt kommer att bebyggas i framtiden. Båda alternativa planerna (ALT 1 och ALT 2) är baserade på samma trafikplan.

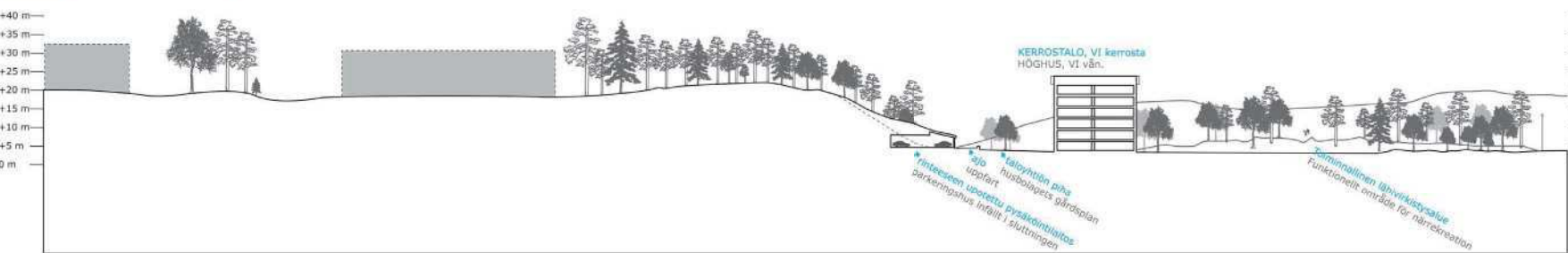
Bostadskvarter och grönområden

Planeringsområdets landskapsstörningar, grustäktområdena på båda sidorna om Gamla Sägsvägen, ska enligt båda alternativen bebyggas. I ALT 2 är området i sydost från vägen anvisat som funktionellt grönområde. Byggnationen förbättrar det skadade landskapet och bildar en byggd port till Söderåsens södra ända. De ståtliga och svårbebyggda grönområdena samt den vackra tallslutningen vid korsningen av Räfsbyvägen och Södra Åsen har bevarats i naturtillstånd. Intill den småskaliga och trivsamma Kretsängens har bostäder anvisats i båda alternativen. I ALT 1 anges sju tomter för småhus.

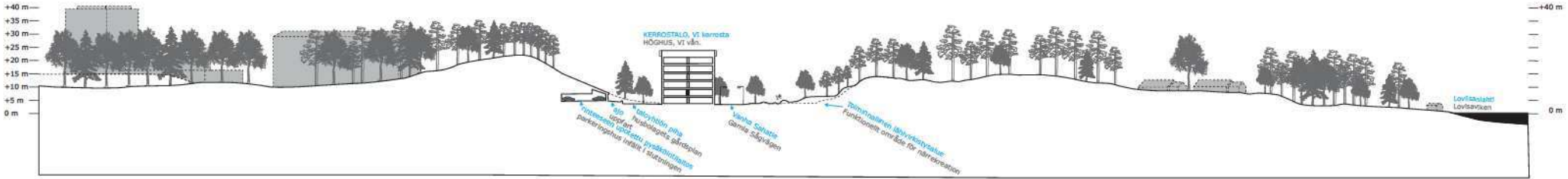
Leikkaus A - A Genomsnitt



Leikkaus C - C Genomsnitt



Leikkaus B - B Genomsnitt



Rinteseen upotettu kaksikampainen pysäköintirakennus

Autopaikat on sijoitettu maisemoitavan rinteeseen siten, että piha-alueet jäävät vapaaksi, eikä niitä tarvitse asfaltoida. Kaksikampainen pysäköintirakennus upotetaan osin rinteseen ja muu katettava osa on viherkattoa.

Tväradigt parkeringshus infällt i slutningen

Bliplatserna är placerade nedanför slutningen som ska anpassas till landskapet så att gårdsområdena bibehålls fria och inte behöver asfalteras. En parkeringsbyggnad med två s.k. kammar fälls delvis in i slutningen och den resterande delen som ska vara täckt har grönt tak.



Kerrostalot

Molemmissa vaihtoehdoissa harjun eteläpäätyyn, joka nykyisellään on käytöstä poistunut soranottoalue, on osoitettu kolme kuusi kerroksista pistetaloa. Alueleikkaukset osoittavat, että alue kestää korkeaa rakentamista maaston muotojen puolesta. Pohjoispuolella olevat talot, jotka sijaitsevat harjun päälle ovat neljäkerroksisia ja Keskus-Centralenin tornisuus on jopa seitsemäkerroksinen. Näkyvät pistetalojen välillä eteläharjun lakialueelta merensuuntaan säilyvät.

Flervåningshus

I båda alternativen anges tre punkthus med sex våningar vid åsens södra ända, där det nu finns ett grustäktområde som tagits ur bruk. Områdesskärningarna visar att området vid terrängformerna beträffar håller för hög byggnation. Husen på norra sidan finns på åsen och har fyra våningar och Keskus-Centralens torn del har hela sju våningar. Utsikten mellan punkthusen från Söderåsens grönområde mot havet bevaras.



Legend table with symbols for: Nyckelmarkering, Uusi rakennus, Jalkankulku- ja pyörätie, Ulkoilureitti, Tärkeä näkymä, Maisemoitu rinne / viheralue, Nuvarande byggnad, Ny byggnad, Gång- och cykelväg, Fritillsled, Fritillsled, Eftervärdad sluttning / grönområde.

Säilytettävä viheralue

Eteläharjun ylärinteillä ja lakialueella on jätetty keskustasta harjua pitkin etelään suuntaan kulkeva viheralue vapaaksi.

Grönområde som ska bevaras

På Söderåsens övre sluttningar och grönområde har en grönförbindelsen från centrum längs åsen söderut lämnats fri.



Kookas siirtolohkare

Asemakaavoitettavan alueen pohjoispäässä sijaitseva kookas siirtolohkare on osoitettu säilytettäväksi.

Stort flyttblock

Det anges att det stora flyttblocket vid norra ändan av området som ska detaljplaneras ska bevaras.



Rivitalot

Rakentaminen on molemmissa vaihtoehdoissa rajattu tiiviisti Ympyrätien varteen. VE2:ssa on osoitettu Ympyrätien varteen neljä kytkeyn asuintalon tonttia.

Radhus

Byggnationen är i båda alternativen begränsad till området strax intill Kretsängens. I ALT 2 anges intill Kretsängens fyra tomter för kopplade bostadshus.



Maisemapelto

Radan ja Haravankyläntien ja Vanhan Sahatien väliselle alueelle molemmissa vaihtoehdoissa on esitetty maisemapeltoa. Kaupunki voi istuttaa alueelle esimerkiksi auringonkukkia, jotka säilyvät pitkään aikaa hyvän näköisinä ja kuntalaiset saavat kättyä loppusyksystä leikkamassa kukkia maljakoon. Avoin maisemapelto on luonnollinen jatke vuokraviljelypaistoille, joita on pelion pohjoispuolella.

Landskapsåker

På området mellan järnvägen, Räfsbyvägen och Gamla Sägsvägen anges landskapsåker i båda alternativen. På området kan staden plantera exempelvis solrosor som är vackra under en lång tid, och kommuninvånarna får plocka blommor åt sig där på senhösten. En öppen landskapsåker är en naturlig förlängning av området med odlingslotter som finns norr om åkern.



Toiminnallinen lähevirkistysalue

VE2:ssa Bellanmäen länsirinne osoitetaan toiminnalliseksi viheralueeksi. Entinen soranottoalue muokataan toiminnolle sopivaksi ja turvalliseksi ympäristöksi. Paikalle sopivia toimintoja voisivat olla muun muassa puistoliikuntapaikka, leikkialue, pienialainen bmx- tai maastopyörärata, tempupyörärata ja talvisin pulkkamäki.

Funktionell område för närrökreation

I ALT 2 anvisas Bellabäckens västsluttning som funktionell grönområde. Det tidigare grustäktområde omformas för att passa för funktionerna och så att det blir en trygg miljö. Verksamheter som kunde lämpa sig för platsen är bland annat motionspark, lek område, en liten bmx- eller terrängcykelbana, trickcykelbana och vintertid pulkbacke.

Eteläharjun eteläosa ja Bellanmäki, asemakaavan muutos

Yleisötilaisuus 15.2.2017

Oikopolku kaupunkiin

Hiekkarinne vaatii tuentaa ja / tai terassointia. Paikoitellen on itseksensä maisemoitunut, paikoitellen eroosiota ja liian jyrkkä.

Kulku uimarannalle

Kerrostaloilta avautuu lähes esteettömät näkymät Ympyrätien suuntaan

Tärkeä viheralue, mm. pulkkamäki

Onko tässä ollut tiilitehdas 1700 - 1800 -luvulla?

Tiilitehtaan konttorirakennus 1800-luvulla, muutettu asunnoksi

Liikenne tulisi ohjata tätä kautta keskustaan

Huono näkyvyys risteyksessä puuston vuoksi

Läpiajoa keskustaan / keskustasta

Kehitettävä alue

Hyvä lenkkipolku

Merenlahdesta saatu savi tiilitehtaalalle?

Lakialueelle ei selkeää pääsyä

"mansikka-paikka"

KAAVA-ALUEEN NYKYTILA

-  "Mansikkapaikat", miellyttävät alueet ja kohteet
-  Tärkeä reitti
-  Kehitettävät alueet ja kohteet
-  Kehitettävä yhteys
-  Ongelmakohdat
-  Ongelmallinen liikenne
-  Historiatietoa
-  Näkymä

0 50 100 200 Meters

Säilytettävä viheralue
Harjujatkumo
Vanhojen sorakuoppien
maisemointi
Virkistysreitti harjua
pitkin

Radan ylitys sillalla.

Terassoidut talot

- Rakentamisella kehitettävä alue
- hulevesien hallinta
- viherkatot
- aurinkopaneelit
- maalämpö
- paikoitus kannen alle

Kerrostaloja, joista näkymät merelle

Ulkoilureitti Plagenille
(uimarannalle)

(Kehitettävä) polkupyöräreitti

Haravankyläntiellä tulisi olla etuajo-oikeus

Vaihtoehtoinen uusi rakentamis-
alue

(Kehitettävä) polkupyöräreitti



KOOSTE SAAPUNEESTA PALAUTTEESTA JA LAADITUT VASTINEET

VALMISTELUVAIHEEN NÄHTÄVILLÄOLOAINEISTO

1.	LAUSUNNOT	2
1.1	Kymenlaakson sähkö	2
1.2	Loviisan kaupunki, ympäristönsuojeluyksikkö	2
1.3	Loviisan kaupunki, ympäristöterveydenhuolto	3
1.4	Uudenmaan ELY-keskus	3
2.	Mielipiteet	5
2.1	Loviisan kulttuuri ja ympäristöliike ry	5
2.2	Mielipiteen jättäjä 2.	5
2.3	Mielipiteen jättäjä 3.	6

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 5, ETELÄHARJU, KORTTELI 529 SEKÄ KATU- JA VIHERALUEITA (VANHA SAHATIE/HARAVANKYLÄNTIE/YMPYRÄTIE)
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN 10.2. – 13.3.2017

Asemakaavan ideasuunnitelmavaihtoehdot, nykytila- ja tavoiteraportti sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat julkisesti nähtävänä 10.2. – 13.3.2017. Lausuntoja valmisteluvaiheen kuulemisvaiheen materiaalista jätettiin neljä ja muistutuksia kolme kappaletta.

1. LAUSUNNOT

1.1 Kymenlaakson sähkö

Lausunto 14.2.2017	Vastineet ja toimenpiteet
Kaavassa on varauduttava puistomuuntamon sijoittamiseen viheralueille tai maisemapelloille, ellei erillisiä ET-alueita osoiteta. Mahdolliset paikat merkitty liitekartalle.	Huomioidaan liitekartalla osoitetut puistomuuntamoiden paikat kaavaehdotuksessa.

1.2 Loviisan kaupunki, ympäristönsuojeluyksikkö

Lausunto 1.3.2017	Vastineet ja toimenpiteet
1. Vanhan Sahatien keto on paikallisesti arvokas luontotyyppikohte. Se on tyypiltään karu pienruohoketo tai kangasketo, jotka ovat äärimmäisen uhanalaisia luontotyyppejä. Rakentamista kohteelle ei suositella, ja kedon ennallistaminen lisäisi sen maisemallisia arvoja osana rakennettua ympäristöä. VE2:ssa esitetty lähivirkistysalue tukee ketoalueen säilymistä ja muita luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita. Kaava-alueen luontoselvitystä olisi tarpeen täydentää lähivirkistysalueen osalta. 2. Alueelle on laadittu lepakkoselvitys vuonna 2008. Selvitystä ei ole otettu huomioon nykytila- ja tavoiteraporteissa. Lepakkoselvityksessä on osoitettu alueita, jotka eivät sovellu rakentamiseen, mutta joihin on osoitettu suunnitelmassa rakentamista (Ympyrätien varren OK-talot ja rivitalot). 3. Suunnittelualueen sijoittuessa Myllyharjun pohjavesialueelle, olisi toivottavaa, että kaavassa otettaisiin kantaa mm. rakennuskannan energiamuotoihin ja pysäköintialueiden hulevesien käsittelyyn. 4. Maanalaisessa rakentamisessa on huomioitava riittävä suojaetäisyys pohjaveden korkeimpaan tasoon. VE1:ssa on rakentamista osoitettu alueille, jossa kasvillisuus on pohjavesivaikutteista ja pohjaveden pinta siksi mahdollisesti lähellä maan pintaa (VE2:ssa lähivirkistysaluetta).	1. Luontoselvitys on tehty koko alueelta, eikä sieltä ole havaittu luontotyyppikohteita. Annetaan kaavassa jatkosuunniteluohjeita ja täydennetään kaavaselostusta kesän 2017 havainnoilla. 2. Vuonna 2008 tehdyssä lepakkoselvityksessä (Faunatica) selvitysalueen 2 eteläosassa lepakkohavainnot keskittyivät Vanhan Sahatien, Sahaniemen ja Kapteenintien alueelle. Ympyrätien varrelta oli tehty yksi lepakkohavainto, eikä ympyrätien länsipuolen rakentamattomalle alueelle sijoittunut yhtään havaintoa eikä aluetta osoitettu selvityksessä lepakoiden kulkuyhteydeksi. Lepakkoselvityksen perusteella Ympyrätien länsipuolen rakentamiselle ei ole esteitä. Lepakoiden elinoloja alueella voidaan tukea suunnittelemalla katualueiden valaistus siten, että lepakoille säilyy pimeitä saalistusalueita ja pimeitä tärkeiden lisääntymis- ja saalistusalueiden välisiä kulkuyhteyksiä. 3. Huomioidaan rakennusten energiamuodot ja hulevesien käsittely pysäköintialueella kaavaehdotuksessa. Tulee noudattaa Loviisan ympäristösuojelumääräyksiä. 4. Loviisan vesiliikelaitos on selvittänyt pohjaveden korkotietoja Vanhan Sahatien entisellä soranottoalueella elokuussa 2017 yksittäisellä koekaivauksella. Pohjaveden korko oli tuolloin +0,12 m N60-järjestelmässä. Maanpinnan korko tutki-

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 5, ETELÄHARJU, KORTTELI 529 SEKÄ KATU- JA VIHERALUEITA (VANHA SAHATIE/HARAVANKYLÄNTIE/YMPYRÄTIE)
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN 10.2. – 13.3.2017

	muspaikalla on +3,82 m (N60). Maanalaisen rakentamisen osalta huomioidaan riittävä suojaetäisyys pohjaveden korkeimpaan tasoon.
--	---

1.3 Loviisan kaupunki, ympäristöterveydenhuolto

Lausunto 10.3.2017	Vastineet ja toimenpiteet
Kaavan valmisteluaineistossa tulee ottaa huomioon radonturvallinen rakentaminen.	Huomioidaan radonturvallisuus kaavaehdotusvaiheessa.

1.4 Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto 13.3.2017	Vastineet ja toimenpiteet
1. On syytä tarkastella etenkin korkeiden rakennusmassojen sijoittumista alueelle sekä niiden vaikutusta maisemaan ja Loviisan merelliseen kaupunkikuvaan. Vaikutusta on hyvä havainnollistaa havainnekuvoin. Harjun lakialueiden ja mäntyrinteen rakentamatta jättäminen on maisemakuvan näkökulmasta perusteltua. 2. Perinnebiotoopit ja paahdelajisto on syytä huomioida, kun viheralueiden suunnittelu tarkentuu. Bellanrantakadun eteläpäässä on joskus ollut lähde. Luontoselvityksessä ei ollut mainintaa tästä, joten lähde saattaa olla kuivunut. Luonnontilaiset lähteet ovat vesilain 11 §:ssä mainittuja suojeltavia luontotyyppiä, joten on syytä vielä varmistaa, ettei siellä tällaista luontotyyppiä enää ole. 3. Alueelta ei ole olemassa muita pohjaveden korkeustietoja, kuin edellä mainittu lähteen sijaintitieto. Sen mukaan pohjaveden pinnan taso voisi olla noin +2,5 mmpy tasolla. Suunnitellulla kerrostalojen rakentamisalueella maanpinta on tehtyjen selvitysten mukaan tasolla alle 5 mmpy. Tällöin esimerkiksi kellarit saattavat tulla pohjaveden pinnan alapuolelle, mikä ei ole suotavaa. Samoin sorakuopan rintaukseen suunniteltu pysäköintirakennus ei ehkä ole mahdollinen, sillä suojakerrosta pohjaveden pinnan päälle ei ehkä jää tarpeeksi (kaikissa olosuhteissa vähintään 2 m suojakerros, mieluiten 4 m). 4. Asemakaavaa varten on tehtävä perusteellinen rakennettavuusselvitys. Maakerrokset, niiden kantavuus, mahdolliset savi-silttivalikerrokset, pohjavedenpinnan korkeus kaava-alueen eri osissa, paineellisen pohjaveden esiintyminen ja pohjaveden virtaussuunnat mm. on selvitettävä.	1. Tarkastellaan maisema- ja kaupunkikuvalisia vaikutuksia kaavan ehdotusvaiheessa ja laaditaan arviointien tueksi havainnekuvia. 2. Huomioidaan perinnebiotoopit ja paahdelajisto viheralueiden tarkemmassa ympäristösuunnitelmassa ja tarkastetaan luonnontilainen lähde ja sen läheiset luontotyytit. 3. Loviisan vesiliikelaitos on selvittänyt pohjaveden korkotietoja Vanhan Sahatien entisellä soranottoalueella elokuussa 2017 yksittäisellä koekaivauksella. Pohjaveden korko oli tuolloin +0,12 m N60-järjestelmässä. Maanpinnan korko tutkimuspaikalla on +3,82 m (N60). Maanalaisen rakentamisen osalta huomioidaan riittävä suojaetäisyys pohjaveden korkeimpaan tasoon. 4. Ks. vastine 3. Tarvittaessa tutkitaan pohjaveden korkeutta kaavaehdotusvaiheessa myös alueen muissa osissa. 5. Esitetään kaavassa rajoitus maa- ja öljylämmitykselle. 6. Puhtaat kattovedet edellytetään kaavassa imeyttämään maaperään. 7. Rakentamisen alin korkeus on Loviisan rakennusjärjestyksessä määrätty +2,8 m (N 60). Merkitään se asemakaavaehdotukseen alimmaksi rakentamiskorkeudeksi. 8. Liitetään Liikennevirasto kaavan osallisiin.

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 5, ETELÄHARJU, KORTTELI
529 SEKÄ KATU- JA VIHERALUEITA (VANHA SAHA-
TIE/HARAVANKYLÄNTIE/YMPYRÄTIE)
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN 10.2. – 13.3.2017**

vä. Lisäksi olisi hyvä, jos selvitetäisiin rakennusten perustamistapavaihtoehtoja ja mm. sitä, joudutaanko pohjavedenpintaa alentamaan tilapäisesti/pysyvästi, paljonko tällöin jouduttaisiin pohjavettä pumppaamaan pois pohjavesialueelta, mitä haittoja siitä voi aiheutua (esim. olemassaolevien rakennusten, teiden putkilinjojen yms. rakenteiden painumat). Selvitysten perusteella tulee kaavassa määrätä pohjavesien suojelun kannalta turvallisimmat perustamistavat.

5. Lämmitysjärjestelmäksi ei tule sallia maalämpöä eikä öljylämmitystä.
6. Hulevesien tulvimisen kannalta ongelmia ei alueella esiintyne, koska imeytys varmasti onnistuu monin paikoin. Erityisesti puhtaat kattovedet on syytä imeyttää maaperään. Viivytykselle ei ole meren läheisyydestä johtuen erityistä tarvetta, vaan hulevesien johtamisjärjestelyt voidaan hoitaa tavanomaisin keinoin.
7. Kaava-alueen kohdalla meritulvasta johtuva alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita tai toimintoja, on aaltoiluvara mukaan lukien N2000 +3,5 metriä. Suosituskorkeus tulee ottaa huomioon kaikessa uudessa rakentamisessa, myös yhdyskuntatekniikan (mm. energia- ja vesihuollon) rakenteiden kohdalla. Suosituskorkeus tulee sisällyttää asemakaavan koko aluetta koskeviin yleisiin määräyksiin.
8. Satamaradan vuoksi osallisiin tulee liittää Liikennevirasto radan riskien ja vaarojen arvioimiseksi. Kaupungin olisi hyvä informoida myös Loviisan satamaa asemakaavahankkeesta.

2. MIELIPITEET

2.1 Loviisan kulttuuri ja ympäristöliike ry

Mielipide 13.3.2017	Vastineet ja toimenpiteet
1. Ympyrätien varteen, kaavoitettavan alueen koillisosassa olevalle viheralueelle ei kaavoiteta pari- tai rivitaloasutusta vaan alue säilytetään nykyiseltä leveydeltään viherkäytävänä luonnonsuojelualueelta Bellanharjulle. 2. Korvaava rakentaminen voisi sijoittua Haravankyläntien varteen laajentamalla kerrostalo-alueiksi suunniteltua aluetta sekä Bellan harjun viereiselle alueelle.	1. Tutkitaan alueelle vähempää rakentamista. 2. Aluetta tutkittiin vaihtoehtoja muodostettaessa, mutta jätettiin alueella kasvavan komean puuston vuoksi rakentamisen ulkopuolelle. Rakentamista on osoitettu nyt ympäristövaurioalueille, jossa rakentamisella parannetaan nykytilannetta.

2.2 Mielipiteen jättäjä 2.

Mielipide 12.3.2017	Vastineet ja toimenpiteet
1. Asuinrakentaminen Vanhan Sahatien hiekkakuopan rinteille nähdään hyvänä, maisemahäiriön korjaavana asiana 2. Ympyrätien varteen osoitetut asuinrakennukset tulevat sijaitsemaan varjoisassa painanteessa ja kerrostaloasukkaiden katseiden alla. Rakentamista ei katsota siksi tarkoituksenmukaiseksi. 3. Kiinteistön 434-5-508-2 sisällyttämistä kaavamutokseen edellytetään. Perustelut: kaavalla voisi osoittaa reitin Eteläharjuntieltä harjun rinteeseen yleiselle puistoalueelle. Tontin rajan epäselkeys aiheuttaa monenlaisia ongelmia: roskaantumista, grillipaikan tuhkien ja kipinöiden leviämistä tontille, autojen pysäköimistä tontin puolella. Naapurikerrostalon penggerrinne ja roska-astiat ovat virheellisesti tämän kiinteistön puolella. 4. Kiinteistön rakennusoikeus (e=0,05) nähdään liian pienenä verrattuna Loviisan kaupungin muihin tontteihin. 5. Sivu-asunnon rakentamisen mahdollistaminen tontille olisi tarkoituksenmukaista yhdyskuntarakenteen tiiveyden kannalta.	1. Merkitään tiedoksi. 2. Alueen voi myös nähdä hyvänä rakentamispaiikkana ja viihtyisanä asuinalueena. Tutkitaan alueelle kuitenkin vähempää rakentamista. 3. Laajennetaan kaava-alueutta koskemaan myös kiinteistöä 434-5-508-2 ja tutkitaan sen rakennusoikeus ja lisärakentamisen mahdollisuus.

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 5, ETELÄHARJU, KORTTELI
529 SEKÄ KATU- JA VIHERALUEITA (VANHA SAHA-
TIE/HARAVANKYLÄNTIE/YMPYRÄTIE)
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN 10.2. – 13.3.2017**

2.3 Mielipiteen jättäjä 3.

Mielipide 2.3.2017	<i>Vastineet ja toimenpiteet</i>
Mielipiteessä esitetään rautatien ylittävän tasoristeuksen sijaintiin ja Vanhan Valkontien ja Pitkäsaarentien linjaukseen muutosta. Perusteluina on kaupungin kanssa tehdyn tonttikauppasopimuksen (1996) epäkohdat.	Tien tulee olla suora odotustasanteen matkalla (33 m) ja tieliittymä pitäisi viedä ohjeen mukaan vielä edemmäs (40 m), mutta liittymäpaikka on viranomaisten kanssa pidetyissä neuvotteluissa todettu tuohon paikkaan sopivaksi, koska kauemmas sitä on tässä tapauksessa vaikea saada. Mielipiteeseen liitetyissä kuvissa on esitetty 11-13 m matkaa liittymään, eikä se ole mahdollinen.



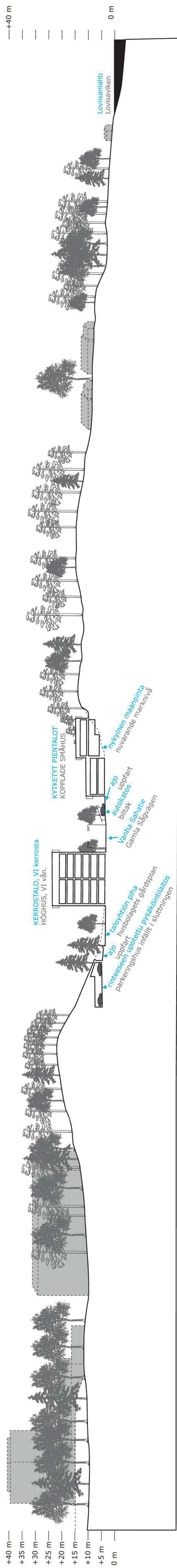
	Nykyinen rakennus	Nuvarande byggnad
	Uusi rakennus	Ny byggnad
	Jalankulku- ja pyörätie	Gång- och cykelväg
	Ulkoilureitti	Friluftsled
	Tärkeä näkymä	Viktig siktlinje
	Maisemoitu rinne / viheralue	Eftervärdad sluttning / grönområde

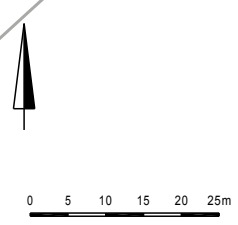
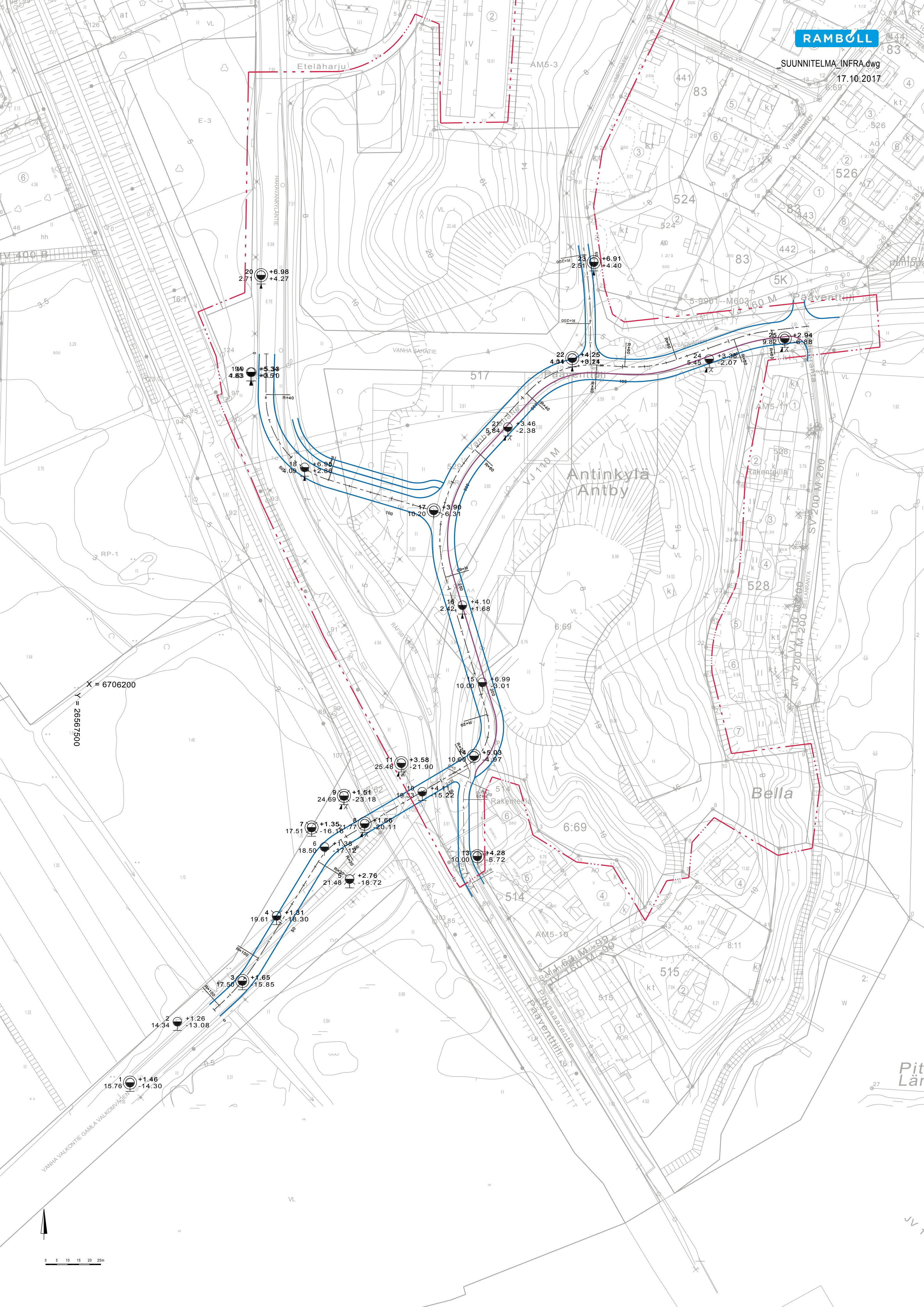




	Nykyinen rakennus	Nuvarande byggnad
	Uusi rakennus	Ny byggnad
	Jalankulku- ja pyörätie	Gång- och cykelväg
	Ulkoilureitti	Friluftsled
	Tärkeä näkymä	Viktig siktlinje
	Maisemoitu rinne / viheralue	Eftervårdad sluttning / grönområde







Asemakaavoituksen seuranta	Alueell. ympäristökeskus	
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4	Täyttämispvm	12.10.2017

Asemakaavan perustiedot

Asemakaavan nimi	Loviisa				
	Asemakaavan muutos				
Kunta		Ayk:n kaavatunnus			
Kuntanumero		Kunnan kaavatunnus			
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm			
Kaava-alueen pinta-ala		Uusi ak:n pinta-ala			
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala			
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Lomarak.paikkojen lkm		
		Oma ranta Muut	Oma ranta Muut		

Yhteenveto aluevarauksista

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Aluevar.						
yhteensä	8,7099	#JAKO/0!	16578	0,19	+0,3770	+16 415
A yhteensä	2,0329	23,3	16578	0,82	-0,4823	+16 415
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,2725	49,6			+0,9528	
R yhteensä						
L yhteensä	1,5654	18,0			-0,6895	
E yhteensä	0,1301				-0,1477	
S yhteensä						
M yhteensä	0,7437	8,5			+0,7437	
W yhteensä						

Yhteenveto maanalaisista tiloista

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Maan.til. yht.		#JAKO/0!			

Rakennussuojelu

	Suojeltujen rak. lkm	Suojeltujen rak. k-m ²	Suojeltujen rak. muutos lkm _±	Suojeltujen rak. muutos k-m ² _±
Suoj.rak. yht.				
asemakaava				
muu				

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi **Loviisa**
Asemakaavan muutos

Kunta
Kuntanumero
Hyväksymispvm

Ayk:n kaavatunnus
Kunnan kaavatunnus

Aluevaraukset

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	8,7099	#JAKO/0!	16 578	0,19	+0,3770	+16 415
A yhteensä	2,0329	23,3	16 578	0,82	-0,4823	+16 415
A						
AK-2	0,8248	40,6	12 372	1,50	+0,8248	+12 372
AP						
AKR-1	0,5786	28,5	2 893	0,50	+0,6124	+3 062
AO	0,4092	20,1	1 023	0,25	+0,1889	+733
AO-5/s	0,2203	10,8	290	0,13	+0,2203	+248
AKR					-1,0976	
AM5-3					-1,2311	

P yhteensä

P						
PL						
PV						

Y yhteensä

Y						
YL						
YH						
YO						
YS						
YY						
YM						
YK						
YU						

C yhteensä

C						
---	--	--	--	--	--	--

K yhteensä

K						
KL						
KM						
KT						
KTY						

T yhteensä

T						
TT						

TV						
TY						
T/kem						
V yhteensä	4,2378	48,7			+0,9528	
V						
VL	0,2733	6,4			-3,0117	
VL-9	3,9645	93,6			+3,9645	
VK						
VU						
VR						
VV						
R yhteensä						
R						
RA-1						
RA-2						
RA-3						
RV						
RP						
L yhteensä	1,5654	18,0			-0,6895	
L						
Kadut	1,4847	94,8			-0,6895	
Joukkol.kadut						
Pihakadut						
Hidaskadut						
Katuauk./torit						
Kev.liik.kadut						
LT						
LR						
LL						
LS						
LK						
LV						
LP	0,0807	5,2				
LH						
LHA						
LTA						
LPY						
LPA						
E yhteensä	0,1301	1,5			-0,1477	
E						
ET						
EN						
EJ						
EO						
EK						
EMT						
EA						
EP						
EH						
EV	0,1301	100,0			-0,1477	
S yhteensä						

S						
SL						
SM						
SR						
M yhteensä						
	0,7437	8,5			+0,7437	
M						
MT						
ME						
MP						
MA	0,7437	100,0			+0,7437	
MU						
MY						
W yhteensä						
W						