



Kuningattarenrannan asuatomessualueen kaava

Kaavaselostus

KAUPUNKISUUNNITTELUOSASTO

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Alue:	Kuningattarenranta, korttelit 1051–1062 ja näihin rajautuvat katu-, liikenne-, viher- ja vesialueet
Kaupunki:	LOVIISAN KAUPUNKI
Kaupunginosa:	10 Ulrika-Määrlahti
Kortteli:	1051–1062
Kaava:	Asemakaava ja asemakaavan muutos
Kaavatunnus:	434_AM10-24

Asemakaavan selostus koskee 19.6.2019 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2. Kaava-alueen sijainti ja raja

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan taajama-alueen itäosassa Loviisanlahden itäpuolella. Kaava-alueen pohjoisosa on noin 900 metrin etäisyydellä torista. Suunnittelualue on kooltaan noin 41,5 hehtaaria, ja Mannerheiminkadulta etäisyys kaava-alueen eteläosaan on noin 1 200 metriä. Suunnittelualueen pohjoisosa rajautuu Mannerheiminkatuun ja eteläosa Haruddenintien pohjoispuolelle. Idässä suunnittelualue rajautuu Saaristotiehen lukuun ottamatta aivan koillisosaa, johon sisältyy nykyinen liikerakennus ja päiväkodin tontti sekä virkistysalue. Lännessä alue rajautuu Loviisanlahteen.



1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava on tullut vireille vuonna 2007 (dnro 221/5.511/2007). Osa vuonna 2007 vireille tulleesta kaavasta on edennyt valmiiksi kaavaksi ja saanut lainvoiman vuonna 2008. Vuosina 2010–2014 kaavasunnittelua ei priorisoitu kiireelliseksi, mutta kaupunginvaltuusto varasi vuoden 2014 talousarviopäätöksellä erillisen määrärahan Loviisanlahden itäisen rannan kehittämiseen. Tämän seurauksena kaava-aluetta laajennettiin kaavoituskatsauksella 2014. Kaava-aluetta laajennettiin vuoden 2016 kaavoituskatsauksella itään liikerakennuskortteliin 1010.

Itärannasta tavoitellaan keskustan- ja merenläheistä laadukasta asuinaluetta palveluineen. Merenrantaan rakentuvan asuinalueen tavoite on mahdollistaa rakentuvien puistoalueiden ja virkistysreittien kautta pääsy merenrantaan sekä nostaa keskustataajaman itäosan Määrilahden houkuttelevuutta ja koko kaupungin imagoa. Keskustan palveluihin tukeutuvalle alueelle on mahdollista syntyä noin 400–470 asukkaan uusi asuinalue. Loviisanlahden pohjukkaan sijoittuvan laajan virkistysalueen on tarkoitus jatkaa kaupungin puistojen verkostoa lahden pohjukkaan sekä lahden itärannalle.

Kuningattarenrannasta tavoitellaan LOTES-osayleiskaavan mukaisesti keskustan- ja merenläheistä laadukasta asuinaluetta palveluineen, joka nostaa koko kaupungin imagoa, ja jossa innovatiivinen ja älykäs asuinrakentaminen, monipuoliset kulttuuri- ja liikuntapalvelut sekä ainutlaatuinen maisema ovat läsnä. Loviisanlahden rantaan sijoittuvan laajan virkistysalueen on tarkoitus palvella uusien asukkaiden lisäksi myös Määrilahdessa asuvia ihmisiä, jotka pääsevät merenrantaan. Lisäksi asemakaavan tavoitteena on suunnitella Rantatiepuistoa ja Laivasiltaa vastapäätä kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen alue ja mahdollistaa energiatehokkaan asuinalueen rakentaminen. Kuningattarenrannan alueelle on tavoitteena mahdollistaa asuinkeuhkalojen, pientalojen, erilaisten kytkettyjen pientalojen, townhouse-talojen sekä mahdollisesti pienkerrostalojen toteuttaminen.

Kuningattarenrannan alueen suunnittelu on kaupunkisuunnitteluosaston seuraavien vuosien keskeisin suunnitteluprojekti. Kaavoituksen perusselvityksiä on laadittu vuosina 2016–2019. Selvitysten laatimista muun muassa suunnitellun kelluvien pientalojen ja pienvenesataman vesialueen osalta jatketaan vuonna 2019. Kaupunginvaltuusto on myöntänyt asuntomessuprojektia varten erillisen investointimäärärahan. Asemakaavan muuttamista ja ensimmäisen asemakaavan laatimista ohjaa LOTES-osayleiskaava. Kaavoitustyön yhteydessä tarkistetaan osittain myös osayleiskaava ja laaditaan muita kokonaisuuteen liittyviä selvityksiä ja suunnitelmia. Osayleiskaavan muutosprosessi etenee rinnan asemakaavasunnittelun kanssa, kuitenkin siten että sen päätökset tehdään ennen asemakaavapäätöksiä.

1.4. Selostuksen sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1. Tunnistetiedot	1
1.2. Kaava-alueen sijainti ja raja	1
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4. Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6. Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista	4
2. Tiivistelmä	6
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2. Asemakaava	6
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	6

3.	Lähtökohdat.....	7
3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1.	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2.	Luonnonympäristö	7
3.1.3.	Rakennettu ympäristö	15
3.1.4.	Maanomistus	22
3.2.	Suunnittelutilanne	22
3.2.1.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.	22
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	25
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve	25
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	25
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö.....	25
4.3.1.	Osalliset.....	25
4.3.2.	Viranomaisyhteistyö.....	25
4.3.3.	Rakennus- tai toimenpidekiellot	25
4.3.4.	Vireilletulo	25
4.3.5.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	25
4.4.	Asemakaavan tavoitteet.....	26
4.4.1.	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	26
4.4.2.	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	26
5.	Asemakaavan kuvaus.....	27
5.1.	Kaavan rakenne.....	27
5.1.1.	Mitoitus	27
5.1.2.	Palvelut.....	27
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	27
5.3.	Aluevaraukset ja kaavamääräykset.....	27
5.4.	Kaavan vaikutukset.....	27
5.4.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	27
5.4.2.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	32
5.4.3.	Vaikutukset talouteen	33
5.4.4.	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	33
5.4.5.	Vaikutukset väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä.....	34
5.5.	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	34
5.6.	Suhde maakuntakaavaan	34
5.7.	Suhde yleiskaavaan.....	34
6.	Asemakaavan toteutus	35
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	35

6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	36
6.3.	Toteutuksen seuranta	36

1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
Liite 2	Määrilahden historiallinen käyttö, Ulrika Rosendahl, 2019
Liite 3	Loviisa, Itäranta, asuntomessualue, maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll, 2019
Liite 4	Rakennettavuusselvitys, Loviisanlahden itärannan asemakaavaluonnos, Ramboll, 2019
Liite 5	LOTES-osayleiskaavanmuutos (Kuningattarenranta) Päivittäistavarakaupan palveluiden selvitys, Sitowise, 2019
Liite 6	LOTES-osayleiskaavanmuutos (Kuningattarenranta) Saaristotien liikenneselvitys, Sitowise, 2019
Liite 7	LOTES-osayleiskaavanmuutos (Kuningattarenranta) Saaristotien meluselvitys, Sitowise, 2019
Liite 8	Loviisan Kuningattarenrannan kokoomaluontoselvitys 2019, Jere Salminen, 2019
Liite 9	Loviisan Kuningattarenrannan asemakaavavaihtoehtojen ekologinen vertailu, Ramboll, 2019
Liite 10	Loviisan Kuningattarenrannan asemakaavavaihtoehtojen kaavataloudellinen vertailu, Ramboll, 2019
Liite 11	Idealuonnosten paikkatietokyselyn koonti, Ramboll, 2017
Liite 12	Kaavaluonnosvaihtoehtojen kuvaukset
Liite 13	Kaavaluonnosvaihtoehtojen mitoituksen taulukko
Liite 14	Havainnekuvia ja perspektiivejä alueelta
Liite 15	Suunnittelun yhteydessä tutkittuja vaihtoehtoja

1.6. Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähteaineistoista

Luonto- ja virkistysalue selvitykset

- Suomen lajitietokeskus: Laji.fi-portaali. < <https://laji.fi/> > . Haku 9.4.2019.
- Loviisan Määrilahden rannan asemakaava-alueen kasvillisuus selvitys, Salminen, 2018
- Viitasammakkoselvitys Loviisan Määrilahden rannan asemakaava-alueella, Salminen, 2018
- Loviisan Gröna Uddenin perhosselvitys, Salminen, 2016

- Loviisan Gröna Uddenin sieniselvitys, Salminen, 2016
- Loviisan Määrilahden rannan asemakaava-alueen biotooppiselvitys, Salminen, 2016
- Loviisan liito-oravaselvitys, Enviro, 2008
- Loviisan kaupungin virkistys- ja vapaa-ajan alueiden käyttömahdollisuudet, Virkistysalueet osa I – Saaristo ja rannikko, Loviisan kaupunki 2008
- Loviisan pohjoisosan ja Tesjoen osayleiskaava, luontoselvityksen täydennys, Enviro/Vauhkonen, 2007
- Loviisan pohjoisosien ja Tesjoen osayleiskaavan luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro/Routasuo, Vauhkonen, 2006
- Loviisan lepakkokartoitus, Batcon Group/Siivonen, 2005

Kunnallistekniset suunnitelmat ja maaperäselvitykset

- Rantaosayleiskaava-alueen vesihuollon yleissuunnitelma, Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, 2007
- Loviisanlahden vapaa-ajankeskuksen rakennettavuusselvitys, Insinööritoimisto Geotesti Oy, 2007
- Geotekninen rakennettavuusselvitys, työnumerot 070131 ja 070150, Insinööritoimisto Geotesti Oy, 2007
- Loviisan vesihuollon kehittämissuunnitelman päivitys 2017–2025. Ramboll, 2007

Arkeologiset selvitykset

- Loviisan pohjoisosien ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaava-alueen inventointi, Museovirasto/T. Rostedt, 2007

Muut selvitykset, ohjeet ja suunnitelmat

- Suunnitelma Laivasillan vierasvenesataman vesikasvillisuuden hillinnästä, Ramboll, 2018
- Itärannan kehittäminen, verkkokyselyn tulokset, Ramboll, 2017
- Loviisan kaupungin kevyen liikenteen väylien inventointi, Loviisan kaupunki, 2012
- Loviisan kaupungin tulvastrategia, Ramboll, 2010
- Loviisan pohjoisosan ja Tesjoen osayleiskaavan rakennusinventointi, Ahlfors & Mäntysaari, 2008
- Atomitie 1583, tilavaraussuunnitelma Loviisa, Ramboll, 2008

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireilletulo, tekninen lautakunta 20.3.2007 § 36

Osa kaavasta saanut lainvoiman vuonna 2008. Jäljelle jääneen osan kaavaprosessi jatkuu.

Kaava-alueen laajennus, kaavoituskatsaus 2014, tekninen lautakunta 25.2.2014 § 24

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu 16.4.2015

Kaava-alueen täsmennys, kaavoituskatsaus 2016, kaupunginhallitus, 21.3.2016

Valmisteluvaiheen kuuleminen, verkkokysely kolmesta vaihtoehdoisesta ideasuunnitelmasta 12.4–30.4.2017

Kaavaluonnosvaihtoehdot nähtävillä __.__. - __.__.2019

Kaavaehdotus nähtävillä __.__. - __.__.

Kaavan hyväksyminen __.__.

2.2. Asemakaava

Asemakaavamuutos koskee Määrlahden (kaupunginosa 10) asuinalueen kortteleita 1010, 1043 ja LPA-korttelia 1028. Asemakaavan muutoksella poistetaan suunnittelualueen pohjoisosan kaksi liikerakennuksen korttelialuetta (KL), sosiaalitointa palvelevien rakennusten korttelialue (YS), auto-paikkojen korttelialue (LPA) ja puistoalueita (VP, VP/s). Asemakaavan muutoksella ja uudella asemakaavalla alueelle muodostuu runsaasti uutta erillispientalojen (AP), kytkettyjen pientalojen, townhouse-talojen (A), kerrostalojen (AK) ja vaihtoehdosta riippuen myös pienkerrostalojen (AK) korttelialueita sekä kelluvien asuinrakennusten korttelialueita (W/a). Kaavalla muodostuu laaja lähipalvelurakennusten korttelialue (P-3), jonka käyttötarkoituksmerkintä on laaja sekä lähipalvelurakennusten korttelialue (P-4), jonne on mahdollista sijoittaa muun muassa maauimala. Kauppa on mahdollista sijoittaa sekä lähipalvelurakennusten korttelialueelle että kerrostalon pohjakerrokseen. Kaavalla osoitetaan suunnittelualueen pohjoisosan muuttuva Saaristotien linja ja Saaristotie osoitetaan katualueena. Kaavalla muodostuu pienvenesatama-alue (LS). Kaavalla säilytetään mereen rajautuva lähivirkistysalue ja sitä laajennetaan mantereeseen suuntaan. Kaavalla säilytetään toinen pienialaisempi lähivirkistysalue ja muodostuu uusi lähivirkistysalue. Kaavalla säilytetään pohjoisosan vesialue, muutamaa pienialaista rantaviivan tarkennusta lukuun ottamatta. Kaavalla muodostuu suunnittelualueen eteläosaan uusi vesialue (W). Kaavalla muodostuu Gröna Uddenin tammimetsän alueelle vaihtoehtoisesti joko luonnonsuojelualue (SL) tai lähivirkistysalue, jolla on suojeluarvoja (VL/s).

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Loviisan kaupunki toteuttaa tarvittavat kunnallistekniset työt, ja kaupunki vastaa kaavateiden rakentamisesta ja ylläpidosta sekä yleisten alueiden rakentamisesta ja kunnossapidosta. Yhdyskuntatekninen suunnittelu ja rakentaminen toteutetaan vuoden 2023 asuntomessujen aikataulua silmällä pitäen. Vesialueella ja rannan läheisyydessä vesilain mukaisen luvan vaativat toimenpiteet, kuten ruoppaustyöt ja tulvapenkereen rakentaminen, toteutetaan lupamenettelyn valmistuttua. Mikäli lähipalvelurakennusten korttelialueiden toteuttaja on kaupunki, se vastaa tarvittavista paalutuksista. Pientalotonttien osalta toteutuksesta vastaavat yksityiset maanomistajat. Kaava-alueen lähivirkistysalueet toteutetaan vuoden 2023 asuntomessuihin mennessä.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan taajama-alueen itäosassa, Loviisanlahden itäpuolella. Suunnittelualue on kooltaan noin 41,5 hehtaaria. Suunnittelualue rajautuu rakennettuun ympäristöön ja mereen. Itäpuolella alue rajautuu Saaristotien itäpuolta reunustavaan Määrilahden asuinalueen kerrostalo- ja erillispientalokortteleihin.

Suunnittelualueen pohjoisosa, laajat alueet keskiosasta sekä näihin rajautuvat vesialueet ovat asemakaavoitettuja. Uutta asemakaavaa muodostuu suunnittelualueen eteläosassa sekä siihen rajautuvalla vesialueella. Mannerheiminkadun eteläpuolelle sijoittuva alueen pohjoisosa on osittain voimakkaasti rakennettua tie-, liike- ja palvelurakennusten ympäristöä sekä Saaristotien meren puolella puistomaisempaa vanhan niityn ja omakotitalon pihamaata. Alueen keskiosa on pääosin rakentamatonta ruovikkoa ja etelämmäs tultaessa havupuuvaltaista metsää. Eteläosassa sijaitsee Gröna Uddenin istutettu lehtikuusi- ja tammimetsikkö.

Koilliskulma on jo entuudestaan asemakaavoitettua aluetta, jossa sijaitsee tyhjillään oleva entinen kaupparakennus, ravintola-liikennarakennus, Määrilahden päiväkotikoti sekä näihin rajautuvia puisto-, lähivirkistys- ja katualueita. Saaristotien ja meren välillä sijainnut omakotitalo on purettu, ja sen pihamaa ja pellot ovat jääneet vaille hoitoa. Loviisanlahden pohjoisosan ruovikko sekä keskiosan täytömaa-alueet ovat Määrilahden venesatamaa lukuun ottamatta täysin rakentamatonta. Historialliselta maalinnoitus Ungernilta aukeaa ruovikon ylitse avoin näkymä merelle, joka on huomioitu tärkeinä näkyminä Loviisan pohjoisosan ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaavassa. Itäosassa suunnittelualue rajautuu Saaristotiehen.

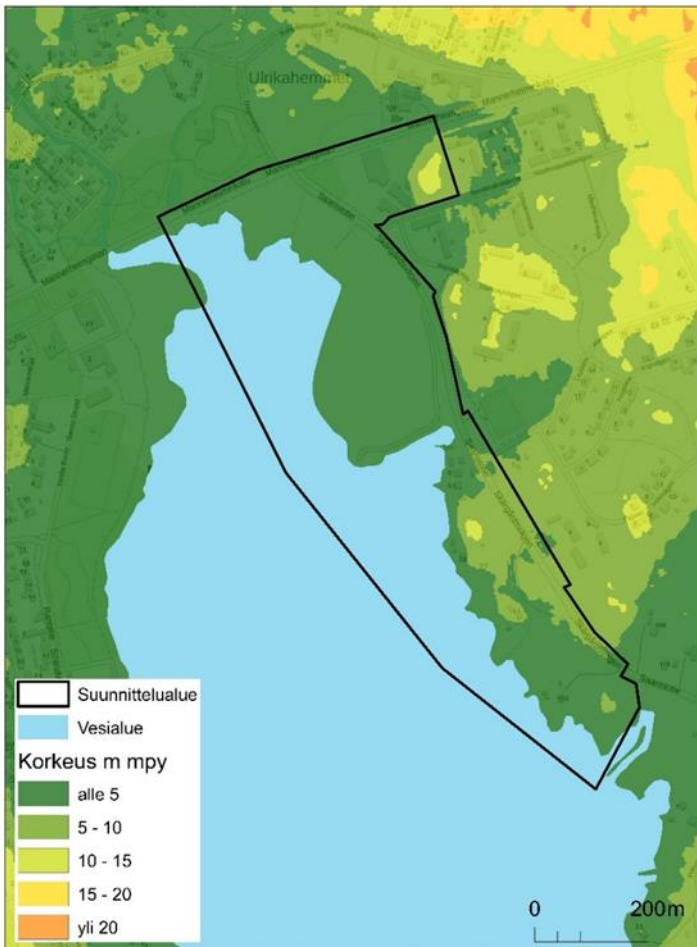
Suunnittelualueen eteläosa on metsäistä ja pääosin rakentamatonta. Etelässä alue päättyy Gröna Uddenin tammimetsän etelään avautuvaan rantaan. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee yhteensä kolme olemassa olevaa asuin- tai lomarakennusta, joista yksi sijaitsee metsäisen alueen pohjoisosassa, yksi tammimetsän pohjoispuolella ja yksi tammimetsän keskiosassa. Näitä pihapiirejä lukuun ottamatta alue on rakentamaton. Alueelta on aiemmin purettu kolme asuin- tai lomarakennusta.

3.1.2. Luonnonympäristö

Korkeussuhteet

Suunnittelualueen pohjoisosa on pinnanmuodoiltaan melko tasaista ja etenkin vanhan ruoppausmassojen läjitysalueen osalta alavaa. Maasto nousee idässä Saaristotielle tultaessa korkeustasoon 2,5–3,5 metriä merenpinnan yläpuolella (mpy). Suunnittelualueen koilliskulmassa nousee metsäinen mäki noin 12 metriin merenpinnan yläpuolella. Mäki erottaa suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevan asuinkorttelin nykyisestä liikerakennusten korttelista. Suunnittelualueen ulkopuolella, itäpuolella, maasto nousee, ja mäen päälle toteutuneet kerrostalojen korttelialueet nousevat korkeustasoon 11 metriä merenpinnan yläpuolella.

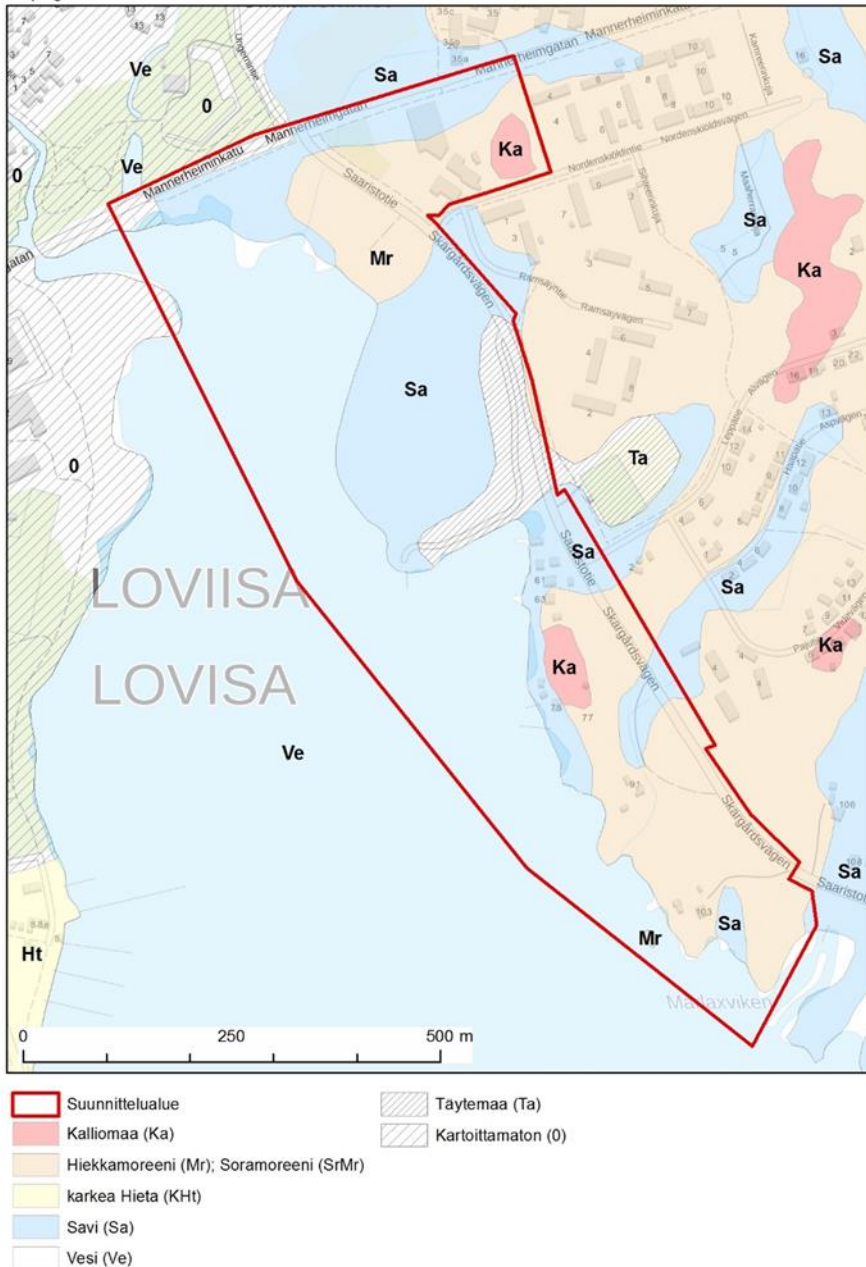
Kaava-alueen eteläosassa maasto on vaihtelevampaa, merenranta on paikoin melko jyrkkärantaista ja alueella nousee kallioinen mäki noin 11 metriin merenpinnan yläpuolella, muutoin maasto on Saaristotien länsipuolella keskimäärin korkeustasolla 6 metriä merenpinnan yläpuolella. Eteläosan tammimetsän alueella suunnittelualueen maasto muuttuu jälleen alavaksi. Suunnittelualueen länsiosat ovat merialuetta.



Maa- ja kallioperä

Suunnittelualueen pohjamaa vaihtelee liejusta ja savesta tai/ja siltistä moreeniin ja kallioon, ja paikoin alueella on vanhaa täytemaata. Kallio on lähellä maanpintaa kahdella alueella, kaava-alueen koillisosassa sekä etelässä Saaristotien ja merenrannan välisellä alueella. Moreenialueita esiintyy laajasti sekä pohjoisosassa että eteläosassa. Kaava-alueen pohjoisreunalla sekä etelämpänä ruopausmassojen läjitysalueella sekä merenrannan läheisyydessä on puolestaan savikko- ja pehmeikköaluetta. Vesialueen reunoilla on paikoin kosteikkoaluetta, joka on umpeen rehevöitynyttä vesistöaluetta, tai osissa aluetta löyhää täyttömaata. Kaava-alueen eteläosassa rannan läheisyydessä on louhikkoinen alue ja rantaan laskeva maasto on paikoin kivikkoista.

Asemakaavoitettavalla alueella on tehty maaperätutkimuksia vuonna 2007 kaava-alueen koillisosassa Saaristotien itäpuolella sekä Saaristotiestä länteen sijoittuvalla alueella kaava-alueen pohjoisosassa (Geotekninen rakennettavuusselvitys, työnumerot 070131 ja 070150, Insinööritoimisto Geotesti Oy, 2007) sekä alkuvuodesta 2019 kaava-alueen pohjoisosassa. Katso liite 4 (Rakennettavuusselvitys).



Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle. Suunnittelualue rajautuu Loviisanlahden rantaan ja pohjoispuolen kosteikkoon, jossa Loviisanjoki laskee matalaan, keskisyvyydeltään noin 2–3 metrin pohjukkaan. Putkitettu Trollbergetinjohti johtaa putkitettuna suunnittelualueelle idästä ja laskee Loviisanlahteen. Suunnittelualueen pohjoispuolisen matalikon keskisyvyys on keskimäärin alle metrin. Loviisanlahti on lievästi tai kohtalaisesti rehevöitynyttä vesialuetta. Loviisanlahden pohjukassa ravinne- ja leväpitoisuuksia nostavat Loviisanjoesta ja lähivaluma-alueelta tuleva kuormitus sekä matalassa vedessä tapahtuva ravinteiden kierto veden ja pohjasedimentin välillä.

Loviisanlahden pohjoisosan ruovikkoalueista on vuonna 2018 valmistunut selvitys ja suunnitelma (Ramboll). Selvityksessä todetaan, että ruovikon lävitse kulkee nyt ainoastaan yksi pääuoma, joka kuljettaa ravinteita ja lietettä ulommaksi lahdelle. Selvityksessä esitetään, että valuma-alueelta tulevaa kuormitusta voitaisiin sitoa pohjukan ruovikkoalueelle paremmin muokkaamalla ruovikosta mo-

saiikkimaisempi eli lisäämällä vesikanavia ruovikon lävitse, jolloin ravinteita ja lietettä sitovan ruovikkoalueen osuus kasvaisi, kuormitus etäämmälle Loviisanlahdelle vähenisi ja alueen monimuotoisuus todennäköisesti lisääntyisi.

Tulvariskialueet

Loviisan rannikkoalue on nimetty yhdeksi Suomen valtakunnallisesti merkittävistä tulvariski-alueista (Uudenmaan ELY-keskus). Loviisan rannikkoalueelle on laadittu ehdotus tulvariskien hallintasuunnitelmaksi vuosille 2016–2021, jossa merkittävällä tulvariskialueella sijaitsevia tulvariskejä on tarkasteltu jakamalla alue tulvakohteisiin. Suunnittelualue sijaitsee Loviisan keskustan alueellisessa tulvariskikohteessa, joka kuuluu toistuvuudeltaan tilastollisesti kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvan (1/100a) vaikutusalueeseen (kartta).

Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksessä on ohjeistettu tulviin varautumisesta muun muassa määräämällä kastumiselle alttiiden rakenteiden alimmasta korkotasosta. Asuin- ja lomarakennuksen kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee meren rannalla olla vähintään +2,8 metriä keski vedenpinnan korkeudesta. Alakaupungin ja keskustan osalta tulvasuojeluratkaisuksi on valittu tulvapenger sekä erilaiset siihen liittyvät ratkaisut.



Loviisan keskusta-alue 1/100a tulvalla.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueelle ei sijoitu luonnonsuojelualueita. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevan Gröna Uddenin luontoarvoja on arvioitu alueelle tehdyssä biotooppiselvityksessä (Salminen, 2017) ja kokoomaluontoselvityksessä (Salminen, 2019). Gröna Uddenin tammi- ja lehtikuusimetsästä on löydetty harvinaista sieni- ja perhoslajistoa, alueella on useita käärme kuusia ja siellä pesii muun muassa puukiipijä. Merenrantaan rajautuvan tammi- ja lehtikuusimetsän viljelmähistoriasta huolimatta on tarve laatia kaavallinen suojelumerkintä, joka tunnistaa luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen ja ohjaa alueen polkureitistön suunnittelua. Merenrannalla sijaitseva tammi-lehtikuusimetsä

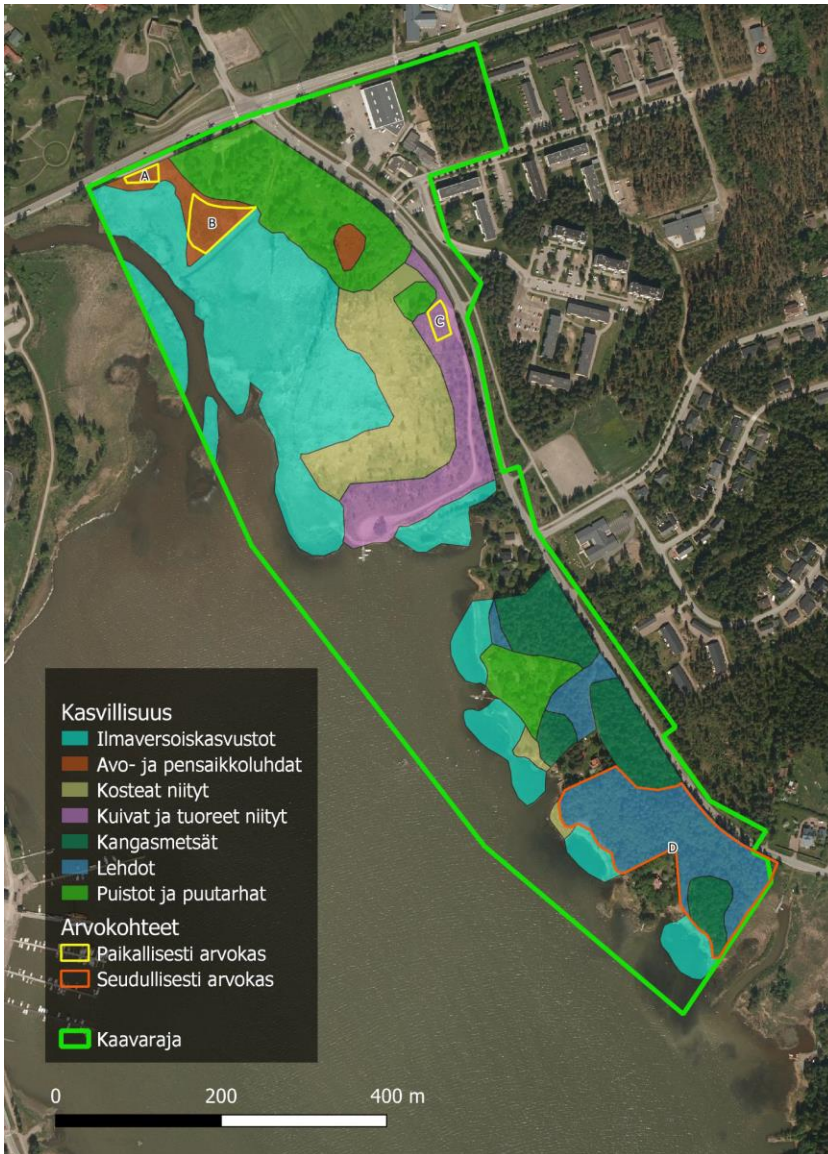
edustaa seudulla harvinaista elinympäristöä ja tarjoaa runsaine kolopuineen poikkeuksellisen ja monipuolisen elinympäristön.

Suunnittelualueen ulkopuolella, noin 250 metriä pohjoiseen, sijaitsee luonnonsuojelulain 29. §:n mukainen Bastion Rosenin jalopuumetsikkö ja tästä hieman etäämpänä luoteessa Hagalundin jalopuumetsikkö. Suunnittelualueen ulkopuolella, etelässä on kaupungin omistama yksityinen luonnonsuojelualue (YSA013470, Haruddenin luonnonsuojelualue).

Kasvillisuus ja luontotyytit sekä vieraslajit

Vireillä olevan kaavoituksen yhteydessä on täydennetty olemassa olleita selvityksiä sekä laadittu uusia ja tehty alueen kokoomaluontoselvitys (Salminen, 2019). Kaavoituksen yhteydessä ne eliöryhmät, joita on selvitetty direktiivilajeja monipuolisemmin, on päätetty osittain LOTES-osayleiskaavaa varten tehtyjen selvitysten perusteella. LOTES-osayleiskaavan kasviselvityksen tiedot rajoittuvat vesi- ja rantakasvillisuuteen (Vauhkonen 2007). Tuore kasvi-inventointi on hyödyllinen paljolti korkeaa luontotyyppitietoa tarkemman kuvan saamiseksi alueesta. Samalla on mahdollista tarkistaa, tavataanko alueella harvinaisia ja uhanalaisia kasvilajeja. Lisäksi haitallisten vieraslajien kartoittaminen on hyödyllistä. Reheväpohjaiset, asuinalueen välittömässä ympäristössä sijaitsevat paikat ovat monien haitallisten vieraskasvilajien lempipaikkoja. Vieraslajien torjuminen on olennainen osa nykyaikaista ympäristöhoitoa.

Kuningattarenrannalla ei ole todettu luonnonsuojelulain 29. §:n mukaisia luontotyyppieitä eikä lajeja, joiden esiintymät olisi lain nojalla jätettävä rakentamisen ulkopuolelle. Kuningattarenrannalla ei ole todettu vesilain 2. luvun 11. §:n mukaan suojeltavia luontotyyppieitä.



Kuningattarenrannan yleispiirteinen kasvillisuustyyppikuviointi ja arvokkaat osa-alueet. Kokoomaluontoselvitys, (Salmi-nen 2019). Pohja: Maanmittauslaitoksen ortoilmakuva 4/2019.

Osa suunnittelualueesta on kuitenkin luontotyypeiltään ja lajistoltaan monipuolista, ja osa siitä on arvoiltaan paikallisesti ja seudullisesti huomionarvoista. Yllä olevaan kuvaan merkityt arvokohteet suositellaan alueen suunnittelussa huomioitaviksi. Tärkeintä on Gröna Uddenin vanhan istutusmet-sän (arvokohde D) säilyttäminen, koska se on osoittautunut varsinkin perhos- ja sienilajistoltaan eri-tyiseksi. Se on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue ja seudullisesti arvokas. Selvityksen mukaisesti kulku Gröna Uddenissa tulisi ohjata selvästi erottuville poluille, koska paikalla liikkuvien ihmisten määrä nousee tulevaisuudessa huomattavasti nykyisestä. Tällöin vaarana on multavan maan talloutuminen liian tiiviiksi, jolloin harvinaiset sienet eivät enää pysty tuottamaan itiö-emiä. Selvityksessä todetaan myös, että rakentaminen aivan tammimetsän rajalle aiheuttaisi toden-näköisesti haittavaikutuksia myös tammiston puolelle.

Loviisanlahden perukan ruoho- ja saraluhkien (arvokohteet A ja B) säilymistä voidaan pitää osa-alueelle suunnitellun ekologisen kaupunkipuiston yhtenä ekologisuuden mittarina. Tämä saattaa olla haastavaa, koska luhdille ominainen märkyys vaatii vesitalouden säilyttämistä ennallaan ja rajoittaa kohteen käyttöä. Toisaalta maisemallisia näkökohtia ajatellen runsaasti kukkivia, korkeita ruohoja ja kaarevalehtisiä, kookkaita saroja kasvavat ruoho- ja saraluhdat kuuluvat eniten koristearvoja sisäl-täviin kasvillisuustyypeihin. Todennäköisesti puisto voidaan toteuttaa niin, että siihen kuuluu sekä

luontaisia, märkäpohjaisia osuuksia että aktiivista käyttöä kestäviä osuuksia, mutta se edellyttää huolellista arviota puiston toteuttamisen hydrologisista vaikutuksista.

Lisäksi paikallista arvoa on Saaristotien läheisyydessä (arvokohde C) kuivapohjaisella niityllä, jolla kasvavat seudullisesti harvinaiset mäkikuisma (*Hypericum perforatum*) ja valkomesikkä (*Melilotus albus*). Niitty on tiheään taimettunut. Esiintymä on pienialainen, ja sitä ei ole esitetty kaavassa erikseen huomioitavaksi.

Lähtökohtaisesti Kuningattarenrannan kaltaisella alueella on erityistä tarvetta haitallisten vieraskasvilajien aktiiviseen torjuntaan. Tuleva rakentaminen saattaa paikoin vähentää akuuttia torjuntatarvetta, koska osa vieraslajiesiintymistä jäänee rakentamisen myötä alueelle tuotavan uuden maa-aineksen tai päällysteen alle. Päällystämättömiksi ja nykyisen maa-aineksen peittämiksi jääviltä paikoilta haitallisimmat lajit, erityisesti jättipalsami, kurtturuusu ja japanintatar tulisi hävittää mahdollisimman täydellisesti. Moni muukin laji on monimuotoisuuden kannalta huomattavan haitallinen, mutta täydellinen poistaminen tai edes tehokas torjunta ei ole niiden kaikkien kohdalla realistisesti katsoen toteutettavissa. Oma harkintaa vaativa kysymyksensä on alueelta mahdollisesti pois viettävän maa-aineksen käsittely. Lähes mistä tahansa kaava-alueelta otettava maa-aines saattaa sisältää merkittäviä määriä haitallisten vieraslajien maanalaisia osia ja siemeniä.

Lepakot, viitasammakot ja muut luontodirektiivin lajit

Kaavoituksen kannalta eniten on merkitystä eliölajeilla, joiden elinympäristöjen suojelusta on määrätty luonnonsuojelulaille. Niitä ovat erityisesti EU:n luontodirektiivin liitteen IV lajit, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 49. §:n nojalla kielletty. Näistä lajeista Kuningattarenrannan asemakaavaa varten on tarkistettu viitasammakon (*Rana arvalis*) esiintyminen (Salminen 2018b). Aiempien, LOTES-osayleiskaavan yhteydessä tehtyjen selvitysten (muun muassa linnusto, kasvisto ja sudenkorentolajisto, Vauhkonen 2007) ja vanhan Loviisan kaupungin alueen käsittäneen lepakkokartoituksen (Siivonen 2005) vuoksi uusien direktiivilajiselvitysten toteuttamiseen ei ole ollut tarvetta. Kaikki kotimaiset lepakkolajit kuuluvat luontodirektiivin liitteen IV lajeihin. LOTES-kaavaa varten inventoitiin täplälampikorenon (*Leucorrhinia pectoralis*) ja idänkirsikorenon (*Sympecma paedisca*) esiintymistä, ja selvitysraportissa kerrotaan etsityn myös luontodirektiivin liitteen IV sisältämiä kasvilajeja. (Kokoomaluontoselvitys, Salminen 2019).

Kaava-alueen eteläosassa (Gröna Udden) havaittiin melko runsaasti saalistavia lepakoita vuoden 2005 lepakkoselvityksessä (Siivonen 2005). Runsaimmat lajit olivat pohjanlepakko (*Eptesicus nilssonii*) ja lajiparin tarkkuudella määritetty viiksisipiipa/isoviiksisipiipa (*Myotis mystacinus* / *M. brandtii*). Myös yksittäisiä vesisiippoja (*Myotis daubentonii*) havaittiin. Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (päivä- tai talvipiiloja) ei kuitenkaan havaittu. Kaava-aluetta ei ole pidetty lepakoiden kannalta potentiaalisesti merkittävänä suhteessa moneen muuhun Loviisan lepakkoselvityksen alueeseen (Siivonen 2005). Ainakin päiväpiilojen esiintyminen alueen ontoissa puissa ja rakennuksissa on kuitenkin täysin mahdollista. Tällaisten kohteiden inventointi on tavallisesti varsin vaikeaa, ja tietoa niistä saadaan pääasiassa piilopaikkoina toimivien rakennusten omistajilta. Gröna-Uddenin tammi-lehtikuusimetsä muodostaa kolopuineen monipuolisen elinympäristön myös lepakoille. Alueelle tehdään lepakkoselvitys vuonna 2019.

Suunnittelualueella ei ole havaittu muita luontodirektiivin liitteen IV lajeja kuin lepakoita. Alueelta on laadittu viitasammakkoselvitys. Kyseisestä lajista ei ole löytynyt havaintoja. Suunnittelualueelta ei ole aiemmin rajattu erityisesti suojeltavien lajien elinympäristöjä, eikä niiden esiintymiä ole löydetty alueelta kaavaselvityksissä eikä muissa yhteyksissä.

Linnut, perhoset, sienet sekä muut mahdolliset uhanalaiset lajit

Kuningattarenrannan asemakaava-alueelta on raportoitu yhteensä kaksi uhanalaista ja kuusi silmäläpidettävää eliölajia (Hyvärinen ym. 2019). Näihin niin sanoittuihin punaisen listan lajeihin kuuluvat yksi sienilaji, neljä perhoslajia ja kolme lintulajia. Lajit ovat lutikkarousku *Lactarius serifluus* (NT),

hirvenjuurikoisa *Anania crocealis* (NT), idänritariyökkönen *Catocala adultera* (VU), kaksikulmamittari *Euphyia biangulata* (NT), kärsämölaikkukääriäinen *Epiblema graphanum* (NT), pajusirkku *Schoeniclus schoeniclus* (VU), punavarpuen *Carpodacus erythrinus* (NT) ja taivaanvuohi *Gallinago gallinago* (NT). Myös näiden lajien merkittävänä ympäristönä korostuu Gröna Uddenin tammimetsä-alue.

Alueen luontoselvitysten yhteydessä on arvioitu, että linnuston uuteen selvittämiseen ei ole tarvetta. (Salminen, 2019) Sen sijaan suunnittelualueen eteläkärjen Gröna Uddenin tammimetsästä on tehty tarkempi luontoselvitys perhos- ja sienilajistosta (Salminen, 2016). Ympäristöstään selkeästi erottuva Gröna Udden on pääosin tuoretta lehtoa, kuivemmillä maastonkohdilla tavataan lisäksi lehtomaista kangasta. Puusto koostuu suurimmaksi osin vanhoista lehtikuusista, tammista, vaahteroista sekä rannalla myös kuusista ja tervalepistä. Selvityksen perusteella vanhan metsän (noin 2,85 hehtaaria) tammi-istutus on poikkeuksellisen laaja ja sen perhos- ja sienilajisto monin paikoin paikallisesti sekä seudullisesti harvinainen että suojelunarvoinen. Lajiston perusteella Gröna Udden on seudullisesti arvokas elinalue monelle jalopuilla elävälle perhoslajille. Alueen sienilajistoon kuuluu sekä tammella että lehtikuusella eläviä erikoisuuksia. Selvästi merkittävin asemakaava-alueelta löydettyistä lajeista on lutikkarousku (*Lactarius serifulus*), jonka uhanalaisuusluokka on silmälläpidettävä (NT), joka merkitsee lähes uhanalaista. Kyseessä on lajin ainoa Uudeltamaalla tiedossa oleva nykyesiintymä (Salminen, 2019). Lutikkarousku on Suomessa lähinnä Lounais-Suomen tammimetsien erikoisuus. Myös alueelta tavatut jauhojalkahapero, kyyhkyhapero ja sokkelokääpä ovat lounaisia jalopuumetsien lajeja.

Kokoomaluontoselvityksen mukaan Gröna Uddenin osa-alueelta vuonna 2016 tavatuista punaisen listan perhoslajeista hirvenjuurikoisan (*Anania crocealis*), idänritariyökkösen (*Catocala adultera*) ja kärsämölaikkukääriäisen (*Epiblema graphanum*) lisääntyminen kaava-alueella on kyseenalaista. Hirvenjuurikoisan isäntäkasvia rantahirvenjuurta (*Inula salicina*) ei ole löydetty Kuningattarenrannalta. Idänritariyökkösellä on löytöpaikallaan sopivaa elinympäristöä, mutta lajilla on niin voimakas vaellustaipumus, että kahden syöttiyräällä pyydetyn aikuisen yksilön alkuperää ei pysty kuin arvailemaan. Gröna Uddenissa ei ole kärsämölaikkukääriäiselle sopivaa lisääntymisympäristöä, mutta vene­rannan tien viereiset kuivat niityt lienevät sellaista. Se voi olla saapunut löytöpaikalle myös kaava-alueen ulkopuolelta. Gröna Uddenin perhosselvityksessä havaittujen silmälläpidettävien ja uhanalaisten lajien lista on uuden uhanalaisuusarvioinnin jälkeen lyhyempi kuin selvityksen raportissa (Salminen 2016a) esitetty, koska tammella ja muilla jaloilla lehtipuilla elävät perhoslajit ovat yleistyneet Suomessa.



Gröna Uddenin tammimetsää (Jere Salminen).

Kokoomaluontoselvityksen yhteydessä 2019 tarkistettiin myös Laji.fi-portaali. Kuningattarenrannalta löydettiin melko paljon Laji.fi-portaaliin tallennettuja eliölajihavaintoja, jotka eivät liity kaavaselvitykseen. Ne ovat peräisin pääasiassa asiantuntijoiden henkilökohtaisesta mielenkiinnosta tehdyistä maastokäynneistä. Alueelta on ilmoitettu huomattava määrä karpäs- ja pistiäislajeja. Lisäksi portaalista löytyi tiedot muutamasta Saaristotien varresta kerätystä putkilokasvilajista, parista sudenkorentohavainnosta ja yhdestä rengastetusta lintulajista. Muihin kuin kaavaselvityksistä peräisin oleviin lajitietoihin ei sisälly havaintoja uhanalaisista eikä silmälläpidettävistä lajeista.



Gröna Udden kartalla

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue rajautuu pitkältä itäsvuoltaan jo entuudestaan tiiviisti rakennettuun kaupunkiympäristöön, jolle ominaista ovat 1970-luvun alussa rakentumaan lähtenyt kerrostalomiljö sekä etelämpänä 1980-luvulta eteenpäin rakentunut erillispientalojen ja rivitalojen miljö. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevat 1700-luvun rakennettua ympäristöä edustava Loviisan maalinnoituslaitteisiin lukeutuva Bastion Ungern.

Loviisan näkökulmasta kaupungin keskustan liikenteellinen sijainti on keskeinen suhteessa kaupungin taajamiin ja keskustan palvelujen saavutettavuuteen niiden kannalta. Lisäksi keskustan liikenteellinen sijainti on erinomainen seudullista rakennetta, työpaikkoja ja liikennöintiä ajatellen.

Palvelut

Kaupungin keskusta palveluineen sijaitsee suunnittelualan pohjoisosasta 900 metriä länteen. Keskustan Raatihuoneelle ja torille on matkaa noin 800 metriä. Suomenkieliseen yhtenäiskouluun (Harjurinteen koulu) ja lukioon on matkaa noin 950 metriä, ruotsinkieliseen yläkouluun ja lukioon noin 400 metriä sekä alakouluun noin 830 metriä. Lähin kauppa sijaitsee noin 660 metrin etäisyydellä.

Laaditun päivittäistavarakaupan selvityksen tarkastelualueella päivittäistavarakaupassa on tapahtunut palveluverkkosuunnitelmassa (2011) esitetyn tavoiteverkon 2030 suuntaan johtava kehitys. Päivittäistavarakaupan liikkeiden määrät ovat vähentyneet mutta myyntipinta-alat ovat kasvaneet merkittävästi. Osa muutosta on Määrilahden Valintatalon lopettaminen, koska kaupan painopiste on siirtynyt ydinkeskustaan sekä ydinkeskustan ja Kuningattarenportin väliselle alueelle. Keskusta-alueelle, joka kattaa myös ydinkeskustan lähialueet, on perustettu uusia kaupan suuryksiköitä. Keskusta-alueen kaupan myyntiala on lopetetuista yksiköistä huolimatta edelleen merkittävästi korkeampi kuin vuonna 2003. Myyntiala on myös suurempi kuin maan keskiarvo. Lopetettu Määrilahden kaupan suuryksikkö sijaitsee noin 900 metrin päässä ydinkeskustan K-Supermarketista. Määrilahden kaupan lopettaminen on lisännyt ydinkeskustan päivittäistavarakaupan kysyntää, jolloin lopettaminen on tukenut ydinkeskustan palveluita.

Maisema

Suunnittelualue rajautuu pitkältä itäisivuoltaan jo entuudestaan tiiviisti rakennettuun kaupunkiympäristöön, jolle ominaista ovat 1970-luvun alussa rakentumaan lähtenyt kerrostalomiljöö sekä etelämpänä 1980-luvulta eteenpäin rakentunut erillispientalojen ja rivitalojen miljöö. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevat 1700-luvun rakennettua ympäristöä edustava Loviisan maalinnoituslaitteisiin lukeutuva harmaakivimuurinen Bastion Ungern sekä avoimena maisemana, niittymäisinä kumpareina erottuvat maavallit. Lännessä suunnittelualue rajautuu merimaisemaan, jonka vastarannalla erottuu Loviisan keskustan ja Alakaupungin kaupunkisiluetti. Useista kohdin suunnittelualuetta avautuu esteetön avoin merimaisema etelään, lounaaseen tai länteen.

Loviisa kuuluu valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa eteläisen rantamaan maisema-maakuntaan, jossa tarkemmin Suomenlahden rannikkoseudun maisemaseutuun. Eteläinen rantamaa on pääosin alavaa mutta pienipiirteisyydessään hyvin vaihtelevaa.

Suunnittelualue sijoittuu maisemallisesti tarkasteltuna eteläiseen rantamaahan ja siinä tarkemmin Suomenlahden rannikkoseutuun. Suomenlahden rannikolla paljaiden ja metsäisten kalliomaiden osuus on huomattavan suuri. Alueen maisema on monivivahteista, mikä johtuu maa- ja kallioperän sekä merenlahtien aiheuttamasta rikkonaisuudesta. Kallio- ja moreenivyöhykkeiden välisten painanteiden savikot viljeltyine peltoineen tuovat avaruutta havupuuvaltaiseen maisemaan. Loviisanlahden itärannan suunnittelualue on, eteläisen rantamaan tapaan, hyvin vaihtelevaa. Pohjoisosan ruovikko- ja lehtipuuvaltainen matalikko muuttuu vaihteittain etelään päin mentäessä tiheän metsikön peittämäksi kallio- ja moreenimaaksi ja Määrilahden pohjukassa taas ruovikoksi. Suomenlahden rannikkoseudun itäisissä osissa maastonmuodot ovat kallioperän rapakiven vuoksi paikoin särmikkäitä ja alueella on louheista kivikkoa kuten paikoin suunnittelualueella. Yleisesti suunnittelualue on kuitenkin poikkeuksellisen vähäkivikkoinen verrattuna useisiin muihin ympäristön asemakaava-alueisiin.

Itä-Uudenmaan alueelle on tehty valtakunnallista maisemamaakuntajakoa tarkentava maisematyyppijako (Itä-Uudenmaan liitto 2007). Maisematyyppijaossa hankealue sijoittuu sisäsaariston ja manennerrannikon maisematyyppille sekä sisälahtien rannikkovyöhykkeen rajalle. Tämä raja-alue toimii vaihtumisvyöhykkeenä pohjoisempaan maanviljelysvyöhykkeeseen päin.

Suunnittelualue on alueen koilliskulmaa, eteläosan merenrannan haja-asutusta ja huviloita sekä Saaristotietä lukuun ottamatta rakentamatonta aluetta. Alue rajautuu pohjois-eteläsuunnassa Saa-

ristotien itäpuolisiin asuinalueisiin. Pohjoisessa Saaristotietä ympäröivä lehtometsä muuttuu Loviisanjoelle päin avoimeksi ruovikoksi, josta esteetön näkymä Loviisanlahdelle. Ruovikko rajautuu etelässä niemenkärkeen, jossa on Määrilahden venesatama. Niemen jälkeen maisema muuttuu vaihteittain Määrilahden urheilukentän kohdalla suljetummaksi metsämaisemaksi, jossa on yksittäisiä omakotitaloja ja huviloita. Suunnittelualue päättyy etelässä Saaristotien reunustamaan ruovikkoon, josta avautuu suora näkymä sekä merelle että Määrilahden umpeen kasvavaan peltoaukeaan. Suunnittelualueen ulkopuolella Saaristotien itäpuolella Määrilahden maisema vaihtelee kerrostalo- ja pientaloasutuksesta tiheään metsikköön ja peltoaukeisiin.

Liikenne

Saaristotie palvelee yhteyttä Loviisan keskustan ja maantien 170 suunnasta Määrilahden asuinalueelle, Hästholmeniin Loviisan ydinvoimalaan sekä haja-asutusalueille. Aiempien liikenneselvitysten ja liikennelaskentatietojen perusteella Saaristotien vuorokausiliikennemäärä on noin 2 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tästä raskaan liikenteen osuus on noin 5 prosenttia. Loviisan voimalaitoksen vuosihuoltojen aikaan Saaristotien liikennemäärä kasvaa keskimääräisestä liikenteestä lähes 500 ajoneuvolla vuorokaudessa.

Saaristotien pohjoispäässä nopeakäyttö on 50 km/h Leppätielle asti, jonka jälkeen nopeakäyttö on 60 km/h. Saaristotien varressa itäpuolella kulkee yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä maantieltä 170 Leppätielle asti.

Saaristotiellä kulkee joukkoliikennettä Loviisasta Määrilahteen ja Hästholmenin voimalaitokselle. Vuoroja kulkee arkisin 12–14 päivässä suuntaansa, ja niistä viisi vuoroa kulkee Hästholmeniin, muut Määrilahteen saakka. Alueella on useita joukkoliikenteen pysäkkejä. Vuorot palvelevat myös suunnittelualueen liikennettä Loviisan suuntaan.

Saaristotien nykyinen liikennemäärä ja liikenteen luonne eivät aiheuta ongelmia liikenteen turvallisuudelle tai sujuvuudelle.

Ympäristön häiriötekijät

Alueelle on laadittu liikenneselvitys ja meluselvitys. Meluselvityksen mukaan liikenteen aiheuttamia meluhaittoja voidaan nykyisellään pitää vähäisinä. Melualueilla ei ole asuinalueita. Kaava-alueella ei ole nykyisellään meluntorjuntaa. Kaava-alueen pääasiallinen melulähde on Saaristotien ja Mannerheiminkadun (maantie 170) liikenne. Saaristotien liikenteen aiheuttamat päiväajan melun yli 55 dB:n alueet ulottuvat nykytilanteessa enimmillään noin 30 metrin etäisyydelle tiestä, mikäli maasto on tasaista ja melulle on suotuisat leviämisolosuhteet.

Liikenteen aiheuttamia meluhaittoja vuoden 2030 ennustetilanteessa voidaan pitää vähäisinä. Kaava-alueen pääasiallinen melulähde on Saaristotien ja Mannerheiminkadun (maantie 170) liikenne. Saaristotien liikenteen aiheuttamat päiväajan melun yli 55 dB:n alueet ulottuvat vuoden 2030 ennustetilanteessa noin 25 metrin etäisyydelle tiestä ja yöajan melun yli 45 dB:n alueet ulottuvat vuoden 2030 ennustetilanteessa noin 25–45 metrin etäisyydelle tiestä, mikäli maasto on tasaista ja melulle on suotuisat leviämisolosuhteet. *Liite 7 Saaristotien meluselvitys, Sitowise, 2019.*

Tekninen huolto

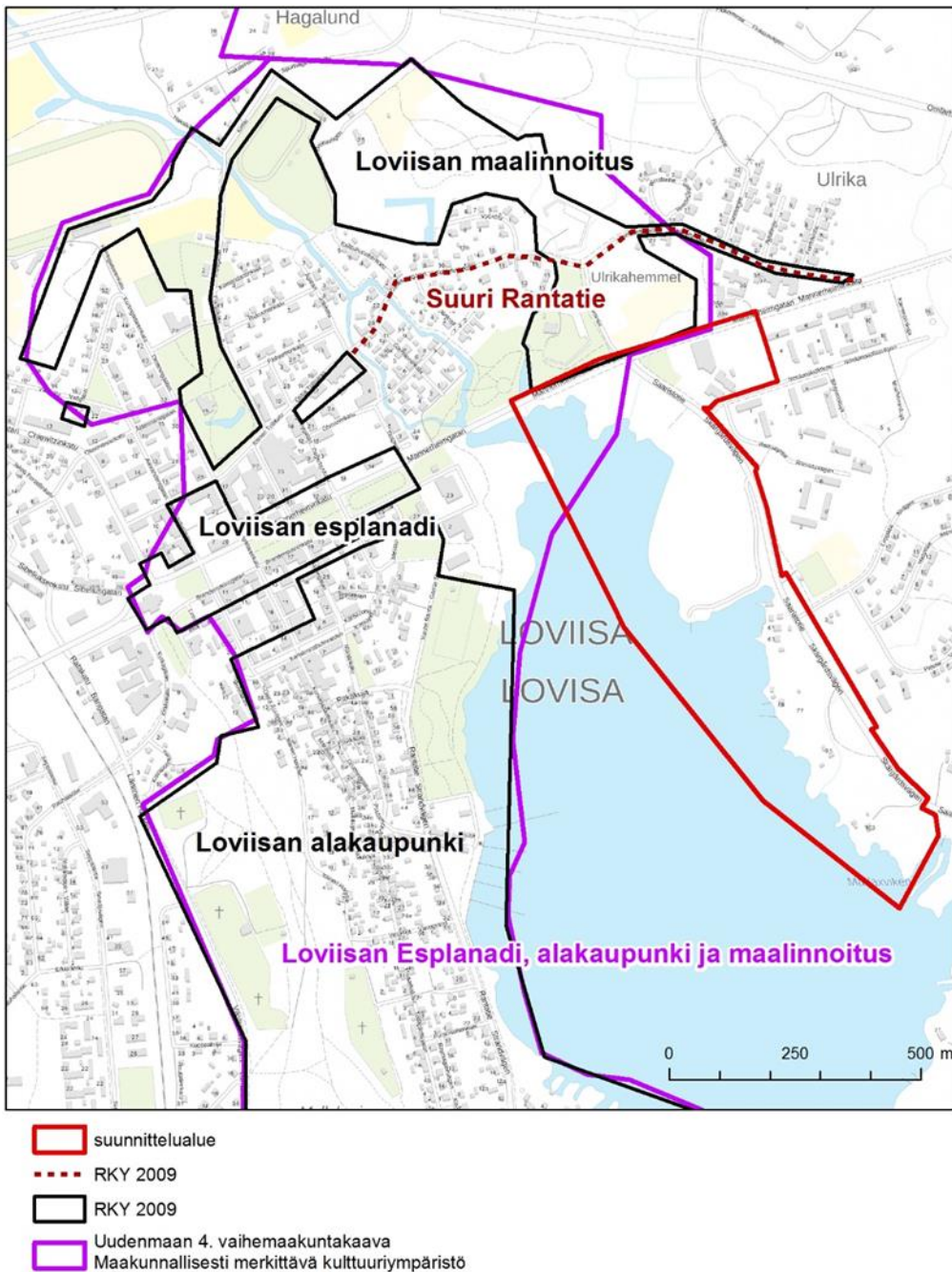
Alue rajautuu olemassa olevaan valokuituverkkoon, kaukolämpöverkkoon sekä vesi- ja viemäriverkostoon. Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee Mannerheiminkadun suuntaisesti kaupungin runkoviemäri. Suunnittelualueen koillisosassa sijaitsee sähkölinja ja puistomuuntamo. Alueella on rakennettu katuvalaistus. Suunnittelualueella sijaitsee aluekeräyspiste ja sen luona myös saaristojätteen keräyspiste.

Arvokkaat kulttuuriympäristöt

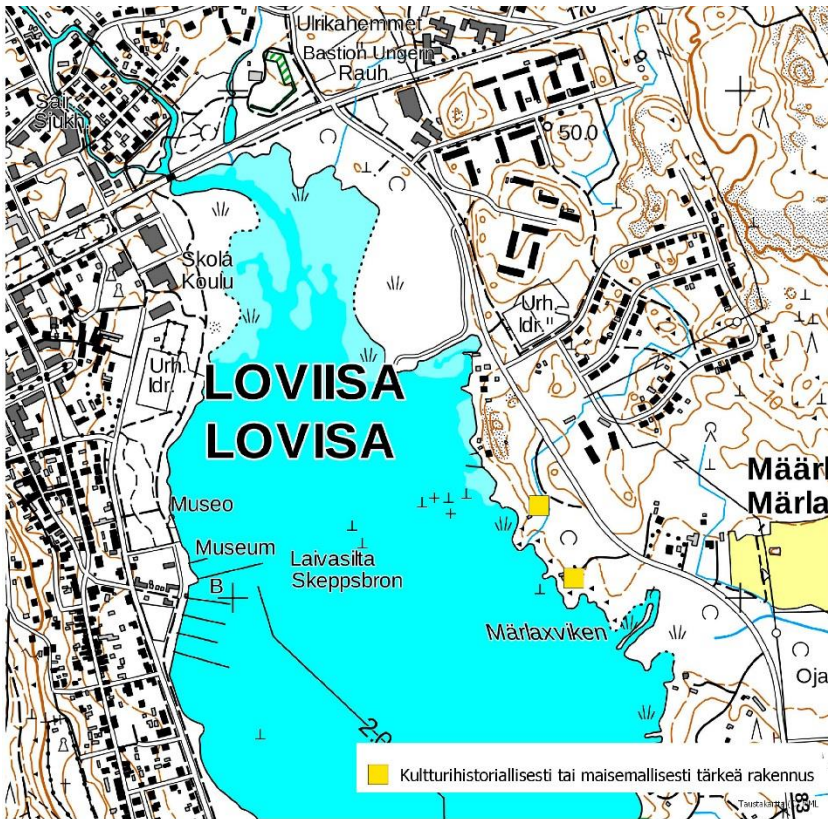
Uudenmaan IV vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueen luoteiskärki sijoittuu maakunnallisesti merkittävän Loviisan Esplanadin, Alakaupungin ja maalinnoituksen alueelle. Kyseisen alueen arvot

perustuvat 1700-luvun linnoitukselle ja 1700-luvun yhtenäiselle kaupunkialueelle, jossa on hyvin säilynyttä vanhaa rakennuskantaa, kylpyläkaupungin huviloita, pensioaatteja ja kesähuvila-asustusta.

Suunnittelualueesta lähimmillään noin 150 metrin etäisyydellä pohjoisessa sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Suuri rantatie (RKY 2009) ja idässä Loviisan Esplanadi (RKY 2009). Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Loviisan maalinnoitus (RKY 2009) sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella.



Maisema- ja kulttuuriympäristöalueet suunnittelualueella ja sen läheisyydessä.



Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee kaksi iäkkäämpää ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta, joista eteläisemmän keltaisen vuonna 1912 rakennetun kohteen arvo on tunnistettu osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Molempien kohteiden tarkempi rakennusinventointi laaditaan kesällä 2019.

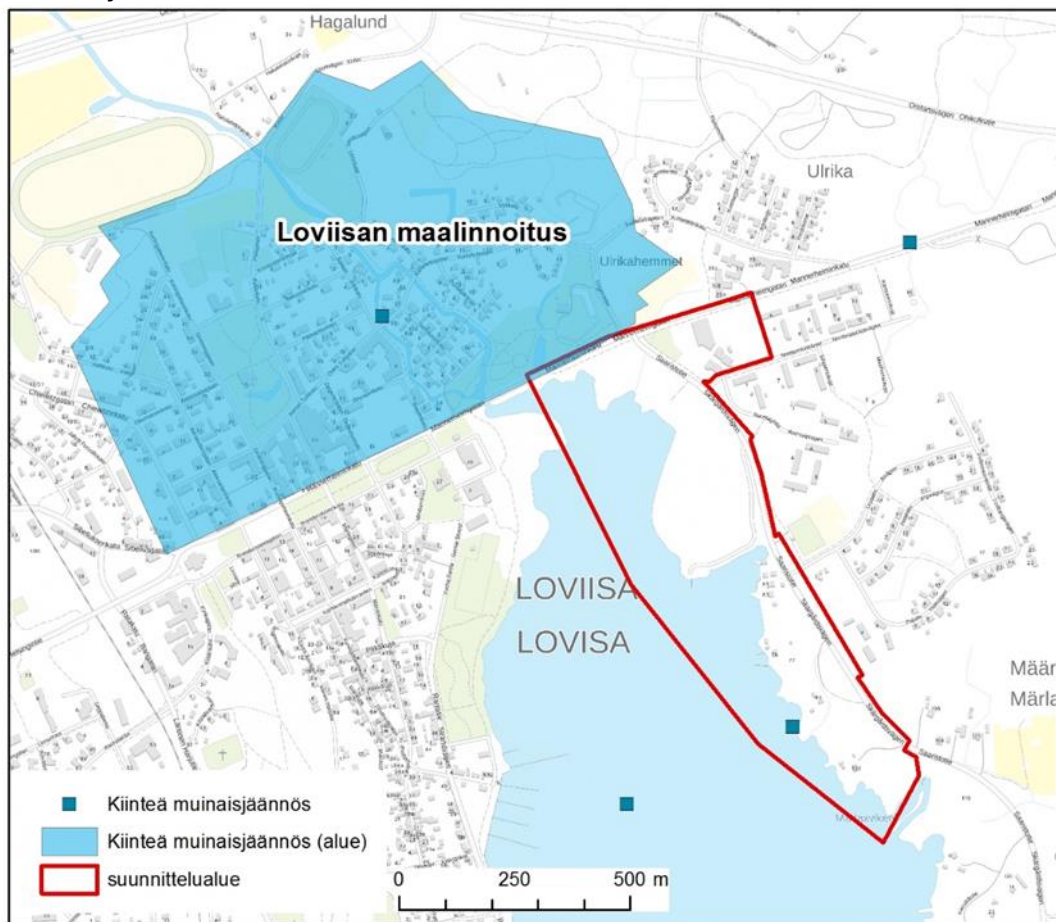


Rakennus 1. Vuonna 1912 rakennettu keltainen villa sijaitsee Gröna Uddenin tammimetsän keskellä, omalla rantaan rajautuvalla kiinteistöllään.



Rakennus 2. Rakennus on valmistunut noin 1940-luvulla.

Muinaisjäännökset



Suunnittelualue sijaitsee kiinteän muinaisjäännosalueen Loviisan maalinnoituksen (1000003233) eteläpuolella. Suunnittelualueella sijaitsee kiinteä muinaisjäännos (SM/9 Loviisa, Loviisanlahden itärannan hylky).



3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin kaupungin omistuksessa. Kaupunki hankki entisen Valintatalon kiinteistön vuonna 2018 ja on neuvotellut toista liikerakennusta koskevan kaupan. Yksityisessä omistuksessa on kolme ympärivuotisessa käytössä olevaa pientalokiinteistöä, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 1 hehtaari.

3.2. Suunnittelutilanne

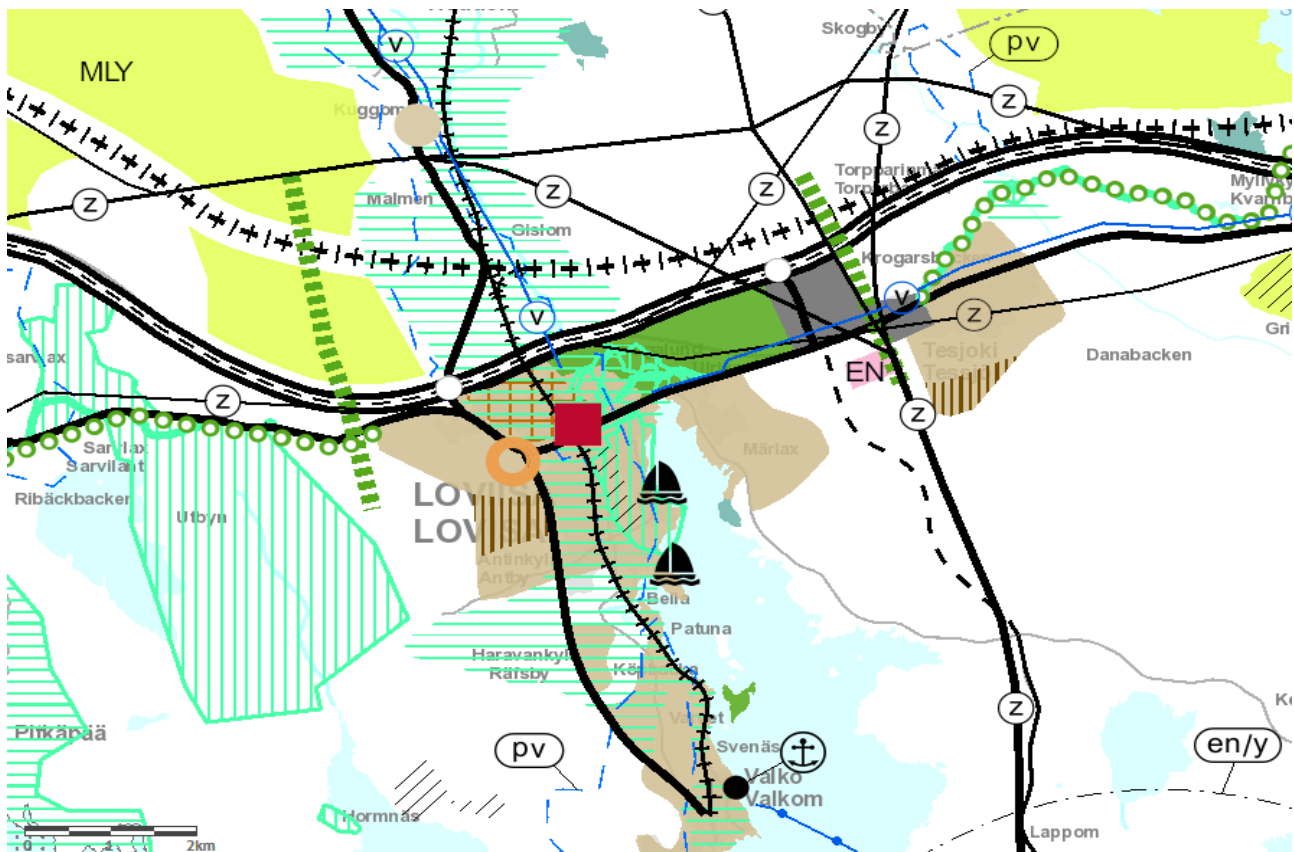
3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.

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 (Mannerheiminkatu), mustalla katkoviivalla vaihtoehtoinen tai ohjeellinen liikenneväylän sijainti (Hästholmenin uusi tieyhteys), venesatamat purjevenesymbolilla, pohjavesialue sinisellä katkoviivalla (pv) ja tummanvihreällä luonnonsuojelualue.

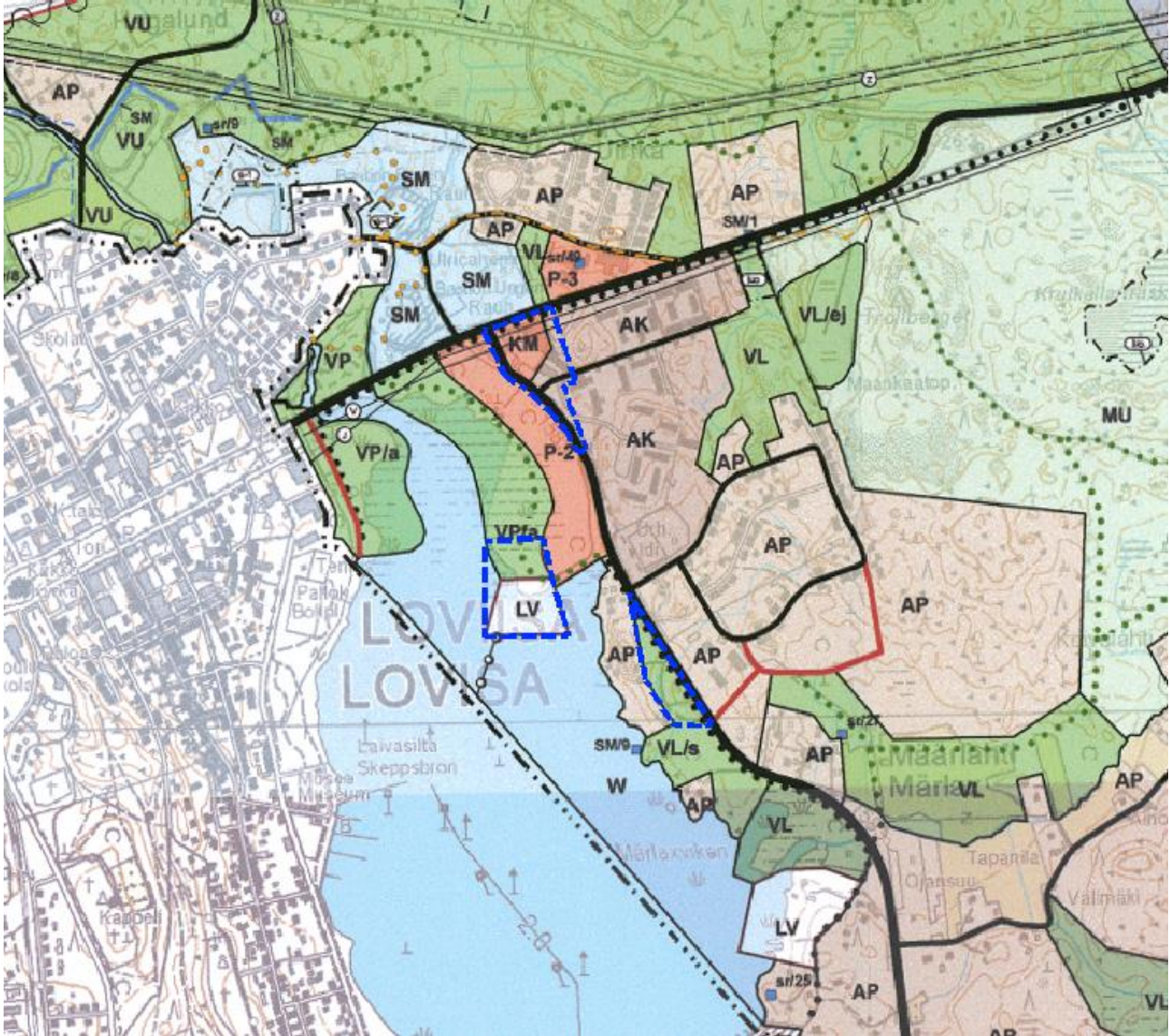
Uudenmaan liitto on käynnistänyt Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavan laadinnan. Sen luonnos oli nähtävillä 8.10.–9.11.2018 ja kaavaehdotus viranomaislausunnoilla 21.3.–24.5.2019. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumoaa sekä nyt voimassaolevat että lainvoimaiset maakuntakaavat.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Loviisan kaupungin ja Ruotsinpyhtään kuntien yhteinen Loviisan pohjoisosan ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaava (LOTES), joka vahvistettiin ympäristöministeriössä 16.2.2010. Vahvistettu kuntien yhteinen osayleiskaava on statukseltaan maakuntakaavan vertainen.



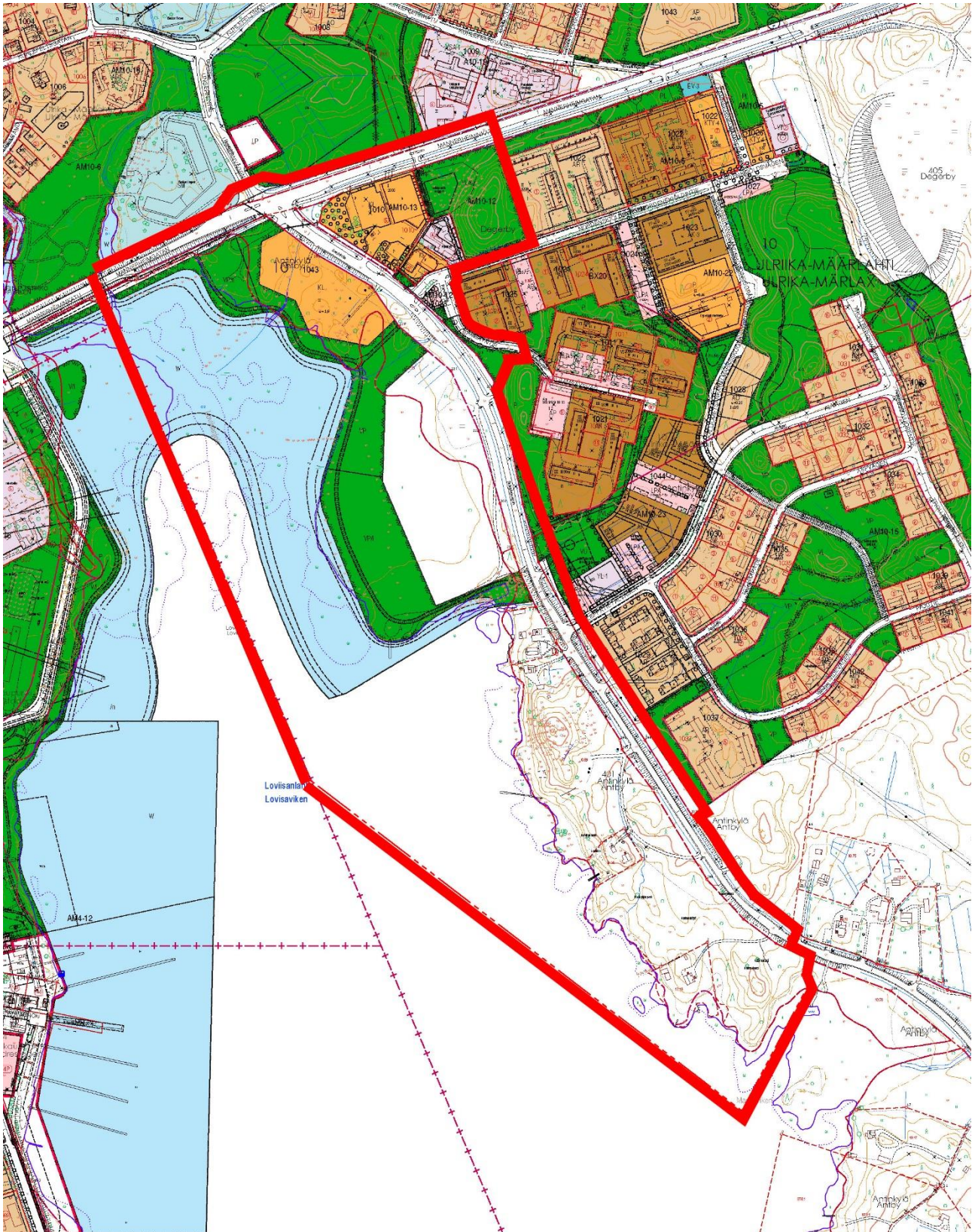
Ote Loviisan pohjoisosan ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaavasta (LOTES). Osayleiskaavan muutosalue on merkitty kuvaan sinisellä.

Asemakaava

Suuri osa suunnittelualueesta on asemakaavoitettu. Alueen voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmä on esitetty kuvassa.

Alueella on voimassa neljä asemakaavaa. Saaristotien itäpuolelle alueen koillisosaan laadittiin liikerakennuskortteleita ja sosiaalitoimea palvelevien rakennusten korttelialuetta koskeva asemakaava vuonna 1984 ja sen puistoalueiden muutosta koskeva kaava vuonna 1984. Saaristotien länsipuolelle laadittiin vuonna 2000 asemakaava ja sen muutos, jotka koskevat myös Loviisanlahden länsirantaa. Asemakaavan muutos hyväksyttiin 22.9.2000. Lisäksi

suunnittelualueen pohjoispuolella on voimassa vuoden 2014 asemakaava, joka koskee Mannerheiminkatua ja osaa Saaristotiestä. Saaristotien katualuetta ja eteläosan ranta-aluetta ei ole asemakaavoitettu aiemmin.



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä. Asemakaavoitettava alue on merkitty kuvaan punaisella.

Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.4.2014 sekä rakennusjärjestyksen muutos vuonna 2015. Valmisteilla on uusi rakennusjärjestys, joka on tarkoitus hyväksyä vuonna 2019.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjana oleva kartta täyttää 11.4.2014 annetun maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (323/2014) mukaiset vaatimukset.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Loviisan kaupungin tekninen lautakunta on kaupungin kaavoitusviranomaisena katsonut kaavan viireilletuloa ja suunnittelualueen laajennusta koskevissa kokouksissaan tarpeelliseksi laatia asemakaavan Loviisan itärannan alueelle. Alueen kaavoitustyön uudelleen jatkamiseen liittyy valtuustoaloite. Kaupunginvaltuusto on myös päättänyt hakea alueelle asuntomessuja vuodelle 2023, mikä on vaikuttanut kaavasunnitteluun muun muassa priorisoidun aikataulun osalta. Kuningattarenrannan alueen suunnittelu on koettu kaupungin seuraavien vuosien keskeisimmäksi suunnitteluprojektiksi.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitukseen on ryhdytty kaupungin aloitteesta. Suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset, ks. 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus ja 2.1 Kaavaprosessin vaiheet.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallistuminen toteutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti, maankäyttö- ja rakennuslain 62. §:n mukaan (liite 1 OAS).

4.3.2. Viranomaisyhteistyö

Määrlahden itärannan asemakaavasta ja asemakaavanmuutoksesta järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 16.4.2015 Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksessa (ELY-keskus).

4.3.3. Rakennus- tai toimenpidekiellot

Alueella ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 53. §:n tai 128. §:n mukaista rakennuskieltoa tai toimenpidekieltoa asemakaavan ja yleiskaavan laatimista varten.

4.3.4. Vireilletulo

ks. kohta 2.1.

4.3.5. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen toteutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti, maankäyttö- ja rakennuslain 62. §:n mukaan (liite 1 OAS).

Valmisteluvaiheessa laadittiin vuonna 2017 kolmen vaihtoehtoista ideasuunnitelmaa, joista kerättiin toiveita, ideoita ja palautetta paikkatietokyselyn avulla. Kyselyyn oli kirjallisesti ja suullisesti mahdollista vastata myös Lovinfon asiakaspalvelupisteessä. Kyselyyn saatiin erittäin runsaasti vastauksia, ja ne auttoivat alueen jatkosuunnittelussa ja edelleen kehittämisessä. Selkeästi eniten toiveita saatiin

suunnittelualueen pohjoisosan merenrannan virkistysmahdollisuuksien ja viheralueiden kehittämistä. Myös pientä, lähellä sijaitsevaa elintarvikekauppaa toivottiin.

Suunnittelualueen pohjoisosan lähipalvelurakennusten korttelialueen toivotuista palveluista on järjestetty erillinen webpohjainen kysely touko-kesäkuussa 2019. Kyselyn vastausprosentti ja palauteet eivät vielä ole tiedossa.

Valmisteluvaiheessa on työstetty kahta vaihtoehtoista kaavakarttaa merkintöineen ja määräyksi-neen, jotka on tavoitteena asettaa nähtäville kesä-elokuussa 2019. Samalla kaavaluonnoksista pyy-detään alustavat lausunnot viranomaistahoilta. Kaavoitusta jatketaan saadun palautteen perusteella.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on suunnitella keskustan läheisyyteen korkealaatuinen asumisen ja pal-veluiden alue, joka täydentää kaupungin merellisen maiseman tonttitarjontaa. Asuinkortteleiden yh-teyteen tavoitellaan virkistysalueita, jotka alueen asukkaiden lisäksi palvelevat Määrlahden asuk-kaita ja mahdollistavat heille pääsyn meren rantaan. Lisäksi asemakaavan tavoitteena on suunnitella Rantapuistoa ja Laivasiltaa vastapäätä kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen alue ja mahdollistaa energiatehokkaan asuinalueen rakentaminen. Edelleen tavoitteena on tutkia Saaristotien pohjois-päähän kohdistuvia muutostarpeita, jotka liittyvät tien linjaukseen. Samoin tavoitteena on tutkia LV-alueen käyttötarkoituksen laajentamista koskemaan pienvenesataman lisäksi kelluvia asuntoja ja virkistyspalveluita.

Kuningattarenrannasta tavoitellaan LOTES-osayleiskaavan mukaisesti keskustan- ja merenläheistä laadukasta asuinaluetta palveluineen, joka nostaa koko kaupungin imagoa, ja jossa innovatiivinen ja älykäs asuinrakentaminen, monipuoliset kulttuuri- ja liikuntapalvelut sekä ainutlaatuinen maisema ovat läsnä. Tavoitteena on liittää keskusta ja Ulrika-Määrlahden kaupunginosat toiminnallisesti ja kaupunkirakenteellisesti tiiviimmin toisiinsa ja vahvistaa kaupunkikeskustan itä-länsisuuntaista pal-veluiden helminauhaa. Loviisanlahden rantaan sijoittuvan laajan virkistysalueen on tarkoitus palvella uusien asukkaiden lisäksi myös Määrlahdessa asuvia ihmisiä, jotka pääsevät merenrantaan. Lisäksi asemakaavan tavoitteena on suunnitella Rantatienpuistoa ja Laivasiltaa vastapäätä kaupunkikuval-lisesti korkealaatuinen alue ja mahdollistaa energiatehokkaan asuinalueen rakentaminen. Kuningat-tarenrannan alueelle on tavoitteena mahdollistaa sekä asuinkerrostalojen, pientalojen, erilaisten kyt-kettyjen pientalojen, townhouse-talojen sekä mahdollisesti pienkerrostalojen toteuttaminen.

4.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Prosessin aikana palautetta on saatu muun muassa vaihtoehtoisista ideasuunnitelmista ja nämä ovat vaikuttaneet tavoitteiden tarkentamiseen sekä kehitettävien luonnosvaihtoehtojen ratkaisuihin.

Kuningattarenrannan suunnittelussa huomioidaan puurakentaminen, pienet omakotitalot, aurin-koenergia, viherkatot ja -seinät, puistotilat, asukkaiden yhteiset vapaa-ajan- ja harrastetilat sekä hy-vät julkiset liikenneyhteydet. Alueen erityispiirteenä on puurakentamisen monimuotoinen hyödyntä-minen asuin- ja julkisessa rakentamisessa sekä monipuolinen rantarakentaminen. Prosessin yhteydessä selvitetään myös kelluvien pientalojen osoittamista LOTES-osayleiskaavassa venesata-maksi osoitetun alueen tuntumaan sekä Loviisanlahden ylittäviä kevyen liikenteen siltavaihtoehtoja. Kelluvan rakentamiseen, pienvenesatamaan, ponttonisiltavaihtoehtoihin ja ruovikkomosaiikkiin liitty-vät selvitykset valmistuvat syksyllä 2019. Asemakaavan muuttamista ja ensimmäisen asemakaavan laatimista ohjaa LOTES-osayleiskaava. Prosessin yhteydessä on ilmennyt, ettei yleiskaavan kaupan suuryksikkö -merkinnän säilyttäminen ole enää ajankohtaista. Osayleiskaavanmuutos ja siihen liit-tyvät selvitykset ovat edenneet kaavaluonnosvaiheeseen ja etenevät asemakaavaprosessin rinnalla. Tarvittaessa laaditaan muita kokonaisuuteen liittyviä selvityksiä ja suunnitelmia.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Koko Kuningattarenrannan alueen asemakaavasuunnitteluprosessin aluksi alueen rakennetta tutkittiin kolmen vaihtoehtoisen ideasuunnitelman ja rakennemallin avulla. Ideasuunnitelmat laadittiin LO-TES-osayleiskaavan pohjalta. Näissä tutkittiin muun muassa alueen maastoon soveltuvaa kortteli-rakennetta sekä ideoitiin mahdollisia toteutusvaihtoehtoja. Ideasuunnitelmista kerättiin kuntalaisten toiveita, ideoita ja palautetta paikkatietokyselyn avulla.

Loviisan kaupunginvaltuusto päätti 19.9.2018 hakea asuntomessuja Kuningattarenrannan alueelle. Osuuskunta Suomen Asuntomessut päätti 10.10.2018 asuntomessujen myöntämisestä Loviisaan vuodelle 2023. Ideasuunnitelmista saadun palautteen ja alustavien luonnosten pohjalta laadittiin kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Kaavaluonnosvaihtoehtojen erot on kuvattu erillisillä liitekartoilla (ks. liite 12). Kaavaluonnosvaihtoehtojen mitoitus on kuvattu erillisellä taulukkoliitteellä (ks. liite 13).

5.1.2. Palvelut

Saaristotien pohjoisosan linjaus siirtyy nykyistä idemmäksi, mikä mahdollistaa erittäin laajan ja yhtenäisen palveluiden korttelialueen toteuttamisen Saaristotien ja meren väliselle alueelle. Liikunta-, kulttuuri- ja lähipalvelurakennusten korttelialueelle toteutetaan vaihteittain kaupunkilaisia palveleva hyvinvointikeskus monipuolisine liikunta- ja kulttuuritiloineen. Kaavan vaikutusta muun muassa palveluihin on arvioitu laajemmin kappaleessa 5.4.1.

5.2. 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. Luonnosvaihtoehtoista saadun palautteen perusteella harkitaan, laaditaanko alueesta erikseen rakennustapaa ja ympäristörakentamista ohjaavat ohjeet vai täydennetäänkö kaavamääräyksiä mahdollisesti tarvittavin osin.

5.3. Aluevaraukset ja kaavamääräykset

Kaavaluonnosvaihtoehtojen erot on kuvattu erillisillä liitekartoilla (ks. liite 12). Kaavasta on laadittu kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta. Kaavaan liittyy kaksi vaihtoehtoista kaavakarttaa merkintöineen ja määräyksineen. Kaavaluonnoskarttojen merkinnät ja määräykset eroavat toisistaan.

5.4. Kaavan vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenteeseen

Alue tukeutuu ja laajentaa olemassa olevaa keskustarakennetta. Asemakaava vastaa osayleiskaavassa havaittuihin olemassa olevan kaupunkirakenteen kehittämistarpeisiin.

Alueen toteuttamisella pyritään välttämään yhdyskuntarakenteen hajautumista. Kaava toteuttaa keskeisen kehityksen mukaista rakennetta, joka hyödyntää olemassa olevan kaupunkirakenteen, kunnallistekniikan, koulujen ja palvelujen läheisyyttä. Kaava tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä muun muassa tukeutumalla olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja liittämällä olemassa olevia kaupunginosia kaupunkirakenteellisesti ja toiminnallisesti kiinteämmin toisiinsa. Alue luo keskus-

taan uusia palveluita ja virkistysmahdollisuuksia sekä tarjoaa merenrantaan tukeutuvan monipuolisen asuinalueen. Alue tarjoaa uusia mahdollisuuksia keskustan kerrostaloasumiselle sekä vaihtoehtoisia hankemahdollisuuksia kytkettyjen pientalojen, townhouse-talojen tai pienkerrostalojen rakentamiselle. Alue tarjoaa erilaisia vaihtoehtoja merenrantaan tukeutuvalle pientaloasumiselle sellaisille asukkaille, jotka muutoin saattaisivat hakeutua suunnittelutarveratkaisuun perustuvalla tavalla etäälle kaupungin keskustarakenteesta. Loviisan keskusta sijaitsee keskeisesti koko Loviisan kaupunkia ajatellen. Tällöin yhdyskuntarakenteen kehittäminen keskustan tuntumassa tukee hyvän kunnallisen keskuksen muodostumista.

Yli puolet Loviisan työpaikoista sijaitsee entisen Loviisan kaupungin alueella, mikä tukee uuden asutuksen sijoittamista työpaikkojen läheisyyteen, joka puolestaan vähentää liikennöintitarvetta. Alue sijaitsee myös keskeisellä paikalla suhteessa Fortumin ydinvoimalaitokselle tapahtuvaan erittäin huomattavaan päivittäiseen työssäkäyntiliikenteeseen. Fortumin voimalaitokselle suuntautuu huomattavasti työssäkäyntiliikennettä etenkin Kotkan suunnalta.

Loviisan kaupunkikeskusta monimuotoisine palveluineen tarjoaa jatkossa erinomaisia asumismahdollisuuksia myös kunnan ulkopuolelta alueelle muuttaville. Hyvät ulkoilu-, liikunta- ja virkistysmahdollisuudet, keskustan ja meren välitön läheisyys sekä kaava-alueen uudet palvelut ja läheiset työpaikka-alueet luovat houkuttelevan elinympäristön uusille asukkaille.

Kuningattarenrannan rakentaminen täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alueen sijainti on ihanteellinen joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä ajatellen. Alue liittyy luontevasti olemassa olevaan valokuitukaapeliverkostoon sekä kaukolämpöverkostoon. Kaukolämpötoimija Porvoon Energia Oy:n lämmöntuotannossa käytetään täysin puupohjaista polttoainetta. Kuningattarenrannan alueella on mahdollista hyödyntää muun muassa aurinkoenergiaa, merilämpöä ja muita innovatiivisia energiantuotantomuotoja. Alue on sijainniltaan varsin ainutlaatuinen muun muassa monimuotoiseen aurinkoenergian hyödyntämiseen, mitä on kaavassa pyritty edistämään esimerkiksi aurinkokeräimien lupamenettelyä helpottavalla kaavamääräyksellä.

Väestön rakenteeseen ja kehitykseen

Kaavan toteutuminen mahdollistaa eri-ikäisten asumisen alueella sekä monipuolistaa asuinmahdollisuuksia. Asemakaava vastaa monipuolisen ja esteettömän asuin- ja hyvinvointipalvelurakentamisen sekä merenrannan laajentuvan virkistyskäytön tarpeeseen keskustassa. Vähä merenrannan virkistys- ja asuinympäristö sekä monipuolinen asuntotarjonta tukevat lapsiperheiden, nuorten ja vanhuksien asumista ja virkistäytymistä alueella. Asemakaava vastaa keskustan eri asuntotyyppien tarpeeseen muun muassa mahdollistamalla kytkettyjen townhouse-tyyppisten asuinrakennusten toteuttamisen ja luomalla edellytyksiä uudelle, esteettömälle ja erikokoiselle vuokra-asuntotuotannolle. Kaavan toteutuminen luo edellytykset myös muun muassa uuden rannan lähivirkistysaluekokonaisuuden ja hyvinvointia tukevan palvelukeskittymän rakentumiselle. Näillä kaikilla on merkitystä laajemmin alueen segregaaion ehkäisyssä ja koko keskustan kehityksessä.

Kaupunkikuvaan

Kaavan toteuttamisella on merkittävä kaupunkikuvallinen vaikutus. Alueen toteutuminen kehittää uutta, merellistä Loviisaa tukevaa kaupunkirakennetta olemassa olevan rakennetun ympäristön keskelle. Toteuttaminen liittyy kaupunginosia toisiinsa ja luo Loviisanlahden pohjukkaan merellisen viheraluekokonaisuuden. Se luo kaupunkimaista rakennettua ympäristöä etenkin entiselle ruoppausmassojen täyttöalueena käytetylle joutomaa-alueelle sekä muuttaa tyhjiin jääneen kookkaan elintarvikekaupan alueen osaksi laajempaa palvelurakennusten korttelialuetta. Kuningattarenranta laajentaa Alakaupungista Laivasillan kautta keskustaan ja edelleen 1700-luvun bastioni Ungernin sivuitse Määrilahteen ulottuvaa, merellistä viheraluekokonaisuutta – kaupunkilaisten yhteistä merellistä olohuonetta. Etenkin suunnittelualueen pohjoisosan joutomaa-aluetta leimaava hoitamaton ja ryteikköinen ilme selkiytyy ja muuttuu kaupunkimaiseksi vaihtelevasti rakennetuksi viheralueiden

sarjaksi ja niihin rakentuvaksi asuin-, työpaikka- ja palvelualueiksi. Näköyhteyksiä merelle säilytetään ja niitä avautuu nykyistä enemmän.

Asumiseen

Kaavan toteuttamisella on merkittävä vaikutus keskustassa asumiseen. Kuningattarenrannasta rakentuu Loviisan keskustan merellinen olohuone, jossa innovatiivinen ja älykäs asuinrakentaminen, monipuoliset kulttuuri- ja liikuntapalvelut sekä ainutlaatuinen maisema ovat läsnä. Kaavan toteuttamisella mahdollistuu uusien asuinkerrostalojen, kytkettyjen asuinrakennusten, townhouse-talojen, kelluvien asuinrakennusten ja erillispientalojen rakentaminen. Osa kortteleista on mahdollista toteuttaa ryhmärakennushankkeina. Kaupungin omaan vuokra-asuntotuotantoon varataan alueelta tontti, jolle Loviisan Asunnot Oy toteuttaa kerrostalon tai rivitalon. Asuntotarjonnan monipuolisuus sekä palvelujen läheisyys muodostavat hyvän asuinympäristön kaiken ikäisille ihmisille, yksinasujille sekä perheille.

Viehättävä moreeni- ja kalliometsäinen rinnealue tarjoaa miellyttävän pientaloasuinympäristön merenrannalla. Työn ja asumisen yhdistäminen on keskeistä tulevaisuuden elävässä kaupungissa. Tämän takia on nähty tärkeäksi, että kaavan toteuttamisen ansiosta etenkin asuntojen katutason kadun puoleisiin tiloihin on mahdollista toteuttaa erilaisia työtiloja ja toimitilaa.

Palveluihin

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa keskustan suurimman yhtenäisen liikunta-, kulttuuri- ja lähipalvelurakennusten korttelialueen, jonka käyttäjiä ovat myös matkailijat ja ulkopaikkakuntalaiset. Toista yhtä suurta palvelurakennusten korttelialuetta, missä eri kulttuuri-, liikunta- ja lähipalveluiden läheisen ja rinnakkaisen toiminnan tuoma synergia olisi mahdollinen, ja jolla samanaikaisesti on kaupunkirakennetta lujittava ja sitova kaupunkikuvallinen arvo, ei valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön lukeutuvalla keskusta-alueella ole osoitettavissa. Kaavan toteutuminen useita eri palveluita yhdistävänä hyvinvointikeskuksena mahdollistaa mahdollisimman suuren käytettävyyteen ja talouteen liittyvän synergian saavuttamisen. Alueen rakennusoikeus (11 500 km²) ja pysäköinti (vaihtoehdosta riippuen noin 220–260 autopaikkaa) on mitoitettu mahdollistamaan hyvinvointikeskuksen sekä liikunta- ja kulttuuripalveluiden kokonaisuuden toteuttaminen.

Asukasmäärän lisääntyminen kasvattaa palveluiden kysyntää ja sosiaali- ja terveyspalvelujen tarvetta. Kaavanmuutoksella poistuu nykyinen päiväkodin korttelialue. Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen, nykyisen hiekkakentän paikalle on vuonna 2008 hyväksytyssä kaavassa osoitettu korttelialue uudelle päiväkodille sekä pallokentän laajuiselle virkistys- ja ulkoilualueelle. Tämä päiväkodin korttelialue mahdollistaa Määrilahden nykyisen tai hieman sitä kookkaamman uuden päiväkodin rakentamisen. Kaupunki päätti vuonna 2018 luopua keskustan kolmesta pienestä päiväkodista ja toteuttaa niiden tilalle yhden uuden ja kookkaamman päiväkodin, mikä mahdollistaa palvelutason nostamisen. Päätös on osaltaan mahdollistanut kaavanmuutosalueen liikunta-, kulttuuri- ja lähipalvelurakennusten korttelialueen kasvattamisen. Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kaksi uutta palvelutaloa. Muut ydinkeskustan palvelut, kuten koulut ja terveyskeskus, sijaitsevat kävely- ja pyöräilyetäisyydellä, kun liikkumiseen käytetään kevyen liikenteen pääväylää. Alueen pohjoisosasta on vain 900 metrin matka kaupungin keskustan torille.

Kaavan toteuttaminen poistaa kaupan suuryksikkö -merkinnän Määrilahdesta, mutta mahdollistaa aluetta palvelevan päivittäistavarakaupan toteuttamisen kerrostalon kivijalkaan tai palvelurakennusten korttelialueen yhteyteen. Päivittäistavarakaupan selvityksen mukaisesti suuryksikkömerkinnän poistaminen vahvistaa Loviisan päivittäistavarakaupassa jo tapahtuneen kehityksen. Määrilahden asukkaiden matka lähimpään päivittäistavarakauppaan on pidentynyt noin 900 metrillä. Heidän on kuitenkin mahdollista päästä keskustaan kauppaan kävellen tai pyöräillen. Siten päivittäistavarakaupan poistuminen ja kaupan suuryksikön mahdollistavan merkinnän poistaminen osayleiskaavasta eivät aiheuta kohtuutonta haittaa Määrilahden asukkaille. Kaavan toteuttaminen mahdollistaa uuden pienemmän, mutta todennäköisesti kilpailukykyisemmän päivittäistavarakaupan toiminnan alueella.

Virkistykseen

Kaavan toteuttamisella on huomattavan myönteinen vaikutus Loviisan keskustan virkistysmahdollisuuksiin – kaavan toteuttaminen kasvattaa merkittävästi meren rannan viheraluetta ja vastaa paikatietokyselyissä voimakkaasti esille nousseeseen Määrlahden merellisen lähivirkistysalueen puutteeseen. Kuningattarenrannan lähivirkistysalue ja puistokokonaisuuden toteuttaminen mahdollistavat länsirannalta alkavan puistokokonaisuuden täydentämisen laajaksi Loviisanlahtea myötäileväksi rantapuistokaareksi – yhteiseksi merelliseksi olohuoneeksi. Toteutuessaan ranta-alue mahdollistaa kaupunkilaisten monipuolisen ja yhteisöllisyyttä lisäävän rantapuistokokonaisuuden, jonka äärellä on pienvenesatama, piknik- ja grillipaikkoja, virkistys- ja liikuntapaikkoja sekä uusi liikunta- ja kulttuurimahdollisuuksia edistävä hyvinvointikeskus ulkotiloineen. Kaavan toteuttaminen mahdollistaa uimahallin tai maauimalan toteuttamisen hyvinvointikeskuksen yhteyteen. Kaavaluonnoksissa vaihtoehtoiseksi sijaintipaikaksi maauimalalle, yleiselle saunalle ja ravintolalle on nostettu viheraluekokonaisuuden eteläinen niemenkärki, mistä avautuu esteetön merimaisema etelään Loviisanlahtea pitkin. Nykyisille ja uusille ulkoilu- ja virkistyspalveluille tulee lisää käyttäjiä ja alueen rakentamisella on keskustan merellistä identiteettiä ja matkailuarvoa nostava vaikutus.

Kaavasunnitteluun kuuluu myös laajempi virkistysreitistön edistämisteema – Kuningattarenrannan länsipuolisella vesialueella sijaitsevan ruovikkoalueen kehittäminen ruovikkomosaiikiksi sekä ruovikkomosaiikin lävitse vievä vaihtoehtoinen polku ja ponttonisiltareitti. Maisemareitillä voidaan yhdistää meren vastarannoilla sijaitsevat Alakaupunki ja Määrlahti ja tuoda Laivasillan vierasvenesataman ja ravintoloiden palvelut myös helposti vastarannalta saavutettaviksi sekä monipuolistaa alueen virkistyskäyttöä.

Kuningattarenrannan eteläosan tammi- ja lehtikuusimetsä Gröna Uddenin säilyminen ja metsään rakennettava pitkospuu- ja polkureitti edistää lähiluonnon elämys- ja virkistysmahdollisuuksia. Gröna Uddenin eteläosan virkistyspaikaksi harkitaan joko näköala- tai grillipaikkaa.

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee myös useita muita virkistysympäristöjä, -reittejä ja -palveluita, kuten esimerkiksi Ehrensvärdin historiallinen luontopolku. Asemakaavassa osoitetut lähivirkistysalueet täydentävät Loviisan virkistys- ja ulkoilutarpeiden kaavavarauksia. Kaavoitettujen alueiden ulkopuolella koko Loviisan kaupungin alueella säilyy lisäksi runsaasti rakentamattomia yhtenäisiä metsäalueita.

Liikenteen järjestämiseen

Saaristotien vaikutuspiiriin tulee osayleiskaavan mahdollistamana uutta asutusta noin 300 asukkaalle. Koska alue sijoittuu noin 1 km etäisyydelle Loviisan keskustan palveluista, henkilöauton käyttö päivittäisillä asiointimatkoilla on vähäisempää ja jalankulun ja pyöräilyn rooli suurempaa kuin Loviisan ja vastaavien kuntien kohdalla keskimäärin. Uuden asutuksen aiheuttama liikennemäärän lisäys Saaristotielle on noin 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Muun yleisen liikenteen kasvun myötä Saaristotien liikennemäärä tulee ennusteen mukaan kasvamaan 2 800 ajoneuvon vuorokaudessa vuoteen 2030 mennessä.

Liikenneselvityksen mukaan hyvinvointikeskuksen korttelialueen aiheuttama ajoneuvoliikenteen liikennetuotos Loviisan keskustan ja Määrlahden sekä osayleiskaava-alueen välittömässä läheisyydessä on vähäinen eikä se aiheuta liikenneongelmia Saaristotien tai maantien 170 liittymissä. Liikenteen kasvu on maltillista, eikä liikennemäärä ja raskaan liikenteen osuus aiheuta tulevaisuudessakaan merkittäviä liikenneturvallisuusongelmia eikä haasteita liikenteen sujuvuudelle. Saaristotien liikenneympäristö osayleiskaava-alueen eteläpuolella voi säilyä tulevaisuudessakin nykyisellään. Saaristotien liittymä maantielle 170 ei edellytä liikennemäärien perusteella erityisiä toimenpiteitä.

Jalankulku- ja pyöräilyolosuhteiden parantamiseksi ja jalankulun ja pyöräilyn lisäämiseksi Saaristotiellä tulee rakentaa yhdistetty jalankulku- ja pyörätie myös Saaristotien länsireunaan suunnittelualueen erillispientaloalueelta alkaen. Jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuden lisäämiseksi sekä Saaristotien ajonopeuksien hallitsemiseksi Saaristotien ylittävät suojatiet on toteutettava osayleiskaava-alueen kohdalla saarekkeellisina, jolloin jalankulkija ja pyöräilijä voi ylittää tien kahdessa osassa ja mikä myös kaventaa ajokaistoja ja hillitsee ajonopeuksia. Kaavan mukainen katualueen leveys mahdollistaa tarvittavien toimenpiteiden toteuttamisen.

Kaavan toteuttaminen edistää yleiskaavan toteutumista. Saaristotien nykyisen liittymän sijainti on, muun muassa liikenneturvallisuuden ja sujuvuuden takia, lainvoimaisessa LOTES-osayleiskaavassa osoitettu siirrettäväksi nykyistä idemmäksi. Asemakaavasunnittelun yhteydessä on tutkittu eri vaihtoehtoja sujuvimman mahdollisen liikenteen järjestämiseksi palvelurakennusten korttelialueelle ja sen sisällä sekä Mannerheiminkadun ja Saaristotien liittymäalueille. Vaihtoehdot on osoitettu vaihtoehtoisissa kaavaluonnoksissa. Liikenneselvityksessä on arvioitu kiertoliittymän toteuttamista Saaristotien ja maantien 170 liittymään ja maantien 170 ja palvelualueen liittymään. Liikennemäärät Saaristotiellä ja maantiellä 170 molempiin suuntiin ovat hyvin samansuuruiset. Kiertoliittymän toimivuudessa liikenteen tasainen jakauma eri liittymähaarojen suhteen on tärkeää. Tällä perusteella kiertoliittymän toteuttaminen Saaristotien ja maantien 170 liittymään ei aiheuta liikenteen sujuvuudelle ongelmia. Kiertoliittymässä liikenteen nopeudet hidastuvat luonnollisesti ja kiertoliittymä toimisi maantieltä 170 idästä päin tullessa porttina Loviisan keskusta-alueelle. Tämä osaltaan rauhoittaisi maantien 170 liikennettä myös palvelualueen liittymän kohdalla ja parantaisi palvelualueelta liittymistä maantielle. Vastaavasti kiertoliittymän sijoittaminen palvelualueen liittymään tuottaa suhteessa suuremman hidastavan vaikutuksen liikenteeseen, koska maantien 170 liikennemäärä on suurempi kuin palvelualueen suunnasta tuleva liikennemäärä. Palvelualueen liittymässä oleva kiertoliittymä ei myöskään hidastaisi liikennettä Saaristotien liittymässä (*Liite 6 LOTES-osayleiskaavan muutos, Saaristotien liikenneselvitys, Sitowise, 2019*).

Rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin

Kaavan toteuttaminen edistää kulttuuriympäristön suojelua. Alueella sijaitsevat kaksi osayleiskaavassa suojelumerkinnällä osoitettua kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta on osoitettu sr-kaavamerkinnöin. Alueella ei ole muinaismuistoja vesialueella sijaitsevaa hylkyä lukuun ottamatta. Hylky on osoitettu muinaismuisto-kaavamerkinnällä. Hylkyyn tai sen lähivesialueeseen ei kohdistu muutuvaa maankäyttöä.

Suunnittelualue sijaitsee kiinteän muinaisjäännösalueen Loviisan maalinnoituksen eteläpuolella. Bastion Ungernin näkymäyhteys merelle on huomioitu siirtämällä palvelurakennusten korttelialuetta ja rakennusala mahdollisimman itään ja osoitettu kaavassa näkymäsektori-merkinnällä.

Ympäristönsuojeluun

Kaavan toteuttamisella on merkittävä ympäristönsuojelullinen vaikutus etenkin vieraslajien torjuntaan. Etenkin suunnittelualueen pohjoisosan rakentaminen palvelurakennusten korttelialueeksi ja hoidetuiksi viheralueiksi vähentää merkittävästi haitallisia vieraslajeja.

Kaavan toteuttamisessa on huomioitu saaristojätepisteen ja syväkeräyspisteiden uudelleensijoitus sekä osoitettu uusi erillispientaloalueen jätteidenkeräyspiste.

Ympäristöhäiriöihin

Liikenteen aiheuttaman mahdollisen vähäisen meluntorjunnan lisäksi alueella ei ole tunnistettu muita ympäristön häiriötekijöitä. Suunnittelualueelle on tehty liikennemelulaskennat nykytilanteessa ja ennustevuodelle 2030. Laskennoissa on selvitetty melutasot piha-alueilla ja suunniteltujen rakennusten julkisivuilla. Näiden perusteella on selvitetty ohjearvojen toteutuminen sekä melun asettamat rajoitukset.

Laaditun selvityksen mukaan liikenteen aiheuttamia meluhaittoja vuoden 2030 ennustetilanteessa voidaan pitää vähäisinä. Saaristotien liikenteen aiheuttamat päiväajan melun yli 55 dB:n alueet ulottuvat vuoden 2030 ennustetilanteessa noin 25 metrin etäisyydelle tiestä ja yöajan melun yli 45 dB:n alueet ulottuvat vuoden 2030 ennustetilanteessa noin 25–45 metrin etäisyydelle tiestä, mikäli maasto on tasaista ja melulle on suotuisat leviämisolosuhteet. Rakennusten suojaisalle puolelle muodostuu ohjearvot alittavia alle 55 dB:n päivämelun ja alle 45 dB:n yömelun alueita, jonne voidaan sijoittaa oleskelualueita. Melutilannetta voidaan parantaa rakennusten massoittelulla ja rakenteellisen meluntorjunnan avulla, mikäli oleskelualueita sijoitetaan lähemmäksi tietä, mikä on huomioitu kaavassa muun muassa massoittelua ohjaavin rakennusaloin. Saaristotien varrella julkisivuihin kohdistuvat päivämelutasot ovat suurimmillaan 56–58 dB:ä, joten julkisivujen tulee täyttää $\Delta L = 30$ dB:n äänitasoero vaatimus, mikä on huomioitu kaavamerkinnällä erillispientalojen korttelialueiden (AP) sekä kytkettyjen rakennusten korttelialueiden (A) kohdalla.

Sosiaaliseen ympäristöön

Merellinen työ- ja asuinmiljöön kävelymatkan etäisyydellä kaupungin keskustan torilta tarjoaa asukkaalleen omaehtoisen elämän lähtökohtia. Monipuolinen asuntotarjonta, uusi hyvinvoinnin palvelukeskittymä ja virkistysmahdollisuudet mahdollistavat laajan ikärakenteen, erikokoisten perhekuntien sijoittumisen alueelle sekä erinomaiset edellytykset hyvän ja kaikenikäisten suosiman kohtauspaikan kehittymiselle. Sosiaalisesta ympäristöstä muodostuu vireä, elävä ja turvallinen. Rannan laaja viheraluekokonaisuus ja upea Gröna Uddenin tammimetsikkö tukevat osaltaan alueen viihtyisyyttä ja virkistäytymistä.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemaan

Kaavan toteuttaminen muuttaa suunnittelualueen pohjoisosassa maisemaa nykyisestä joutomaasta ja villiintyneestä entisestä pihamaasta rakennetuksi ympäristöksi sekä vastaavasti eteläisellä erillispientaloalueella metsämaasta rakennetuksi ympäristöksi. Näköyhteyksiä merelle avataan ja säilytetään. Erillispientaloalueen rantapuuston säilymistä sekä tonttien rakentamattomien osien puustoa säilyttämistä ohjataan kaavamääräyksellä mahdollisuuksien mukaan. Katu- ja tiealueet saavat nykyistä kaupunkimaisemman ilmeen. Pohjoisosan osittain vajaakäyttöinen rakennettu ympäristö selkeytyy ja muuttuu aktiivisemmaksi kaupunkiympäristöksi. Gröna Uddenin alue säilyy maisemassa jatkossakin vehreänä tammi- ja lehtikuusimetsänä. Koillisosan mäntyjä kasvava mäki säilyy taajamametsänä.

Luontoon

Kokoomaluontoselvityksen mukaan alueella on säilytetty kaavassa huomioitaviksi esitetyt kolme arvokohteina tunnistettua aluetta, jotka ovat pohjoisosan kaksi Loviisanlahden perukan vesialueen ruoho- ja saraluhtaa sekä useiden eri lajien elinympäristön osalta merkittävä Gröna Uddenin alue. Kaavaselvitykset ovat tunnistaneet Gröna Uddenin arvon, ja kaavaratkaisut edistävät sen säilymistä. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön.

Vesistöihin ja vesitalouteen, pinta- ja pohjavesiin sekä tulvariskeihin varautumiseen

Kaavan toteuttamisella on vaikutusta mereen, veneväylään, pienvenesatamaan, kelluvien rakennusten korttelialueen ruoppauksiin sekä mahdollisten muiden eteläosan erillispientaloalueen rantaan rajautuvien kiinteistöjen myöhempiin ruoppauksiin.

Alue ei sijaitse pohjavesialueella. Kaavalla ei ole vaikutuksia alueen pinta- tai pohjavesiin. Alue liitetään vesi- ja viemäriverkostoon. Hulevesisuunnittelu ja hulevesien imeyttäminen alueen maaperään on tärkeää kasvillisuuden kannalta. Hulevesienhallintaa edistetään rannan laajoilla viheralueilla sekä esimerkiksi kaavaan osoitetulla viivytykseen soveltuvalla lammella.

Alue on osittain tulvariskialuetta, joka huomioidaan tulvavahingoille ja kosteudelle alttiiden rakenteiden toteuttamisessa. Kaavassa määrätään tulvasuojelun, tulvapenkereen sekä muiden tarvittavien rakenteiden toteuttamisesta. Nykyinen lainvoimainen kaava ei tunne tulvasuojelua, eikä kyseessä olevalla alueella ole varauduttu siihen eikä rakentamisessa huomioitu tulvasuojelua. Näin ollen kaavanmuutoksen ja kaavan toteuttamisen voidaan katsoa parantavan merkittävästi alueen tulvavahinkojen ehkäisyä.

Maa- ja kallioperään

Suunnittelualueen maaperä vaihtelee alueiden välillä huomattavasti. Alueen pohjoisosassa on paaluttamistarvetta, kun taas eteläosan erillispientaloalueella on paikoitellen kallion tai kivien louhimistarvetta. Alueen rakennettavuudesta on laadittu selvitys, mutta perustamisolosuhteet tulee tutkia tontikohtaisesti ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Ekosysteempipalveluihin

Molemmat vaihtoehdot perustuvat ekologiseen rakentamiseen. Hiilitaselaskurin mukaan vaihtoehto VE1 on hieman parempi hiilitaseen kannalta kuin VE2, mutta ero on kuitenkin melko vähäinen. Ekosysteempipalveluiden kannalta merkittävimmät muutokset ovat kulttuuripalveluiden parantuminen: luonnon kokeminen, matkailu, fyysinen ja henkinen hyvinvointi ja virkistäytyminen. Säätelypalveluissa luonnontilainen tulvasuojelu heikkenee kosteikon muutoksen myötä, mutta toisaalta tulvariskit pienenevät tasauksen myötä. Hulevesien määrä alueella kasvaa rakentamisen myötä, kun asfaltoitua pintaa syntyy alueelle enemmän. Hulevedet kuitenkin hallitaan ja ohjataan mereen. Pohjoisosan rantapuistoon rakennettavaa lampea voidaan hyödyntää hulevesien hallinnassa.

5.4.3. Vaikutukset talouteen

Alueen pohjoisosan tulvapenkereen rakentaminen ja rakennusten paaluttaminen lisäävät rakentamiskustannuksia. Alueen eteläosan pientaloalueella katuverkoston ja kunnallisteknisen verkoston rakentaminen saattaa paikoitellen edellyttää kallion louhimista, mikä lisää kustannuksia, mutta toisaalta tulvasuojelun tarvetta ei ole, osa alueesta on moreenipohjaista ja paaluttamistarve on varsin epätodennäköinen. Luonnosvaiheessa on arvioitu alustavasti kaavataloudellisia vaikutuksia ja pyrittä kartoittamaan eri vaihtoehtojen kustannuksia jatkosuunnittelun tueksi. Kaavaan liittyvät selvitykset, kuten syksyllä 2019 valmistuva vesialueselvitys, tuovat uutta talouteen vaikuttavaa tietoa kaavaehdotusvaihetta silmällä pitäen.

Palveluiden osalta muun muassa liikuntahallin elinkaari on päättymässä ja uusien liikuntatilojen tarve on selvä. Vastaavasti tiedossa ovat väistötilassa toimivan kirjaston tilatarpeet sekä ruotsinkielisen koulukeskuksen liikuntatilojen tarve. Palveluiden ja työpaikkojen kasvu sekä asukasmäärän kasvu tuovat kaupungille kuitenkin lisää verotuloja ja palveluille käyttäjiä. Tämä puolestaan lisää työpaikkojen määrää ja palvelujen toimintamahdollisuuksia ja kannattavuutta.

Alueen kiinnittyminen olemassa olevan kunnallistekniikan, tiestön ja palveluiden välittömään läheisyyteen vähentää kaupungille kaava-alueen toteutuksesta aiheutuvia kustannuksia ja toisaalta mahdollistaa varojen kohdentamisen tiiviin kaupunkirakenteen olemassa olevan kunnallistekniikan ja tiestön uudistamiseen sekä palveluiden ylläpitoon ja parantamiseen.

5.4.4. Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

Kevyen liikenteen reitistön toteuttaminen alueen sisällä sekä yhteydet läheisille alueille parantavat kevyen liikenteen liikenneturvallisuutta. Alueen virkistys-, ulkoilu- ja liikuntapalvelupainotteisuus tarjoaa alueen ja lähiseutujen asukkaille virikkeellisen ja terveellisen työ-, harrastus- ja elinympäristön.

Melun osalta ks. 5.4.1 *Ympäristöhäiriöt*, missä on kuvattu Saaristotien meluvaikutusta ja sen huomioon ottamista.

Alueen toteuttamisessa tulee rakennuslupavaiheessa huomioida radonturvallinen rakentaminen. Rakennettavuusselvityksen yhteydessä on kaupungin ympäristönsuojelun ohjeistuksen mukaisesti

selvitetty muun muassa ruoppausmassojen läjitysalueen ja täyttömaa-alueiden mahdollista pilaantuneisuutta. Olemassa olevan polttonesteen jakeluaseman ympäristön maaperästä on poistettu pilaantuneita maa-aineksia. Polttonesteiden jakelupiste poistuu suunnittelualueelta. Jakelupisteen poistamisen yhteydessä mahdollinen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja tarvittaessa maaperä puhdistaa.

5.4.5. Vaikutukset väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Alue liittyy kiinteästi ja läheisesti olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön ja alueelle syntyy runsaasti uutta toimintaa, kohtaamisia ja työmahdollisuuksia luovaa lähiympäristöä. Alue tarjoaa monipuolisia ja esteettömiä toimintamahdollisuuksia kaikenikäisille. Kevyen liikenteen reitistöjen säilyminen ja useiden uusien väylien toteuttaminen takaavat harrastusmahdollisuuksien säilymisen aluetta nykyisin käyttäville liikkujille ja luovat uutta ja nykyistä huomattavasti monipuolisempaa ympäristöä. Turvalliset kevyen liikenteen yhteydet sekä ulkoilureitistö mahdollistavat eri-ikäisten omatoimisen ja turvallisen liikkumisen alueella sekä yhteydet lähiympäristöön ja keskustan palveluihin.

5.5. Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaava tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä muun muassa tukeutumalla olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja liittämällä olemassa olevia kaupunginosia kaupunkirakenteellisesti ja toiminnallisesti kiinteämmin toisiinsa. Kaavat tukevat väestönkehityksen edellyttämää monipuolista asuntotuotantoa sekä ehkäisevät segregatiota. Kaava tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja selkeyttää liikennetarkoituksia. Tieverkkoa on muutettu niin, että se tukee olemassa olevaa ja suunniteltua maankäyttöä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Pohjoisosan tulvariskialueille on osoitettu tarvittavat tulvasuojaustoimenpiteet, joita ovat tulvavallin rakentaminen sekä rakentamiseen liittyvät määräykset. Nykyinen lainvoimainen kaava ei tunne tulvasuojelua, eikä kyseessä olevalla alueella ole varauduttu eikä rakentamisessa huomioitu tulvasuojelua. Näin ollen kaavanmuutoksen ja kaavan toteuttamisen voidaan katsoa parantavan merkittävästi alueen tulvavahinkojen ehkäisyä. Eteläosan pientaloalue on sijoitettu tulvavaara-alueen ulkopuolelle lukuun ottamatta pohjoisinta, nykyisin rakennettua osaa pientaloalueesta.

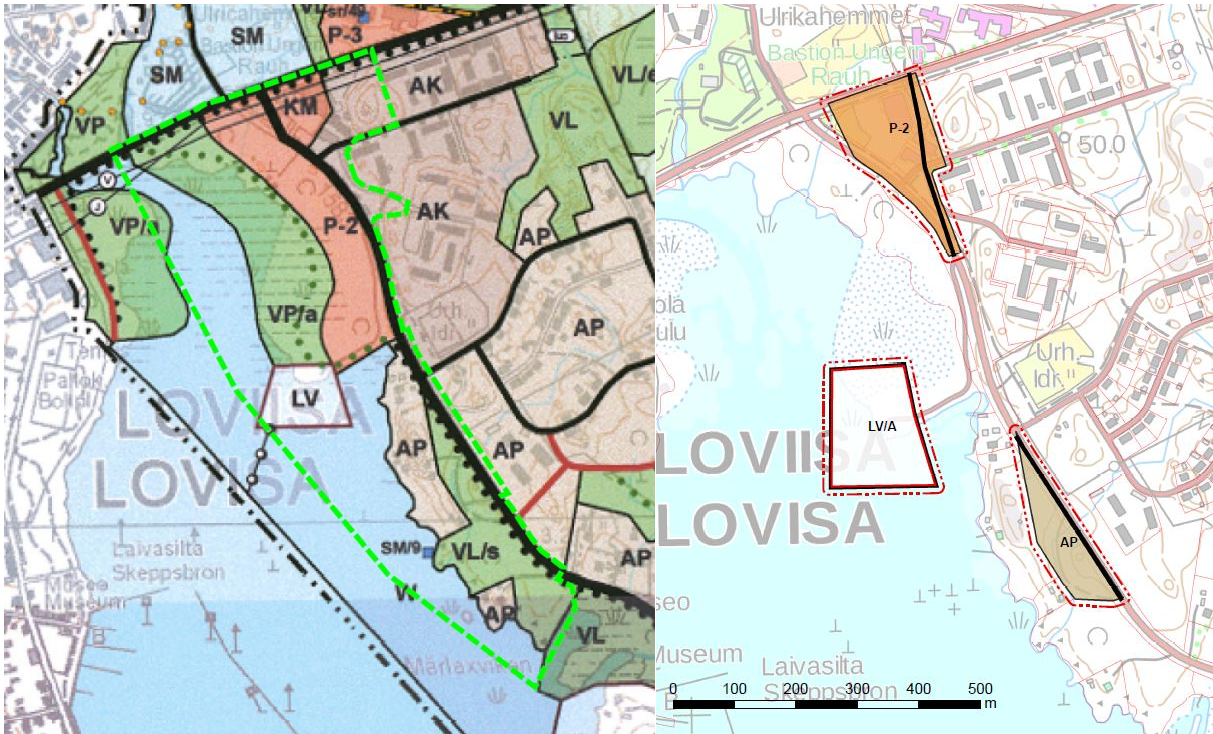
Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitetty. Kaava tukee jalankulku- ja pyöräilyverkostojen kehittämistä ja verkostojen jatkuvuutta, mikä edistää turvallista elinympäristöä. Kaavalla ei ole suora vaikutusta valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön säilymiseen. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Ungernin maa-linnoitus, jonka näkemäsektori etelään päin on huomioitu siirtämällä hyvinvointikeskuksen määräävää rakennusrajaa mahdollisimman itään sekä osoittamalla näkymäyhteys kaavamerkinnällä.

5.6. Suhde maakuntakaavaan

Kaava noudattaa vahvistettua kokonaismaakuntakaavaa. Suunnittelualue sijoittuu voimassa olevassa maakuntakaavassa sekä vireillä olevassa Uusimaa 2050 -kaavassa taajamatoimintojen alueelle. Kaavanlaadinnassa on huomioitu maakuntakaavoitus, eivätkä kaavat ole keskenään ristiriidassa.

5.7. Suhde yleiskaavaan

Asemakaavan luonnosvaihtoehdot ovat pääosin voimassa olevan LOTES-osayleiskaavan mukaisia. Niiltä osin, joilta luonnokset eivät ole osayleiskaavan mukaisia, on vireillä osayleiskaavan muutos. Asemakaavan luonnosvaihtoehdot ovat osayleiskaavan muutosluonnoksen mukaisia.



Vasemmalla voimassa oleva LOTES-osayleiskaava, oikealla osayleiskaavan muutoksen luonnos.

Osayleiskaavassa ja sen muutosluonnoksessa asemakaava-alueen pohjoisosa on osoitettu P-2-merkinnällä: palvelujen ja hallinnon alue. Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa palveluita, joihin kuuluvat liikunta-, hotelli- tai kylpyläpalvelut, asumista sekä julkisia ja yksityisiä opetus-, sivistys- ja tutkimustoimintaan sekä sosiaali- ja terveydenhuoltoon kuuluvia laitoksia. Alueelle rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen sopeutuu historialliseen ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennuskantaan. Aluetta koskevista kaavoista ja hankkeista on pyydettävä museoviraston lausunto. Osayleiskaavan muutoksen luonnoksessa LV-alue (venesatama/venevalkama) on laajennettu, ja sen toimintoihin on pienvenesatamatoimintojen lisäksi lisätty /A-merkinnällä mahdollisuus kelluvien asuntojen rakentamiseen sekä muiden alueen käytön kannalta tarpeellisten rakennusten rakentamiseen. Jos alueella tehdään merenpohjaa muuttavia rakennustöitä, on pyydettävä museoviraston lausunto. Asemakaavan luonnosvaihtoehdoissa venesataman eteläpuoliselle alueelle on osoitettu pientalojen rakentamista. Osayleiskaava ja osayleiskaavan muutos tukevat tätä. Gröna Ud-dens osayleiskaavassa osoitettu VL/s-merkinnällä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan lisäksi alueen suunnittelua ohjaavat Loviisan kaupungin rakennusjärjestys, ympäristönsuojelumääräykset ja taajamametsäsuunnitelma.

Sähköjohtoverkoston osalta tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista. Kaavassa on varattu alueet sähkönjakelun toteuttamiseen tarvittaville puistomuuntamoille.

Puhelinkaapelien siirrosta tai rakentamisesta aiheutuvasta suojaamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa työn aiheuttaja.

Liikenteen jatkosuunnittelussa on huomioitava erikoiskuljetusreitin tarpeet ja mitoitus. Mikäli jatkosuunnittelussa päädytään jompaankumpaan luonnosvaihtoehtoihin esitettyyn kiertoliittymävaihtoehtoon, on kiertoliittymän mitoitus varmistettava tarkemmassa suunnittelussa, jotta varmistetaan raskaan liikenteen toimivuus maantien 170 suunnassa ja maantieltä 170 Saaristotielle erityisesti Hästholmenin suuntaan.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3. Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.

Loviisassa 19.6.2019

Loviisan kaupunki, kaupunkisuunnitteluosasto

Maaria Mäntysaari, kaupunginarkkitehti, kaavoittaja

Tiina Hahl, kaavasuunnittelija

Timo Leikas, kaavasuunnittelija

Perttu Huhtiniemi, kaavasuunnittelija