

# LOTES-osayleiskaavan muutos (Kuningattarenranta) Ändring av LOTES-delgeneralplanen (Drottningstranden)

KAAVASELOSTUS  
PLANBESKRIVNING



Loviisan kaupunki  
Lovisa stad

10.6.2019

**SITOWISE**

## SISÄLTÖ

|          |                                                         |           |
|----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....</b>                    | <b>6</b>  |
| 1.1      | Tunnistetiedot.....                                     | 6         |
| 1.2      | Kaava-alueen sijainti .....                             | 7         |
| 1.3      | Osayleiskaavamuutoksen tarkoitus .....                  | 8         |
| 1.4      | Luettelo liitteistä .....                               | 8         |
| 1.5      | Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista..... | 8         |
| <b>2</b> | <b>TIIVISTELMÄ.....</b>                                 | <b>10</b> |
| 2.1      | Kaavaprosessin vaiheet.....                             | 10        |
| 2.2      | Osayleiskaavan keskeinen sisältö .....                  | 10        |
| <b>3</b> | <b>SUUNNITTELUTILANNE .....</b>                         | <b>11</b> |
| 3.1      | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....         | 11        |
| 3.2      | Maakuntakaava.....                                      | 12        |
| 3.3      | Yleiskaava .....                                        | 14        |
| 3.4      | Asemakaava .....                                        | 16        |
| 3.5      | Rakennusjärjestys .....                                 | 16        |
| <b>4</b> | <b>LÄHTÖKOHDAT.....</b>                                 | <b>17</b> |
| 4.1      | Rakennettu ympäristö .....                              | 17        |
| 4.2      | Palvelut .....                                          | 18        |
| 4.2.1    | Kulttuuriympäristö ja -maisema .....                    | 19        |
| 4.2.2    | Liikenne.....                                           | 21        |
| 4.2.3    | Yhdyskuntatekninen huolto .....                         | 23        |
| 4.2.4    | Ympäristön häiriötekijät .....                          | 23        |
| 4.3      | Luonnonympäristö .....                                  | 23        |
| 4.3.1    | Pintavedet.....                                         | 26        |
| 4.3.2    | Pohjavedet.....                                         | 27        |
| 4.3.3    | Maa- ja kallioperä .....                                | 27        |
| 4.4      | Maanomistus .....                                       | 28        |
| <b>5</b> | <b>OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....</b>                | <b>29</b> |
| 5.1      | Osalliset.....                                          | 29        |
| 5.2      | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely .....          | 30        |
| 5.3      | Viranomaisyhteistyö .....                               | 30        |
| <b>6</b> | <b>OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET .....</b>                  | <b>31</b> |
| <b>7</b> | <b>OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....</b>         | <b>31</b> |
| 7.1      | Aikataulu .....                                         | 31        |
| 7.2      | Aloituskvaihe.....                                      | 31        |
| 7.3      | Osayleiskaavaluonnos.....                               | 31        |
| 7.4      | Osayleiskaavaehdotus.....                               | 32        |
| 7.5      | Kaavan hyväksyminen.....                                | 32        |
| <b>8</b> | <b>OSAYLEISKAAVAN KUVAUS.....</b>                       | <b>33</b> |
| 8.1      | Kaavaratkaisu .....                                     | 33        |
| 8.2      | Aluevaraukset .....                                     | 34        |
| 8.3      | Kaavamerkinnot ja -määräykset .....                     | 35        |
| <b>9</b> | <b>OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET .....</b>                 | <b>36</b> |

|           |                                                                 |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| 9.1       | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....                       | 36        |
| 9.2       | Vaikutukset väestönkehitykseen .....                            | 36        |
| 9.3       | Vaikutukset palveluihin.....                                    | 36        |
| 9.4       | Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön .....          | 37        |
| 9.5       | Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön.....              | 37        |
| 9.6       | Vaikutukset liikenteeseen .....                                 | 38        |
| 9.7       | Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen .....               | 38        |
| 9.8       | Meluvaikutukset .....                                           | 38        |
| 9.9       | Vaikutukset luontoon.....                                       | 39        |
| 9.10      | Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin.....                          | 40        |
| 9.11      | Vaikutukset maa- ja kallioperään.....                           | 40        |
| 9.12      | Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ..... | 40        |
| 9.13      | Vaikutukset maakuntakaavaan .....                               | 40        |
| <b>10</b> | <b>YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....</b>                          | <b>41</b> |
| 10.1      | Osayleiskaavan oikeusvaikutukset.....                           | 41        |
| <b>11</b> | <b>YHTEYSTIEDOT.....</b>                                        | <b>43</b> |

## INNEHÅLL

|          |                                                              |           |
|----------|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER .....</b>               | <b>6</b>  |
| 1.1      | Identifikationsuppgifter .....                               | 6         |
| 1.2      | Planområdets läge .....                                      | 7         |
| 1.3      | Delgeneralplanens syfte.....                                 | 8         |
| 1.4      | Förteckning över bilagor till beskrivningen.....             | 8         |
| 1.5      | Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial ..... | 8         |
| <b>2</b> | <b>SAMMANDRAG .....</b>                                      | <b>10</b> |
| 2.1      | Olika skeden i planprocessen.....                            | 10        |
| 2.2      | Delgeneralplanens centrala innehåll .....                    | 10        |
| <b>3</b> | <b>PLANERINGSSITUATION .....</b>                             | <b>11</b> |
| 3.1      | Riksomfattande mål för områdesanvändningen .....             | 11        |
| 3.2      | Landskapsplan.....                                           | 12        |
| 3.3      | Generalplan.....                                             | 14        |
| 3.4      | Detaljplan .....                                             | 16        |
| 3.5      | Byggnadsordning.....                                         | 16        |
| <b>4</b> | <b>UTGÅNGSPUNKTER.....</b>                                   | <b>17</b> |
| 4.1      | Den byggda miljön .....                                      | 17        |
| 4.2      | Service.....                                                 | 18        |
| 4.2.1    | Kulturmiljö och –landskap .....                              | 19        |
| 4.2.2    | Trafik.....                                                  | 21        |
| 4.2.3    | Teknisk försörjning .....                                    | 23        |
| 4.2.4    | Miljöstörningar .....                                        | 23        |
| 4.3      | Naturmiljö .....                                             | 23        |
| 4.3.1    | Ytvatten .....                                               | 26        |
| 4.3.2    | Grundvatten .....                                            | 27        |
| 4.3.3    | Jordmån och berggrund .....                                  | 27        |
| 4.4      | Markägande .....                                             | 28        |
| <b>5</b> | <b>DELTAGANDE OCH SAMARBETE .....</b>                        | <b>29</b> |
| 5.1      | Intressenter.....                                            | 29        |
| 5.2      | Deltagande och växelverkan .....                             | 30        |
| 5.3      | Myndighetssamarbete .....                                    | 30        |
| <b>6</b> | <b>MÅL FÖR DELGENERALPLANEN .....</b>                        | <b>31</b> |
| <b>7</b> | <b>FASER I PLANERINGEN AV DELGENERALPLANEN .....</b>         | <b>31</b> |
| 7.1      | Tidtabell .....                                              | 31        |
| 7.2      | Planläggningen inleds .....                                  | 31        |
| 7.3      | Delgeneralplanutkast.....                                    | 31        |
| 7.4      | Delgeneralplanförslag.....                                   | 32        |
| 7.5      | Planen godkänns .....                                        | 32        |
| <b>8</b> | <b>BESKRIVNING AV DELGENERALPLANEN .....</b>                 | <b>33</b> |
| 8.1      | Planlösning.....                                             | 33        |
| 8.2      | Områdesreserverin .....                                      | 34        |
| 8.3      | Planbeteckningar och bestämmelser.....                       | 35        |
| <b>9</b> | <b>DELGENERALPLANENS KONSEKVENSER .....</b>                  | <b>36</b> |

|           |                                                                        |           |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 9.1       | Konsekvenser för den byggda miljön.....                                | 36        |
| 9.2       | Konsekvenser för befolkningsutvecklingen .....                         | 36        |
| 9.3       | Konsekvenser för servicen .....                                        | 36        |
| 9.4       | Konsekvenser för människors levnadsförhållanden och livsmiljö .....    | 37        |
| 9.5       | Konsekvenser för landskapet och kulturmiljön .....                     | 37        |
| 9.6       | Konsekvenser för trafiken.....                                         | 38        |
| 9.7       | Konsekvenser för ordnandet av teknisk försörjning.....                 | 38        |
| 9.8       | Bullerkonsekvenser.....                                                | 38        |
| 9.9       | Konsekvenser för naturen.....                                          | 39        |
| 9.10      | Konsekvenser för yt- och grundvatten .....                             | 40        |
| 9.11      | Konsekvenser för jordmånen och berggrunden .....                       | 40        |
| 9.12      | Konsekvenser för de riksomfattande målen för områdesanvändningen ..... | 40        |
| 9.13      | Konsekvenser för landskapsplanen .....                                 | 40        |
| <b>10</b> | <b>GENOMFÖRANDE AV GENERALPLANEN .....</b>                             | <b>41</b> |
| 10.1      | Delgeneralplanens rättsverkningar.....                                 | 41        |
| <b>11</b> | <b>KONTAKTUPPGIFTER .....</b>                                          | <b>43</b> |

## 1 Perus- ja tunnistetiedot

### 1.1 Tunnistetiedot

Osayleiskaavan selostus koskee 7.6.2019 päivättyä  
kaavakarttaa

## 1 Bas- och identifikationsuppgifter

### 1.1 Identifikationsuppgifter

Delgeneralplanebeskrivningen gäller plankartan  
som uppdaterades 7.6.2019.

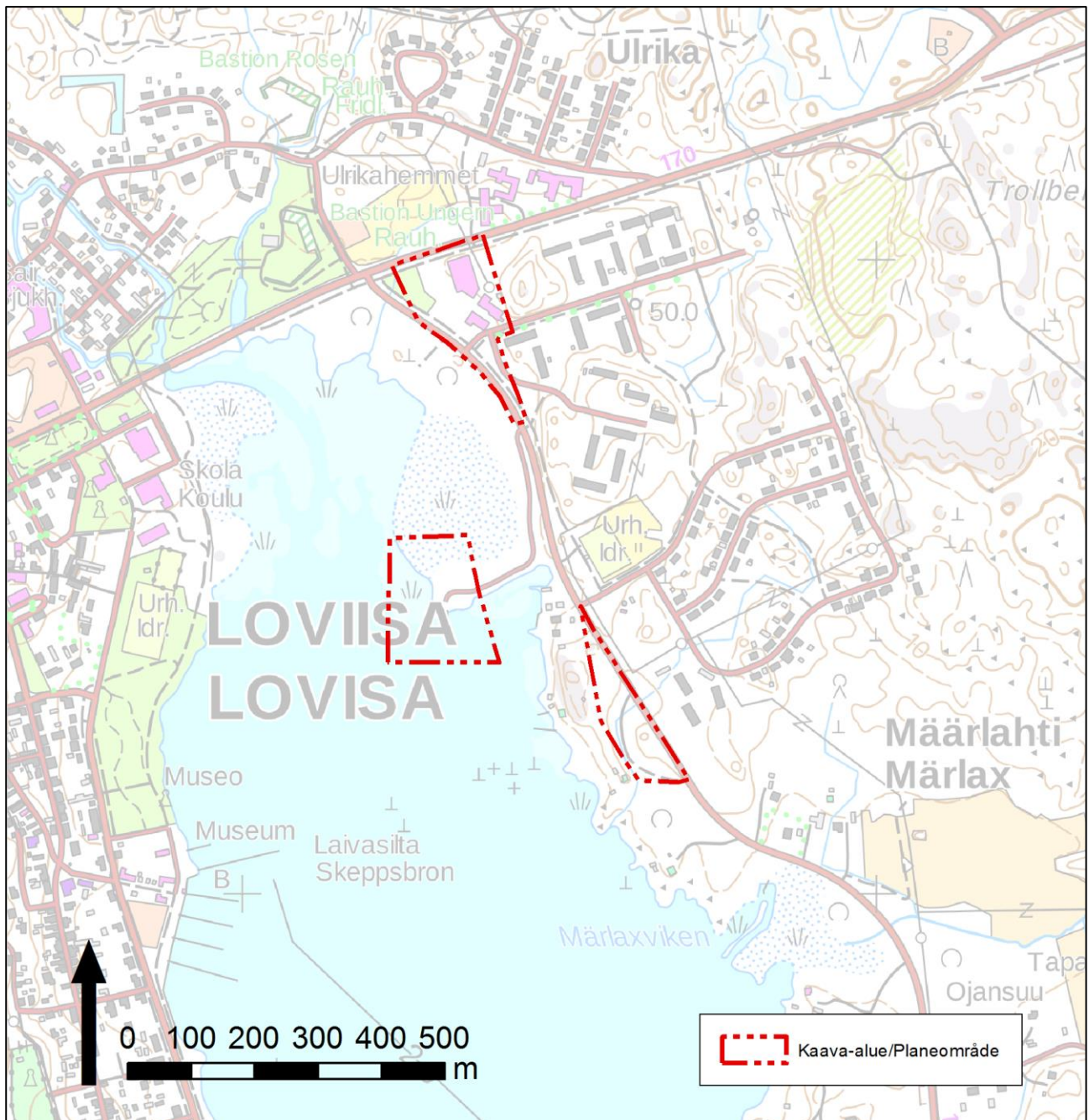
|                               |                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Kunta:                        | Loviisan kaupunki                                     |
| Kommun:                       | Lovisa stad                                           |
| Kaavan nimi:                  | LOTES-osayleiskaavan muutos (Kuningattarenranta)      |
| Planens namn:                 | Ändring av LOTES-delgeneralplanen (Drottningstranden) |
| Kaavan laatija:               | Sitowise Oy                                           |
| Planens utarbetare:           | DI (YKS 641) Janika Lankinen                          |
| Loviisan kaupungin edustaja   | Kaupunginarkkitehti / Stadsarkitekt                   |
| Representant för Lovisa stad: | Maaria Mäntysaari                                     |

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Loviisan keskustan itäpuolella Ulrika-Määrlahden kaupunginosassa Loviisanlahden itärannalla.

## 1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger öster om Lovisa centrum i stadsdelen Ulrika-Märlax på östra stranden av Lovisaviken.



Kuva 1.1. Kaavan sijainti.

Bild 1.1. Planens läge.

### 1.3 Osayleiskaavamuutoksen tarkoitus

Osayleiskaavan tarkoituksena on laatia oikeusvai-  
kutteinen osayleiskaava, joka ohjaa alueen asema-  
kaavoitusta.

### 1.4 Luettelo liitteistä

- 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2 Saaristotien liikenneselvitys, Sitowise Oy, 2019
- 3 Saaristotien meluselvitys, Sitowise Oy, 2019
- 4 Päivittäistavarakaupan palveluiden selvitys,  
Sitowise Oy, 2019

### 1.5 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

#### Luonto

- Määrilahden rannan asemakaava-alueen ko-  
koomaluontoselvitys, Jere Salminen, 2019
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat  
luonnonympäristöt (MALU), Itä-Uudenmaan  
liitto 2010
- Lepakkoselvitys Loviisan asemakaava-alueilla  
vuonna 2008, Faunatica Oy, 2009
- Loviisan liito-oravaselvitys, Enviro Oy 2008
- Loviisan lepakkokartoitus, Batcon Group / Si-  
vonen, 2005
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartoitus  
sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Öst-  
man, 1994

#### Maisema ja kulttuuriympäristö

- LOTES-osayleiskaavan rakennusinventoinnit  
kohdealueelta
- Missä maat on mainiommat; Uudenmaan kult-  
tuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, 2011
- Itä-Uudenmaan rakennetun kulttuuriympäristön  
selvitys, Katariina Ockenström/Itä-Uudenmaan  
liitto, 2007

#### Vedet

- Loviisan rannikkoalueen tulvariskien hallinta-  
suunnitelma 2016-2021, ELY-keskuksen jul-  
kaisu 99/2015
- Loviisan rannikkoalueen tulvaopas 2018

### 1.3 Delgeneralplanens syfte

Syftet med delgeneralplanen är att utarbeta en del-  
generalplan med rättsverkningar som styr detaljpla-  
neringen av området.

### 1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

- 1 Program för deltagande och bedömning
- 2 Trafikutredning för Skärgårdsvägen, Sitowise  
Oy, 2019
- 3 Bullerutredning för Skärgårdsvägen, Sitowise  
Oy, 2019
- 4 Utredning om dagligvaruhandelstjänster,  
Sitowise Oy 2019

### 1.5 Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial

#### Natur

- Samlad naturinventering för detaljplaneområ-  
det på stranden i Märlax, Jere Salminen, 2019
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat  
luonnonympäristöt (MALU) (Värdefulla natur-  
miljöer i Östra Nyland), Östra Nylands förbund  
2010
- Fladdermusinventering på detaljplaneområ-  
dena i Lovisa 2008, Faunatica Oy, 2009
- Inventering av flygekorrar i Lovisa, Enviro Oy,  
2008
- Kartläggning av fladdermöss i Lovisa, Batcon  
Group / Siivonen, 2005
- Kartläggning av växtligheten på Lovisa stads  
område samt allmän beskrivning av fågelbe-  
ståndet, Maud Östman, 1994

#### Landskap och kulturmiljö

- Byggnadsinventeringar på området för LOTES-  
delgeneralplanen
- Missä maat on mainiommat; Kulturmiljöer i  
Nyland, Nylands förbund, 2011
- Inventering av byggd kulturmiljö i Östra Ny-  
land, Katariina Ockenström/Östra Nylands för-  
bund, 2007

#### Vatten

- Plan för hantering av översvämningsriskerna i  
Lovisa kustområde 2016-2021, NTM-cen-  
tralens publikation 99/2015

- Loviisan kaupungin tulvastrategia, Ramboll, 2010

#### **Liikenne**

- Saaristotien liikenneselvitys osayleiskaavan ja asemakaavan muutoksia varten, Sitowise, 2019

#### **Muut selvitykset**

- Itärannan kehittäminen –verkkokyselyn tulokset, Ramboll, 2017
- Loviisa ja Lapinjärvi, Kaupan palveluverkkoselvitys, Entrecon, 2011
- Kaupan selvityksen päivitys Kuningattarenrannan osalta, Sitowise, 2019
- Loviisan asuntopoliittinen ohjelma
- Maapoliittinen ohjelma 2018
- Loviisan kaupungin strategia 2017-2022
- Loviisan kaupungin rakennusjärjestys
- Loviisan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset
- Loviisan lahden Itäranta, verkkokysely 2017

- Översvämningsguide för Lovisa kustområde 2018
- Lovisa stads översvämningsstrategi, Ramboll, 2010

#### **Trafik**

- Trafikutredning för Skärgårdsvägen för ändringar av delgeneralplanen och detaljplanen, Sitowise, 2019

#### **Övriga utredningar**

- Resultaten av webbenkäten om utveckling av Östra stranden, Ramboll, 2017
- Lovisa och Lappträsk, Utredning om handelns servicenät, Entrecon, 2011
- Uppdatering av utredningen om handeln för Drottningstrandens del, Sitowise, 2019
- Lovisas bostadspolitiska program
- Markpolitiska programmet 2018
- Lovisa stads strategi 2017-2022
- Lovisa stads byggnadsordning
- Lovisa stads miljöskyddsföreskrifter
- Östra stranden av Lovisavik, webbenkät 2017

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Osayleiskaavan muutos on tullut vireille kaupunginvaltuuston päätöksellä 17.4.2019 § 43.

### 2.2 Osayleiskaavan keskeinen sisältö

Tavoitteena on laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka ohjaa alueen asemakaavoitusta. Vireilletulopäätöksen mukaisesti tavoitteena on:

- tutkia Saaristotien pohjoispäähän kohdistuvia muutostarpeita liittyen tien linjaukseen ja KM-merkinnän muuttamiseen
- tutkia LV-alueen käyttötarkoituksen laajentamista koskemaan pienvenesataman lisäksi kelluvia asuntoja ja virkistyspalveluita, kuten yleistä saunaa
- tutkia kiilamaisen, Saaristotiehen rajautuvan VL/s-alueen osan muuttamista asuin- käyttöön.

## 2 Sammandrag

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

Ändringen av delgeneralplanen har anhängiggjorts genom stadsfullmäktiges beslut 17.4.2019 § 43.

### 2.2 Delgeneralplanens centrala innehåll

Syftet är att utarbeta en delgeneralplan med rättsverkningar som styr detaljplaneringen av området. I enlighet med beslutet om anhängiggörande är målsättningen att

- undersöka ändringsbehov i Skärgårdsvägens norra ända med anknytning till vägens linjeföring och ändring av KM-beteckningen
- undersöka utvidgandet av LV-områdets användningsändamål till att – förutom småbåtshamnen – innebära även flytande bostäder och rekreationstjänster, såsom allmän bastu
- undersöka möjligheter att ändra användningen av den kilformiga delen av VL/s-området som angränsar till Skärgårdsvägen till bostadsändamål.

### 3 Suunnittelutilanne

#### 3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Voimassa oleva valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista astui voimaan 1.4.2018. Tämän osayleiskaavan kannalta keskeisiä tavoitteita ovat muun muassa seuraavat:

##### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystojen kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.

##### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle.

### 3 Planeringssituation

#### 3.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådets gällande beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft 1.4.2018. Centrala mål för denna delgeneralplan är bl.a.:

##### Fungerande samhällen och hållbara färdvägar

- Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.
- Förutsättningar skapas för en kolsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen.
- Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas.

##### En sund och trygg livsmiljö

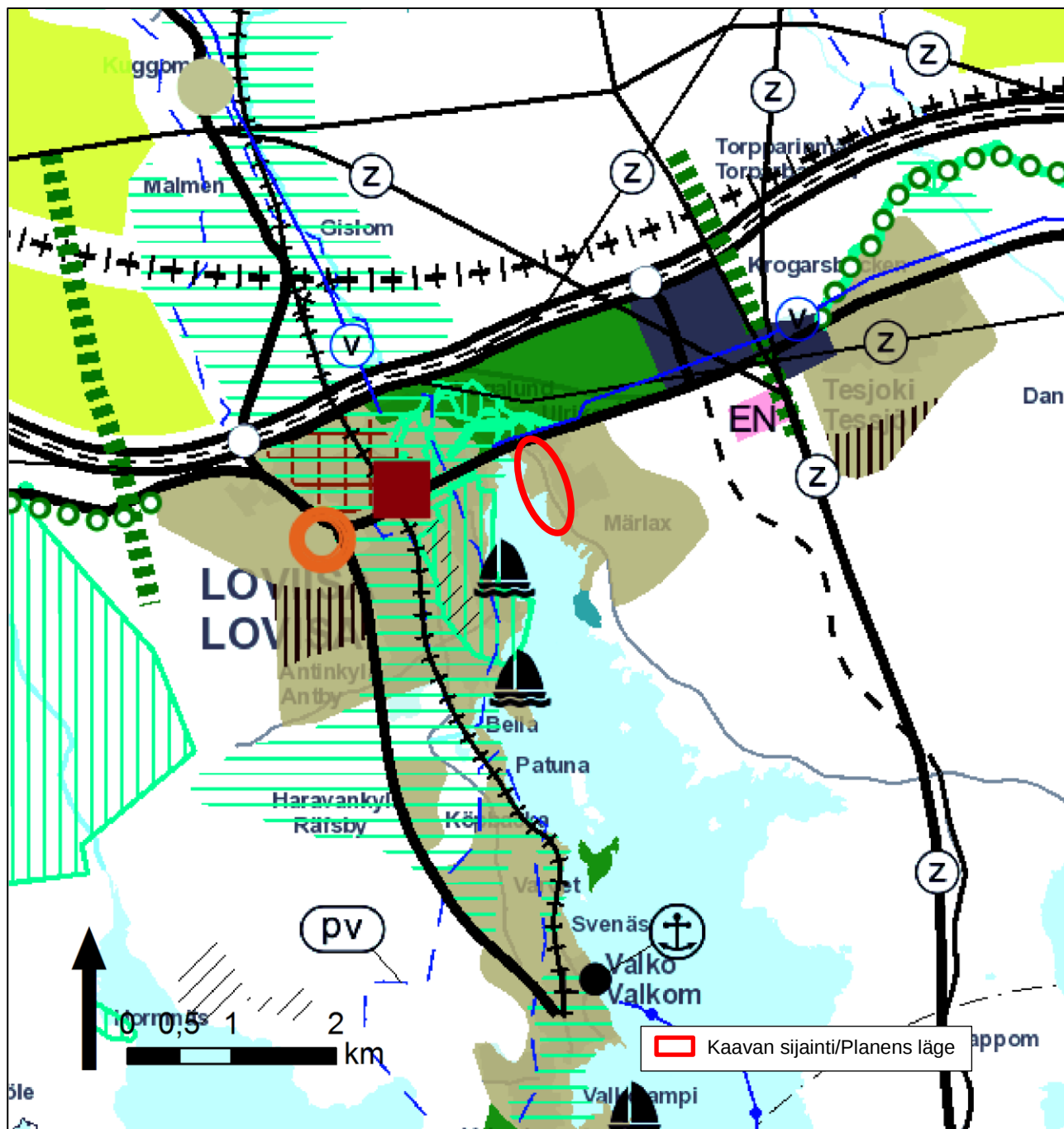
- Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningsrisk.

### 3.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan maakuntakaava (YM 15.2.2010) siltä osin kuin sitä ei ole kumottu sekä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava ja Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava.

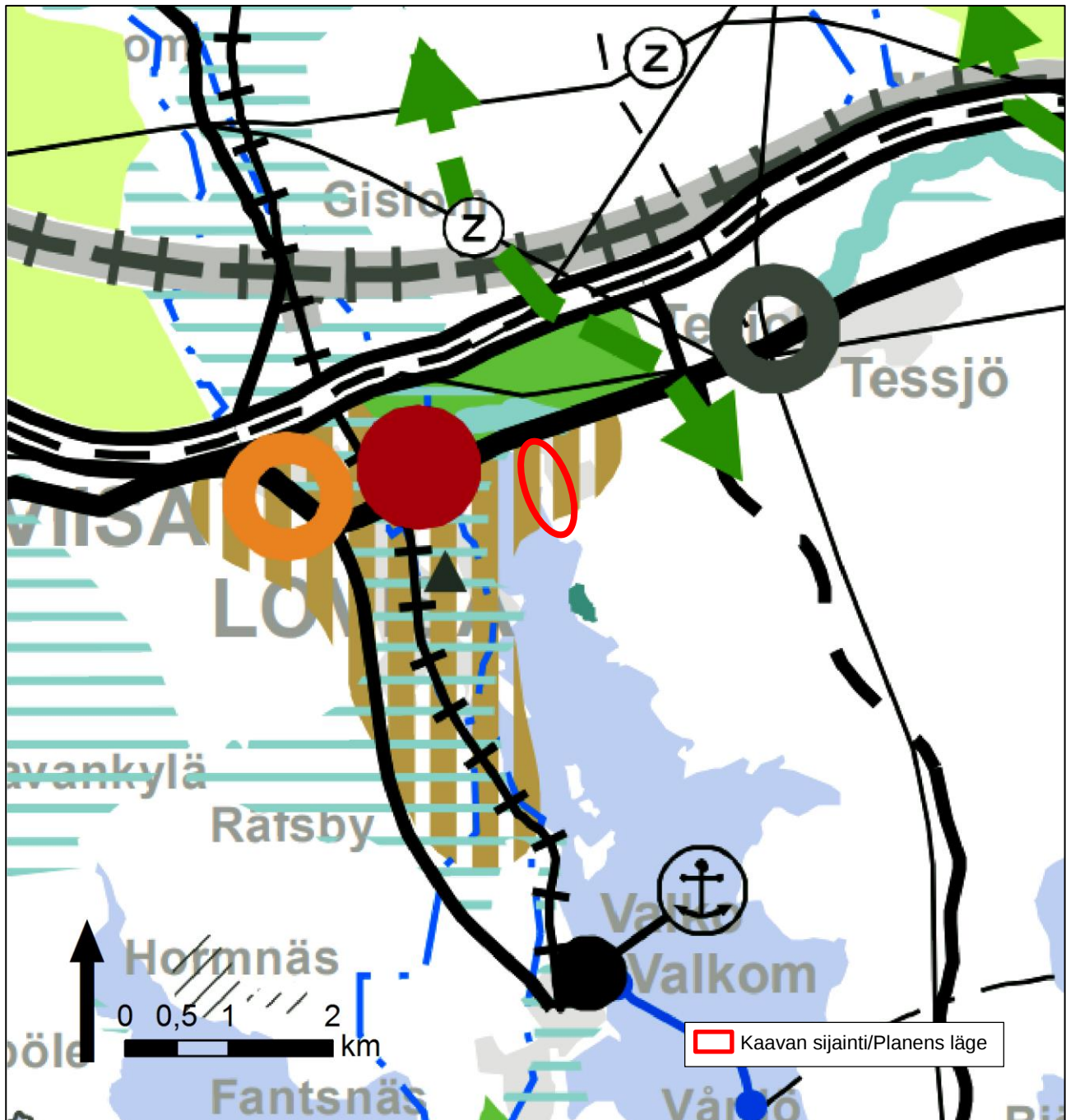
### 3.2 Landskapsplan

På området gäller Landskapsplanen för Östra Nyland (MM 15.2.2010) i den mån den inte har upphävts genom Etapplandskapsplan 2 för Nyland och Etapplandskapsplan 4 för Nyland



Kuva 3.1. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017.

Bild 3.1 Utdrag ur sammanställningen av de gällande landskapsplanerna 2017.



Kuva 3.2. Uusimaa-kaava 2050:n kaavaehdotus oli viranomaislausunnoilla 21.3.–24.5.2019.

Osayleiskaavamuutoksen alue sijoittuu maakunta-kaavojen mukaiselle taajamatoimintojen alueelle. 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

Bild 3.2. Förslaget till Nylandsplanen 2050 var på myndighetsremiss 21.3.–24.5.2019.

Området där delgeneralplanen ändras ligger på ett område för tätortsfunktioner enligt landskapsplanerna. I landskapsplanerna anges område för tätortsfunktioner med brunt, rekreationsområde med grönt, regional väg (Mannerheimgatan) med svart linje, alternativ eller riktgivande sträckning för trafikled (den nya vägförbindelsen till Hästholmen) med svart streckad linje, småbåtshamnar med segelbåtssymbol, grundvattenområde med blå

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 voimassa olevat että lainvoimaiset maakuntakaavat.

### 3.3 Yleiskaava

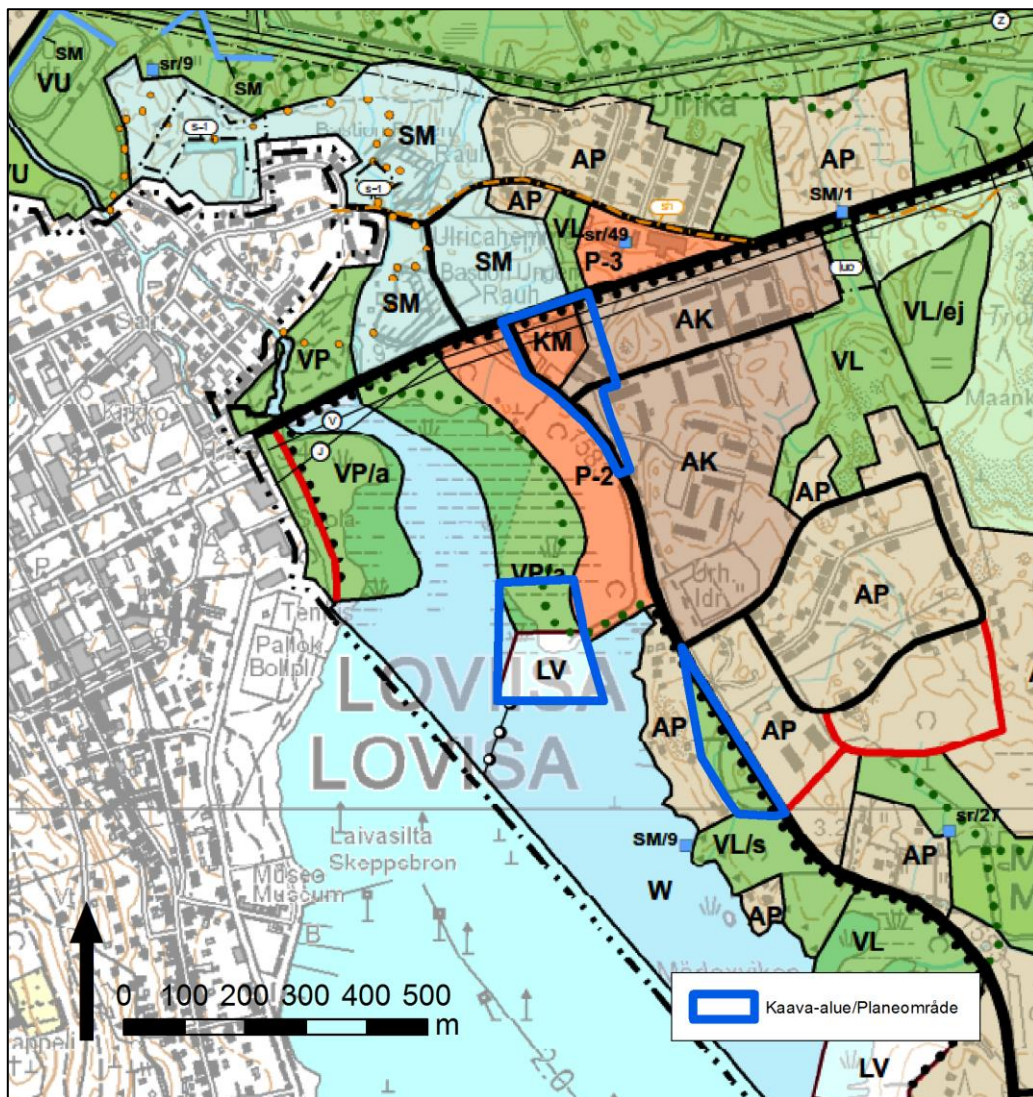
Suunnittelualueella on voimassa Loviisan pohjoisosien ja Ruotsinpyhtään Tesjoen kuntien yhteinen osayleiskaava (LOTES), joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 16.2.2010.

streckad linje (pv) och naturskyddsområde med mörkgrönt.

Nylands förbund har börjat utarbeta landskapsplanen Nylandsplanen 2050. Utkastet var framlagt 8.10–9.11.2018 och planförslaget var på myndighetsremiss 21.3–24.5.2019. När Nylandsplanen träder i kraft upphäver den både nu gällande och lagakraftvunna landskapsplaner.

### 3.3 Generalplan

På planeringsområdet gäller den gemensamma delgeneralplanen för norra delen av Lovisa och Tessjö i Strömfors (LOTES), som har fastställts i miljöministeriet 16.2.2010.



Kuva 3.3. Ote Loviisan pohjoisosien ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaavasta (LOTES) vuodelta 2010. Osayleiskaavan muutosalue on merkitty kuvan sinisellä.

Bild 3.3. Utdrag ur delgeneralplanen för norra delen av Lovisa och Tessjö i Strömfors (LOTES) från 2010. Området där delgeneralplanen ändras är angivet med blått på bilden.

Pohjoisosan alue on voimassa olevassa yleiskaavassa kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (KM) sekä osittain asuinkerrostalojen aluetta AK. Alue rajautuu palvelujen ja hallinnon alueeseen P-2.

Osayleiskaavamuutoksen keskiosa on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu venesatamaksi/venevalkamaksi (LV) sekä puistoalueeksi, joka säilytetään avoimena (VP/a)

Eteläosan kiilamainen alue on voimassa olevassa yleiskaavassa lähivirkistysaluetta, jolla on suojeluarvoja (VL/s).

I den gällande generalplanen är området i den norra delen ett område för kommersiell service där en stor detaljhandelsenhet får placeras (KM) samt delvis ett bostadsområde dominerat av flervåningshus AK. Området gränsar till ett område för service och förvaltning P-2.

Den mellersta delen av området där delgeneralplanen ändras har i den gällande generalplanen anvisats som småbåtshamn/småbåtsplats (LV) samt som park som bibehålls öppen (VP/a)

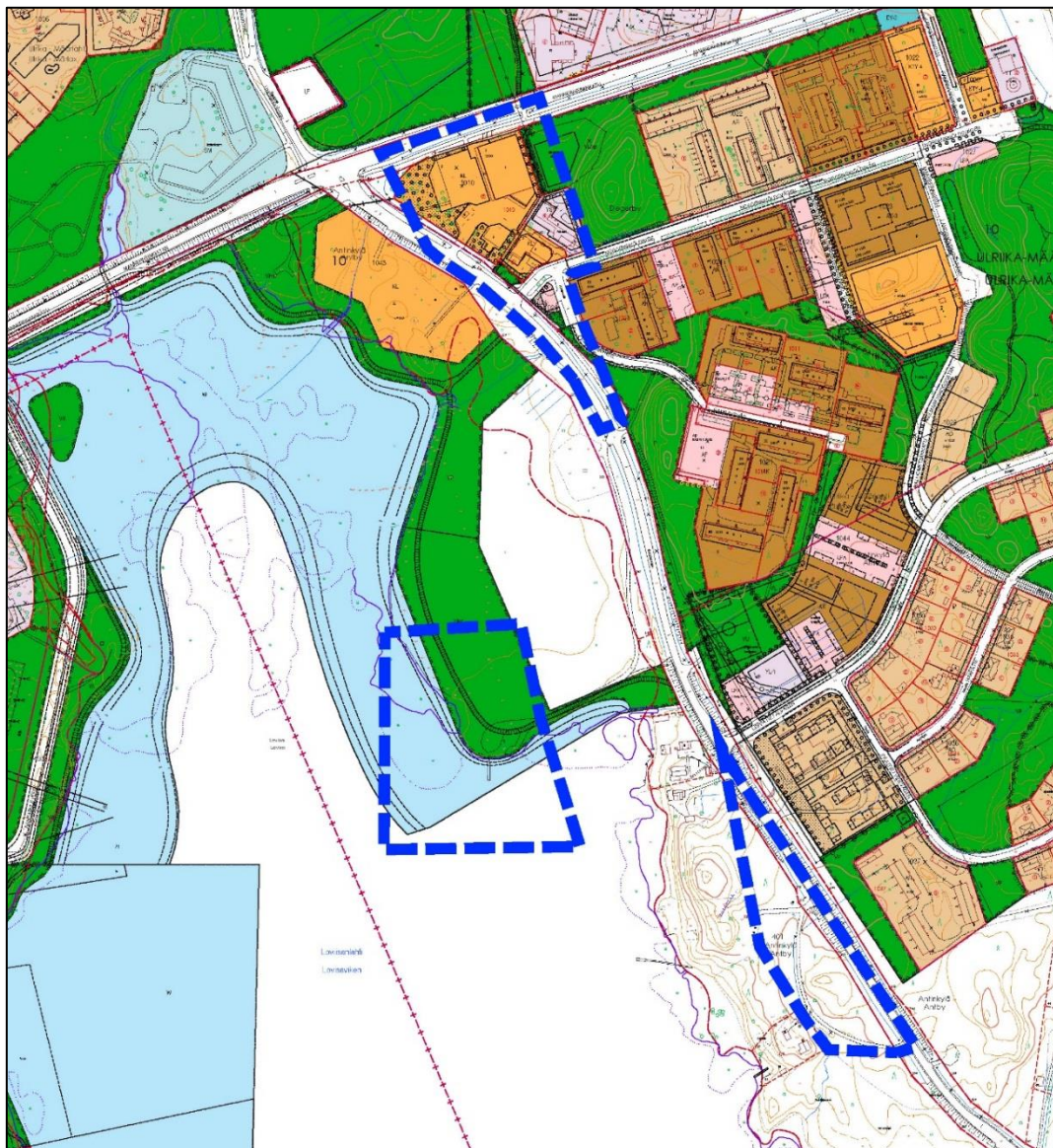
Det kilformade området i den södra delen är i den gällande generalplanen ett område för närrekreation med skyddsvärden (VL/s).

### 3.4 Asemakaava

Suuri osa suunnittelualueesta on asemakaavoitettu. Alueen voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmä on esitetty kuvassa 4.5. Suunnittelualueella on vireillä myös Loviisanlahden itärannan asemakaavan laatiminen.

### 3.4 Detaljplan

Största delen av planeringsområdet är detaljplanerat. En sammanställning av de detaljplaner som gäller på området presenteras på bild 4.5. På planeringsområdet pågår också utarbetandet av en detaljplan för östra stranden av Lovisaviken.



Kuva 3.4. Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä. Kaavamuutosalue on merkitty kuvaan sinisellä.

Bild 3.4. Utdrag ur sammanställningen av de gällande detaljplanerna. Det område där planen ändras är angivet med blått på bilden.

### 3.5 Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa 31.5.2014 hyväksytty rakennusjärjestys sekä rakennusjärjestyksen muutos vuodelta 2015. Valmisteilla on uusi rakennusjärjestys, jonka on tarkoitus tulla voimaan 2019.

### 3.5 Byggnadsordning

På området gäller den byggnadsordning som godkändes 31.5.2014 och ändringen av byggnadsordningen från 2015. En ny byggnadsordning håller på att utarbetas och den avses träda i kraft 2019.

## 4 Lähtökohdat

### 4.1 Rakennettu ympäristö

Osayleiskaava-alueen pohjoisessa osassa sijaitsee kolme rakennusta: entinen valintatalon kaupparakennus, Määrlahden päiväkotirakennus ja Nordenskiöldintien 2:n liikerakennus, jossa sijaitsee lähtötilanteessa pizzeria ja muita liiketiloja.

Kaava-alueelle keskiosaan sijoittuu pieni venelaituri.

Loviisan väkiluku oli vuoden 2016 lopussa 15 218 asukasta (Tilastokeskus). Loviisan kaupungin strategian 2017-2022 tavoitteena on, että vuonna 2022 Loviisassa on 15 500 asukasta, missä on lisäystä vuodesta 2016 noin 300 asukasta.

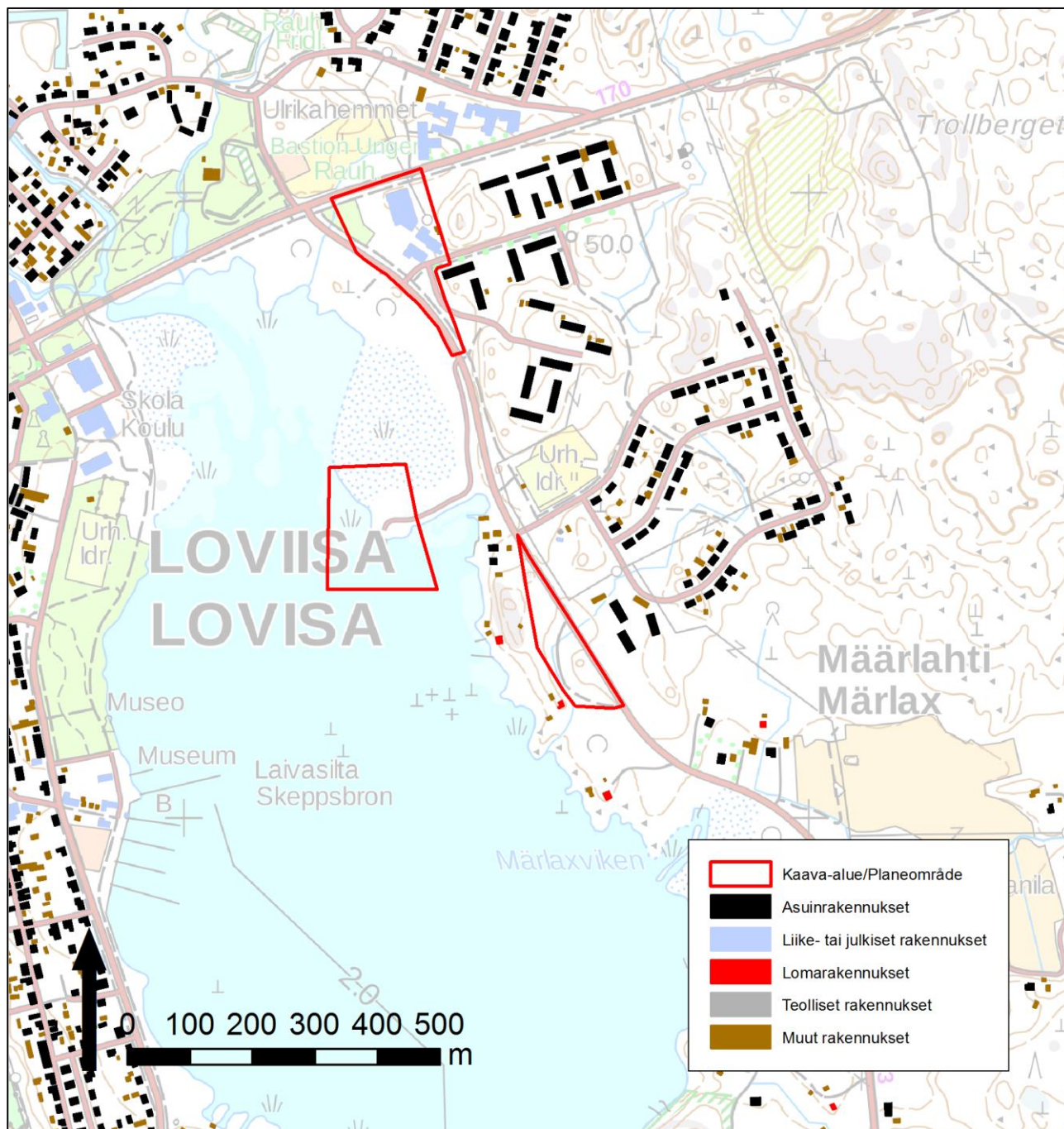
## 4 Utgångspunkter

### 4.1 Den byggda miljön

I den norra delen av delgeneralplaneområdet finns tre byggnader: den före detta Valintatalo-butiksbyggnaden, Märslax daghemsbyggnad och affärsfastigheten på Nordenskiöldsvägen 2, som i utgångsläget hyser en pizzeria och andra affärslokaler.

I mellersta delen av planområdet finns en liten båtbygga.

I slutet av 2016 hade Lovisa 15 218 invånare (Statistikcentralen). Målet för Lovisa stads strategi 2017-2022 är att Lovisa ska ha 15 500 invånare 2022, vilket är en ökning med cirka 300 invånare jämfört med 2016.



*Kuva 4.1. Rakennukset.*

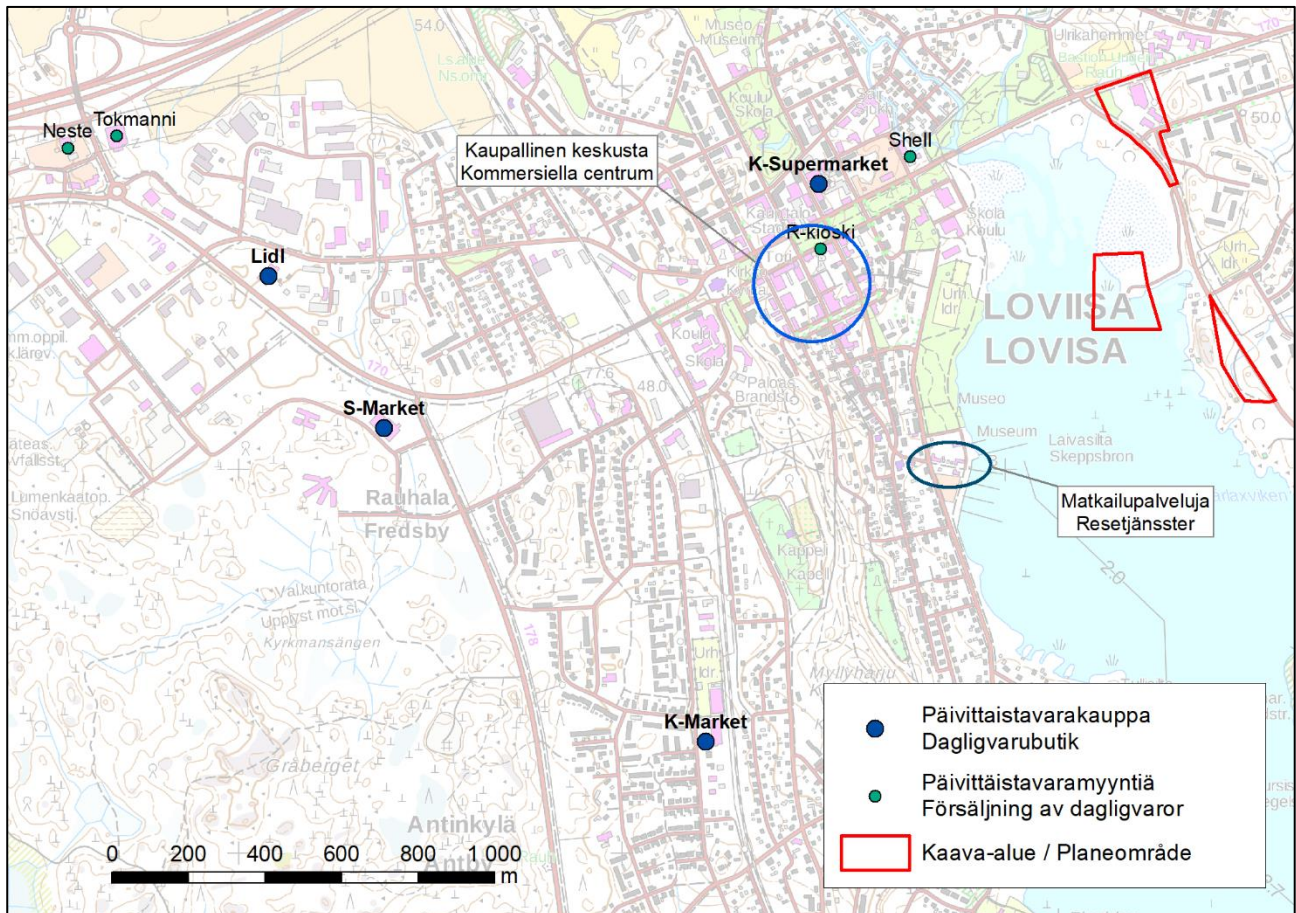
*Bild 4.1. Byggnader*

## 4.2 Palvelut

Kaava-alueen pohjoisosassa on polttoaineiden tankkauspiste sekä grilli. Aikaisemmin alueella sijainneen kaupan suuryksikön (Valintatalo) rakennus on tyhjillään.

## 4.2 Service

I den norra delen av planområdet finns en tankstation och en grill. Den byggnad där det tidigare fanns en stor handelsenhet (Valintatalo) står tom.



Kuva 4.2. Kaava-alueen nykyiset palvelut sekä Loviisan keskustan nykyiset päivittäistavarakaupat.

Bild 4.2 Nuvarande service på planområdet samt nuvarande dagligvarubutiker i Lovisa centrum.

Kaava-alue tukeutuu Loviisan keskustan nykyisiin kaupallisiin palveluihin. Lähimpään päivittäistavarakauppaan (K-Supermarket) on matkaa kaava-alueen pohjoisosasta noin 900 metriä.

Planområdet stödjer sig på de nuvarande kommersiella tjänsterna i Lovisa centrum. Avståndet till den närmaste dagligvarubutiken (K-Supermarket) från planområdets norra del är cirka 900 meter.

Loviisan keskustassa on useita erikoiskaupan myymälöitä sekä ravintoloita ja kahviloita.

I Lovisa centrum finns flera specialbutiker samt restauranger och kaféer.

Linja-autoasema sijaitsee noin 700 metrin kaava-alueesta K-Supermarketin itäpuolella.

Busstationen ligger öster om K-Supermarket ungefär 700 meter från planområdet.

Julkiset palvelut sijaitsevat Loviisan keskustan tuntumassa. Lähin koulu ja liikuntakeskus sijaitsevat noin 600 metrin päässä kaava-alueen pohjoisosasta ja terveysasema noin 700 metrin päässä linja-auton pohjoispuolella. Keskustan julkisiin palveluihin pääsee kaava-alueelta sujuvasti kävellen ja pyöräillen.

Offentlig service finns i närheten av Lovisa centrum. Den närmaste skolan och det närmaste idrottscentret ligger ungefär 600 meter från planområdets norra del och den närmaste hälsostationen ungefär 700 meter bort, norr om busstationen. Man når den offentliga servicen i centrum smidigt till fots eller med cykel från planområdet.

#### 4.2.1 Kulttuuriympäristö ja -maisema

#### 4.2.1 Kulturmiljö och -landskap

Kaavanmuutosalue rajoittuu pohjoisosastaan Loviisan maalinnoituksen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY

Den norra delen av området där planen ändras gränsar till Lovisa landfästning, som är en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009). Landfästningen är

2009). Maalinnointus on myös muinaismuistoaluetta. Linnointukset ovat merkittävä osa Loviisan historiaa, ja säilyneet linnointusrakenteet toimivat maisemallisena kohokohtana Loviisanlahden päätteenä.

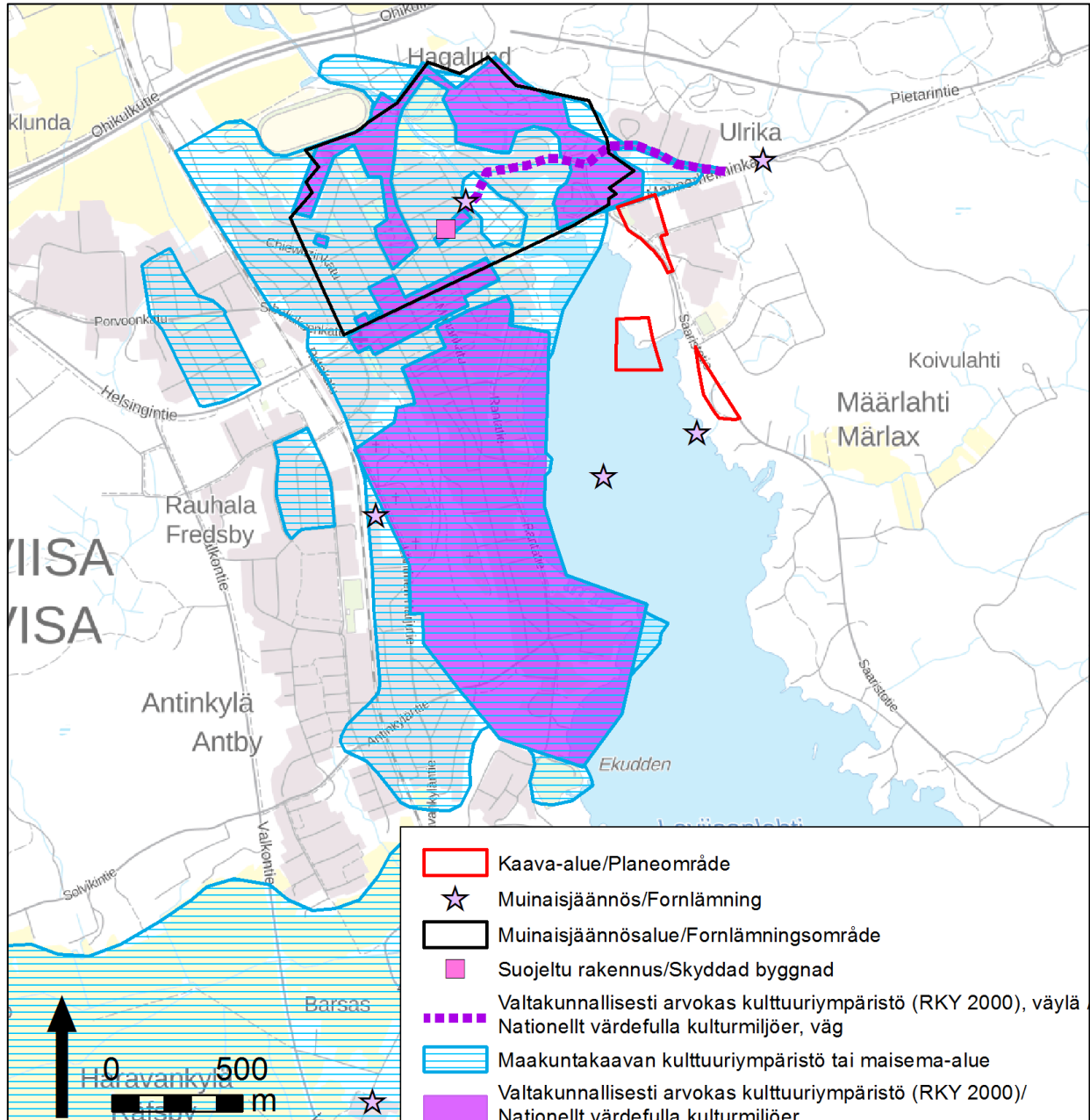
Loviisan keskusta ja sen ympäristö on lisäksi maakuntakaavan kulttuuri ja maisema-alue.

Kaavamuutosalueella ei sijaitse muinaismuistoja.

också ett fornminnesområde. Fästningarna är en viktig del av Lovisas historia, och de bevarande fästningskonstruktionerna utgör en höjdpunkt i landskapet i ändan av Lovisaviken.

Lovisa centrum och dess omgivning utgör dessutom ett kultur- och landskapsområde i landskapsplanen.

Det finns inga fornminnen på det område där planen ändras.



Kuva 4.3 Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat kiinteät muinaisjäännökset ja arvokkaat kulttuuriympäristöt.

Bild 4.3 Fasta fornlämningar och värdefulla kulturmiljöer i närheten av planområdet.

#### 4.2.2 Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Saaristotien varressa.

Saaristotien nykyinen liikennemäärä on noin 2300 ajoneuvoa /vrk, josta raskaan liikenteen osuus on noin 5%. Loviisan voimalaitoksen vuosihuoltojen aikaan Saaristotien liikennemäärä kasvaa keskimääräisestä liikenteestä lähes 500 ajoneuvoa/vrk.

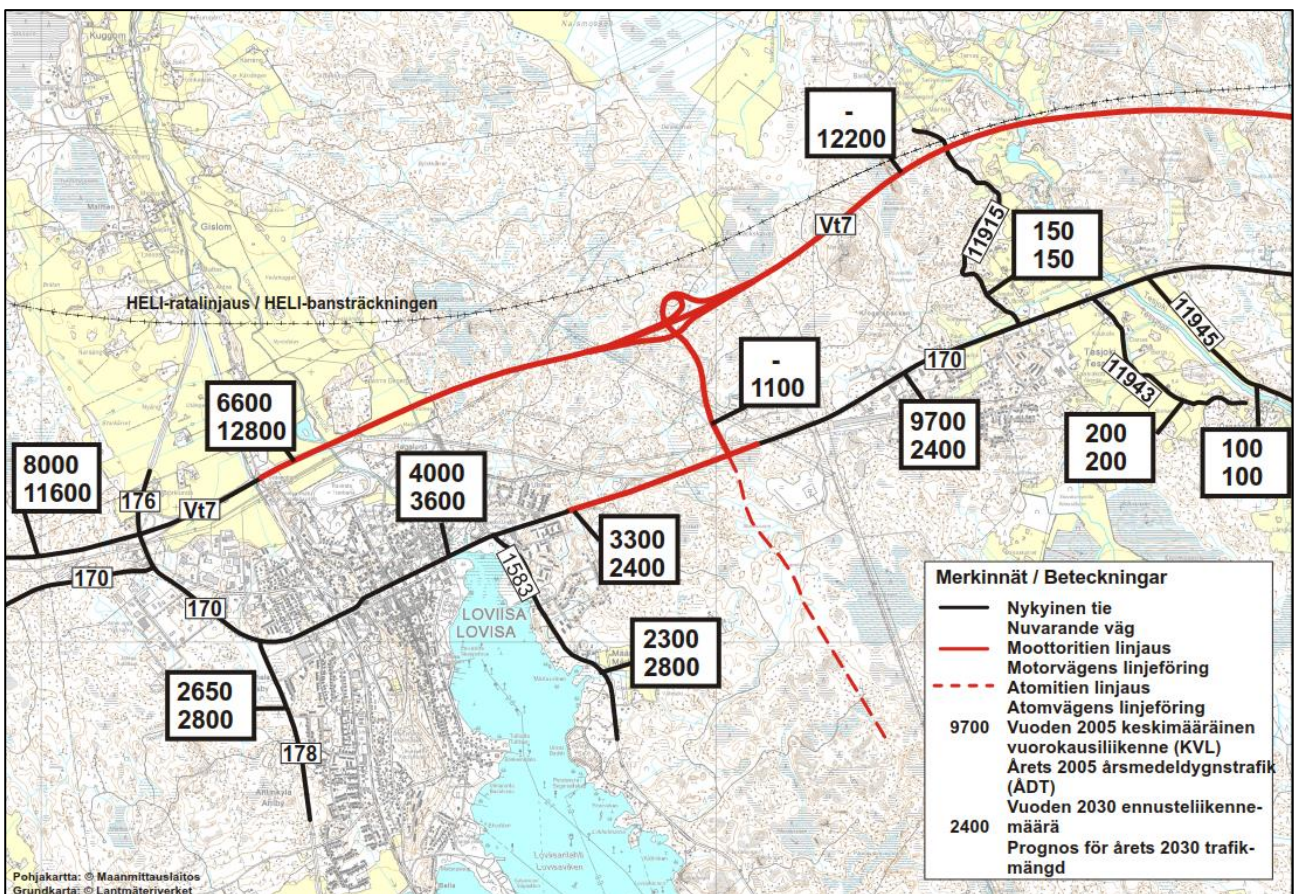
Saaristotien pohjoispäässä nopeusrajoitus on 50 km/h Leppätielle asti, jonka jälkeen nopeusrajoitus on 60 km/h.

#### 4.2.2 Trafik

Planområdet ligger invid Skärgårdsvägen.

Den nuvarande trafikmängden på Skärgårdsvägen är cirka 2300 fordon/dygn, varav den tunga trafiken utgör cirka 5 %. Under årsunderhållen vid kraftverket i Lovisa ökar trafikmängden på Skärgårdsvägen med nästan 500 fordon/dygn jämfört med genomsnittstrafiken.

I den norra ändan av Skärgårdsvägen är hastighetsbegränsningen 50 km/h till Alvägen, varefter hastighetsbegränsningen är 60 k/h.

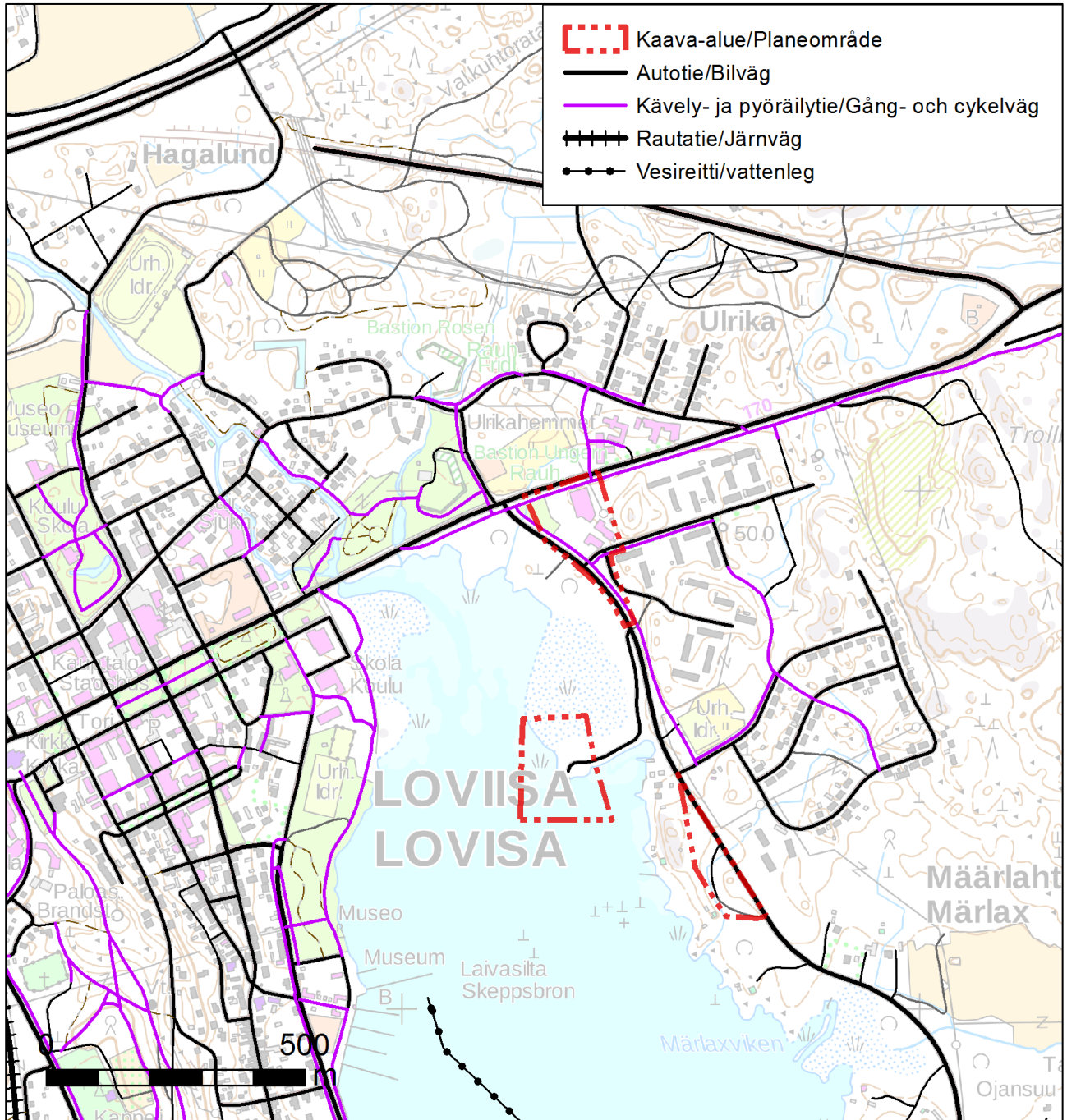


Kuva 4.4 Liikennemäärät

Saaristotien itäpuolella on yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä maantien 170 ja Leppätien välisellä osuudella. Alueen joukkoliikennetarjonta muodostuu Märlahteen ja Hästholmeniin kulkevista linja-autovuoroista, joita kulkee Saaristotiellä arkisin 12-14 vuoroa päivässä.

Bild 4.4 Trafikmängden

På östra sidan av Skärgårdsvägen finns en kombinerad gång- och cykelväg mellan landsväg 170 och Alvägen. Kollektivtrafikutbudet i området utgörs av bussturer till Märlax och Hästholmen som trafikerar Skärgårdsvägen 12-14 gånger om dagen.



Kuva 4.5 Kaava-alueen liikenneverkostot

Kuva 4.6 Planområdets trafiknäts.

#### 4.2.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueen asemakaavoitetut osat kuuluvat Loviisan vesiliikelaituksen toiminta-alueeseen ja niillä on vesi- ja viemäriverkosto.

#### 4.2.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ei ole erityisiä ympäristön häiriötekijöitä vähäisen liikenteen melun lisäksi.

Liikenteen aiheuttamia meluhaittoja nykytilanteessa voidaan pitää vähäisinä. Melualueilla ei ole asuinkiinteistöjä. Kaava-alueella ei ole nykyistä meluntorjuntaa. Kaava-alueen pääasiallinen melulähde on Saaristotien ja Mannerheiminkadun (mt 170) liikenne. Saaristotien liikenteen aiheuttamat päiväajan melun yli 55 dB alueet ulottuvat nykytilanteessa enimmillään noin 30 metrin etäisyydelle tiestä, mikäli maasto on tasaista ja melulle on suotuisat leviämisolosuhteet.

#### 4.3 Luonnonympäristö

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelu- tai luonnon-suojeluohjelma-alueita.

#### 4.2.3 Teknisk försörjning

De detaljplanerade delarna av planeringsområdet hör till Affärsverket Lovisa vattens verksamhetsområde och de är försedda med vatten- och avloppsnät.

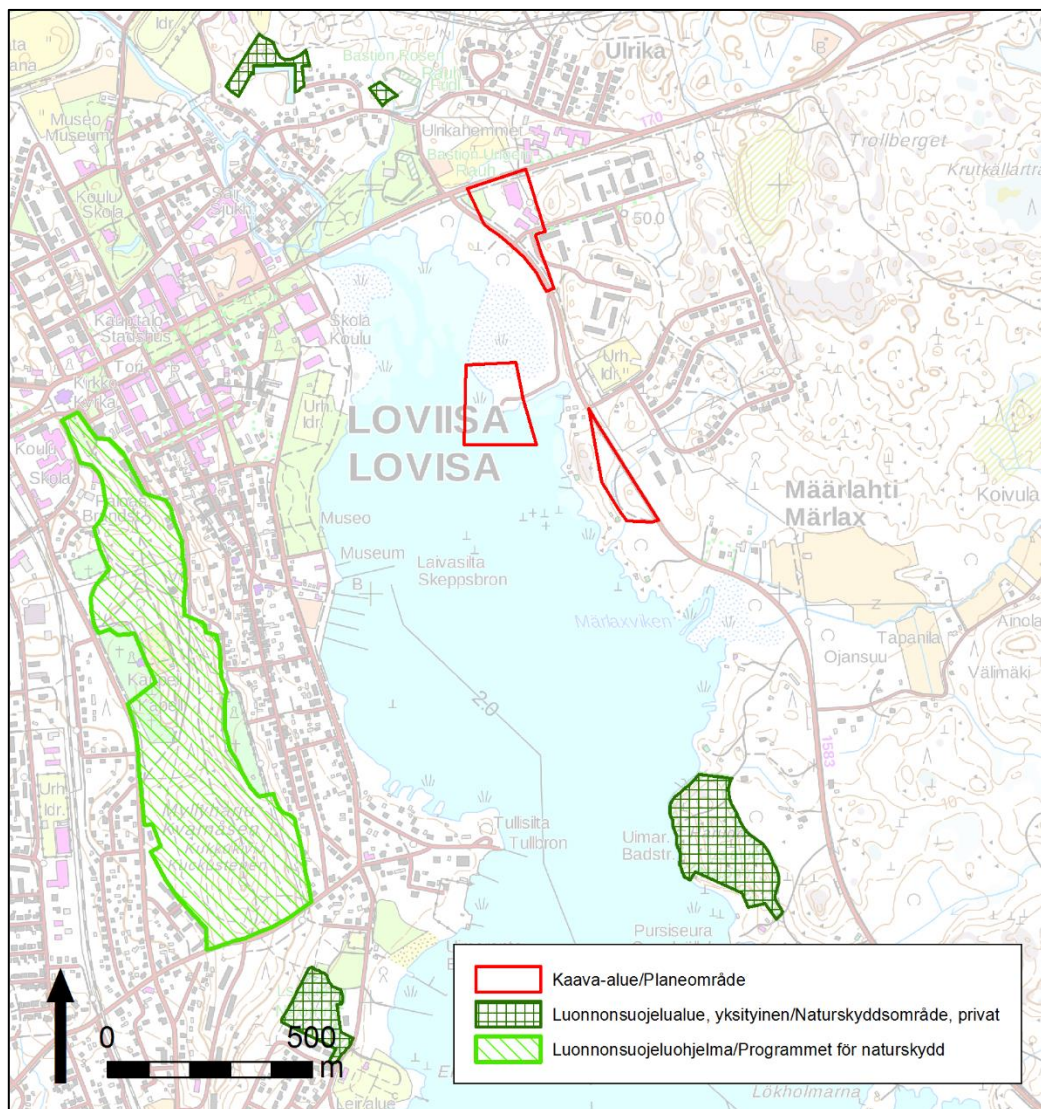
#### 4.2.4 Miljöstörningar

På planområdet förekommer inga särskilda miljöstörningar förutom ett ringa trafikbuller.

I nuläget kan bullerolägenheterna från trafiken betraktas som ringa. Det finns inga bostadsfastigheter på bullerområdena. I dag finns ingen bullerbekämpning på planområdet. Den huvudsakliga bullerkällan på planområdet är trafiken på Skärgårdsvägen och Mannerheimgatan (lv 170). De områden där trafiken på Skärgårdsvägen orsakar buller som dagtid överstiger 55 dB sträcker sig i dagsläget högst cirka 30 meter från vägen, om terrängen är flack och förhållandena är gynnsamma för bullerspridning.

#### 4.3 Naturmiljö

På planområdet finns inga naturskyddsområden eller områden som ingår i naturskyddsprogram.



Kuva 4.7. Luonnonsuojelualueet kaava-alueen läheisyydessä

Kaava-alueella tehtyt luontoinventoinnit keskittyvät lainsäädännön kautta kaavoitukseen eniten vaikuttaviin luonnon osatekijöihin. Osayleiskaavassa erityisesti huomioitavia lakikohteita ovat:

- Luonnonsuojelulain 23 § mukaiset kohteet
- Luonnonsuojelulain 29 §:n mukaan suojeltavat luontotyytit
- Vesilain 2 luvun 11 §:n mukaan suojeltavat luontotyytit
- EU:n luontodirektiivin liitteen IV lajien lisääntymis- ja levähdysalueet, joita koskee luonnonsuojelulain 49 §:n mukainen heikentämis- ja hävityskielto.
- Luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnin mukaiset uhanalaiset tai vaarantuneet luontokohteet (CR, EN, VU, DD)

Bild 4.5. Naturskyddsområden i närheten av planområdet

De naturinventeringar som genomförts på planområdet fokuserades på grund av lagstiftningen på de naturfaktorer som påverkar planläggningen mest. Lagstadgade objekt som i synnerhet ska beaktas i delgeneralplanen är

- Objekt enligt 23 § i naturvårdslagen
- Naturtyper som ska skyddas enligt 29 § i naturvårdslagen
- Naturtyper som ska skyddas enligt 2 kap. 11 § i vattenlagen
- Platser där arter enligt bilaga IV till EU:s habitatdirektiv förökar sig och rastar och som berörs av förbudet mot försämring och förstöring i 49 § i naturvårdslagen.
- Naturobjekt som är hotade eller sårbara enligt hotbedömningen av naturtyper (CR, EN, VU, DD)

Alueen asemakaavoituksen yhteydessä on tehty luontoselvitys keväällä 2019 (Salminen). Osayleiskaava alueelta tunnistettiin yksi paikallisesti arvokas luontokohde, joka on epäselvästi rajautuva kuvio tuoretta runsasravinteista lehtoa (kohde D). Kasvillisuudeltaan kohde ei ole edustava.

Lähin seudullisesti arvokas kohde on tuore runsasravinteinen isompi lehtoalue osayleiskaava-alueen eteläpuolella.

I samband med detaljplaneringen av området har en naturinventering gjorts våren 2019 (Salminen). På delgeneralplaneområdet identifierades ett lokalt värdefullt naturobjekt, som är en figur med frisk näringsrik lund med otydliga gränser (objekt D). Objektet är inte representativt vad vegetationen beträffar.

Det närmaste regionalt värdefulla objektet är ett friskt näringsrikt större lundområde söder om delgeneralplaneområdet.



Kuva 4.8. Alueen luontotyyppikuviointi ja arvokkaat luontokohteet (Salminen 2019).

Bild 4.6. Naturtypsfigurer och värdefulla naturobjekt i området (Salminen 2019).

#### 4.3.1 Pintavedet

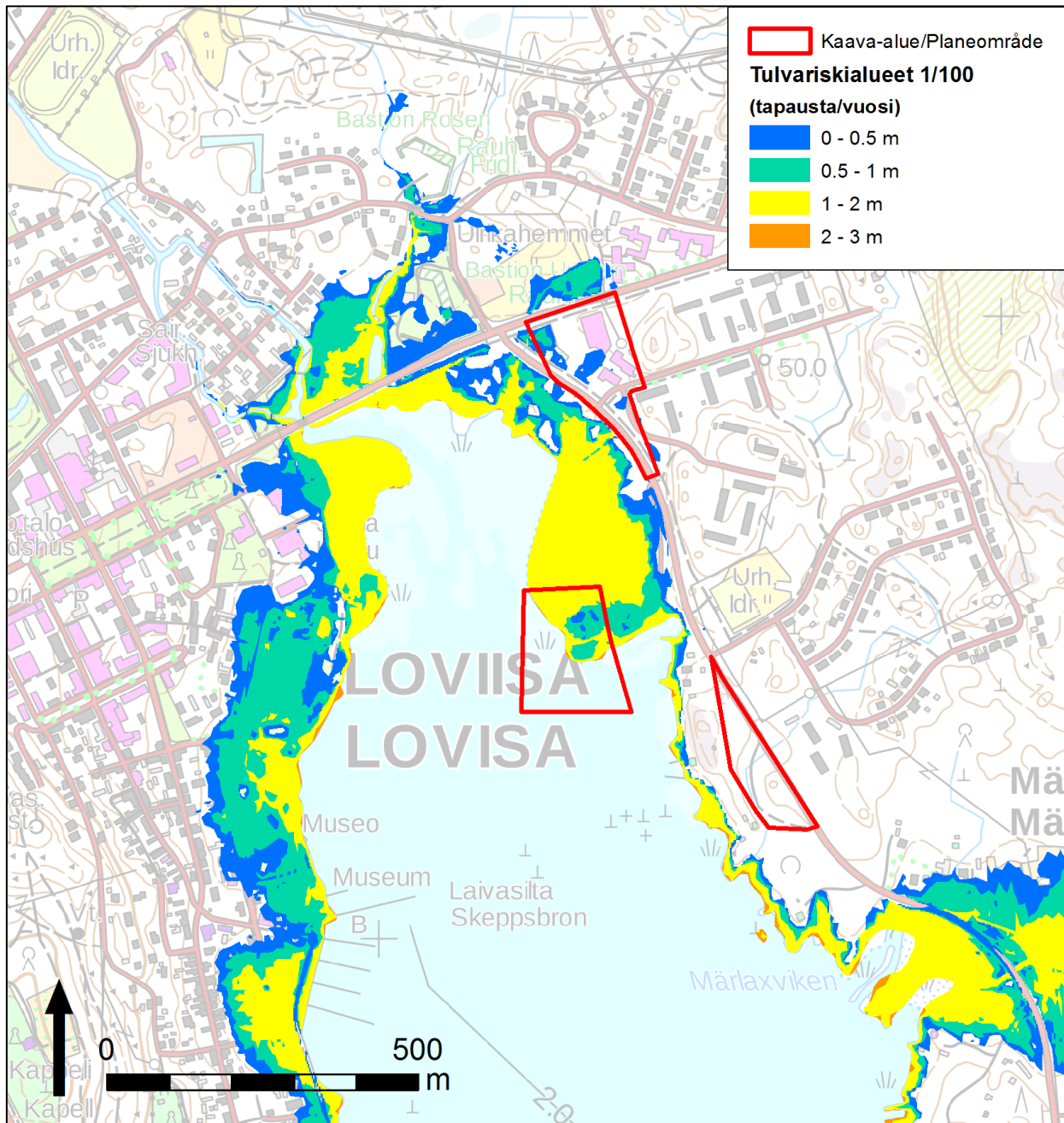
Kaava-alue sijoittuu osin Suomenlahteen kuuluvalla Loviisanlahdelle. Meren lisäksi alueelle ei sijaitse muita pintavesialueita.

Merens ranta on osittain tulvariskialuetta. Loviisassa asuin- ja lomarakennuksen kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee meren rannalla olla vähintään + 2,8 metriä keskivedenpinnan korkeudesta.

#### 4.3.1 Ytvatten

Planområdet ligger delvis i Lovisaviken som hör till Finska viken. I området finns inga andra ytvattenområden utöver havet.

Havsstranden utgör delvis ett område med översvämningsrisk. I Lovisa ska bostads- och semesterbyggnaders fuktkänsliga byggnadsdelar på havsstranden ligga minst + 2,8 meter över medelvattenståndet.



Kuva 4.9. Tulvariskialueet. (väritetyille alueelle ulottuu tulva tilastollisesti kerran 100 vuodessa)

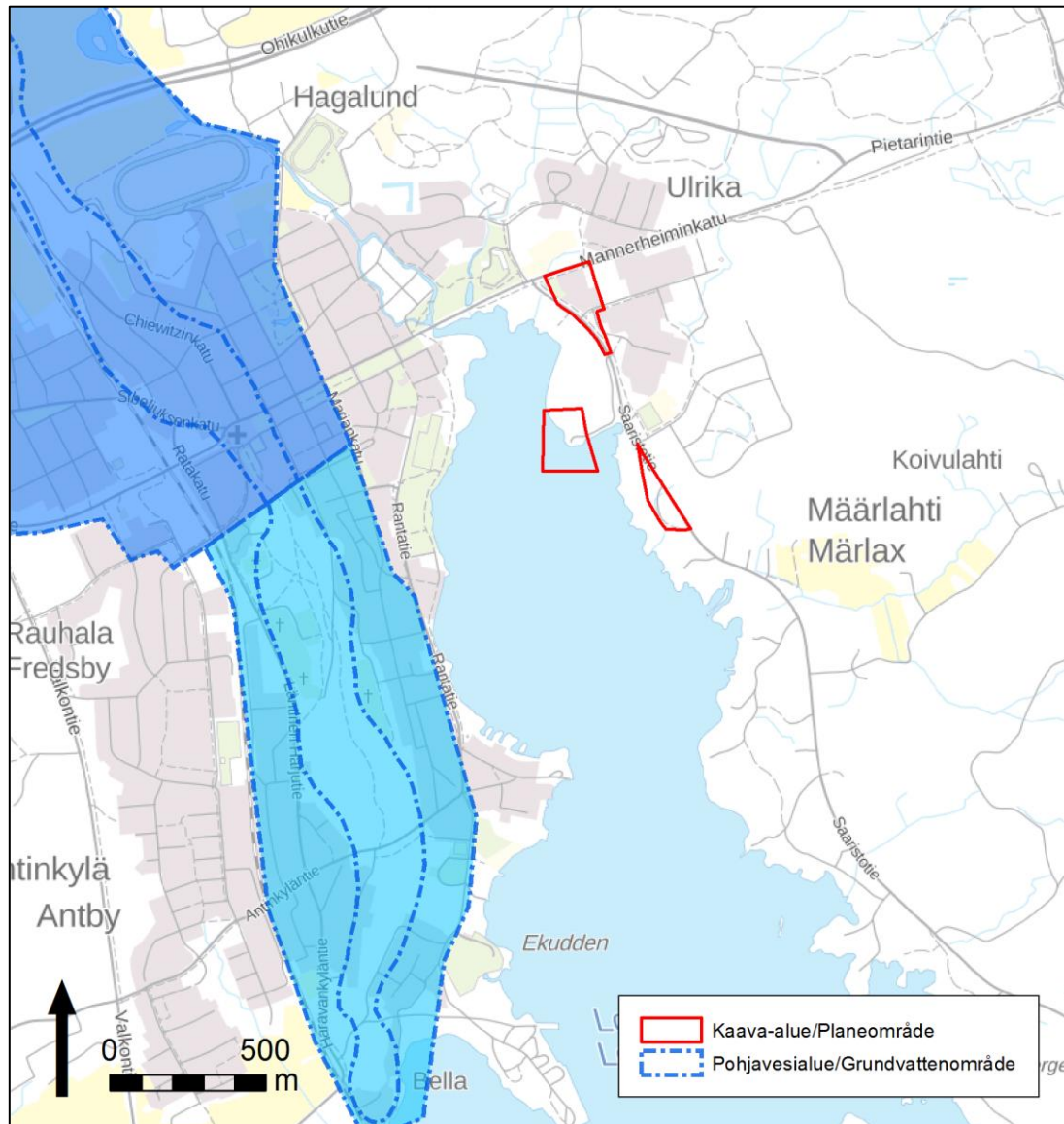
Bild 4.7. Områden med översvämningsrisk (en översvämnings som når de färgade områden förekommer statistiskt sett en gång på 100 år)

#### 4.3.2 Pohjavedet

Kaava-alueella ei sijaitse pohjavesialueita. Lähin pohjavesi alue on Loviisanlahden länsipuolella sijaitseva Panimonmäen pohjavesialue.

#### 4.3.2 Grundvatten

Det finns inga grundvattenområden på planområdet. Det närmaste grundvattenområdet är Bryggeribackens grundvattenområde på västra sidan av Lovisaviken



Kuva 4.10 Pohjavesialueet

Bild 4.8. Grundvattenområden

#### 4.3.3 Maa- ja kallioperä

Alueen kallioperä on apliittista rapakivigraniittia ja maaperä on pääasiassa savea (GKT).

#### 4.3.3 Jordmån och berggrund

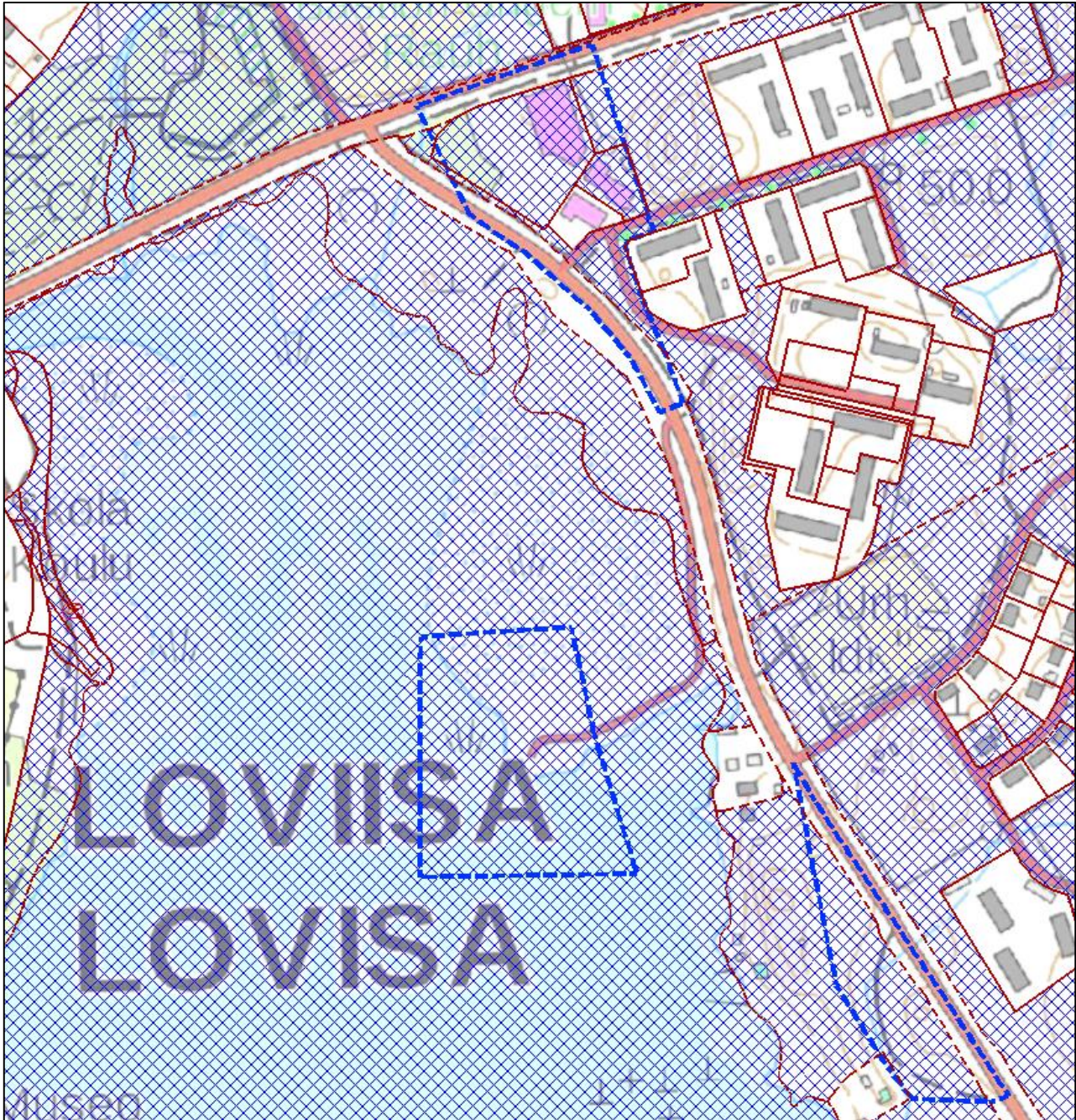
Berggrunden i området består av aplitisk rapakivigranit och jordmån är i huvudsak lera (GKT).

#### 4.4 Maanomistus

Loviisan kaupunki omistaa osayleiskaavan maa-alueen lukuun ottamatta valtion tiealueita ja yksityisen maanomistajan tonttia 434-10-1010-3, jonka hankkiminen on kaupungin intresseissä.

#### 4.4 Markägande

Lovisa stad äger markområdet för delgeneralplanen med undantag av statens vägområden och tomt 434-10-1010-3, som ägs av en privat markägare och som staden är intresserad av att förvärva.



Kuva 4.11. Loviisan kaupungin maanomistus on merkitty karttaan sinisellä ruudutuksella. Suunnittelualue on merkitty sinisellä katkoviivalla.

Bild 4.9. Lovisa stads markägande är angivet med blått rutnönster på kartan. Planeringsområdet är angivet med blå streckad linje.

## 5 Osallistuminen ja yhteistyö

### 5.1 Osalliset

Osayleiskaava laaditaan vuorovaikutuksessa osallisten kanssa. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työnteeseen tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa kantaan kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62§). Tässä kaavassa osallisia ovat muun muassa:

#### Asukkaat, maanomistajat ja muut osalliset

- Loviisalaiset
- Kaava-alueen asukkaat
- Kaava-alueen maan ja vesialueen omistajat
- Kaava-alueen yritysten ja laitosten työntekijät
- Kaava-alueen elinkeinonharjoittajat, kalastajat ja maanviljelijät.

#### Loviisan kaupungin hallinto

- Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus
- Perusturvalautakunta
- Vapaa-aikalautakunta
- Sivistyslautakunta
- Kulttuurilautakunta

#### Viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Museovirasto
- Itä-Uudenmaan maakuntamuseo (Porvoon museo)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom

#### Yritykset

- Kymenlaakson sähkö Oy
- Puhelinosuuskunta LPOnet
- Fortum Power and Heat Oy
- Loviisan vesiliikelaitos

## 5 Deltagande och samarbete

### 5.1 Intressenter

Delgeneralplanen utarbetas i växelverkan med intressenterna. Intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planen och skriftligt eller muntligt uttala sin åsikt om saken (MBL 62 §).

Intressenter är markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen. Intressenterna har rätt att ta ställning till beredningen av planen, bedöma verkningarna av planen och uttala sin åsikt om planen (MBL 62 §). Intressenter i denna plan är bl.a.:

#### Invånare, markägare och andra intressenter

- Lovisaborna
- Invånarna i planområdet
- Ägare till mark och vattenområden på planområdet
- Anställda hos företag och anläggningar på planområdet
- Näringsidkare, fiskare och jordbrukare på planområdet.

#### Lovisa stads förvaltning

- Centralen för näringsliv och infrastruktur
- Grundtrygghetsnämnden
- Fritidsnämnden
- Bildningsnämnden
- Kulturnämnden

#### Myndigheter

- NTM-centralen i Nyland
- Nylands förbund
- Museiverket
- Östra Nylands landskapsmuseum (Borgå museum)
- Östra Nylands räddningsverk
- Transport- och kommunikationsverket Traficom

#### Företag

- Kymmenedalens El Ab
- Telefonandelslaget LPOnet
- Fortum Power and Heat Oy
- Affärsverket Lovisa vatten

## 5.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavasta

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana
- Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan seuraavien tiedotusvälineiden kautta:

- Loviisan sanomat
- Östra Nyland
- Nya Östis
- Itäväylä
- Asiakaspalvelu Lovinfo
- Kaupungin internetsivut ([www.loviisa.fi](http://www.loviisa.fi))

Osayleiskaavan alueelle osana vireillä olevan asemakaavan valmistelua on järjestetty verkkokysely, jolla selvitettiin asukkaiden ja päättäjien näkemyksiä Loviisanlahden itärannan alueen suunnittelu- vaihtoehtoihin. Verkkokysely oli auki vastattavaksi 12.4-30.4.2017. Vastauksia saatiin yhteensä 104 kpl.

## 5.3 Viranomaisyhteistyö

Osayleiskaavaluonnos ja -ehdotus lähetetään lausunnoille eri viranomaistahoille.

Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

## 5.2 Deltagande och växelverkan

Intressenterna kan framföra sin åsikt om planen

- medan programmet för deltagande och bedömning (PDB) och medan planutkastet är framlagt
- medan planförslaget är framlagt

Information om hur planarbetet framskrider publiceras via följande massmedier:

- Loviisan sanomat
- Östra Nyland
- Nya Östis
- Itäväylä
- Kundservicebyrån Lovinfo
- Stadens webbplats ([www.loviisa.fi](http://www.loviisa.fi))

Som ett led i den pågående beredningen av detaljplanen har det ordnats en webbenkät om delgeneralplaneområdet, genom vilken man utredde invårnarnas och beslutsfattarnas åsikter om planeringsalternativen för området på östra stranden av Lovisaviken. Webbenkäten kunde besvaras 12.4-30.4.2017. Det kom sammanlagt 104 svar.

## 5.3 Myndighetssamarbete

Utkastet och förslaget till delgeneralplan skickas till olika myndigheter för utlåtande.

Myndigheternas samråd ordnas vid behov.

## 6 Osayleiskaavan tavoitteet

Tavoitteena on laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka ohjaa alueen asemakaavoitusta. Vireilletulopäätöksen mukaisesti tavoitteena on:

- tutkia Saaristotien pohjoispäähän kohdistuvia muutostarpeita liittyen tien linjaukseen ja KM-merkinnän muuttamiseen
- tutkia LV-alueen käyttötarkoituksen laajentamista koskemaan pienvenesataman lisäksi kieluvia asuntoja ja virkistyspalveluita, kuten yleistä saunaa
- tutkia kiilamaisen, Saaristotiehen rajautuvan VL/s-alueen osan muuttamista asuinkäyttöön.

## 6 Mål för delgeneralplanen

Syftet är att utarbeta en delgeneralplan med rättsverkningar som styr detaljplaneringen av området. I enlighet med beslutet om anhängiggörande är målsättningen att

- undersöka ändringsbehov i Skärgårdsvägens norra ända med anknytning till vägens linjeföring och ändring av KM-beteckningen
- undersöka utvidgandet av LV-områdets användningsändamål till att – förutom småbåts hamnen – innebära även flytande bostäder och rekreationstjänster, såsom allmän bastu
- undersöka möjligheter att ändra användningen av den kilformiga delen av VL/s-området som angränsar till Skärgårdsvägen till bostadsändamål.

## 7 Osayleiskaavan suunnittelun vaiheet

### 7.1 Aikataulu

| Työvaihe<br>Arbetsskede                                                                                                            | Tavoiteaikataulu<br>Eftersträvad tidtabell |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavaluonnosvaihe<br>Program för deltagande och bedömning (PDB) och planutkastskede | 05/2019 – 07/2019                          |
| Kaavaehdotusvaihe<br>Planförslagsskede                                                                                             | 08/2019 – 9/2019                           |
| Kaavan viimeistely ja hyväksyminen<br>Planens slutförande och godkänns                                                             | 10/2019 – 12/2019                          |

### 7.2 Aloitusvaihe

Osayleiskaavan muutos on tullut vireille kaupunginvaltuuston päätöksellä 17.4.2019 § 43.

### 7.3 Osayleiskaavaluonnos

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta (MRL 65 §, MRA 27 § ja 28 §). Osallisilla on mahdollisuus esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

## 7 Faser i planeringen av delgeneralplanen

### 7.1 Tidtabell

### 7.2 Planläggningen inleds

Ändringen av delgeneralplanen har anhängiggjorts genom stadsfullmäktiges beslut 17.4.2019 § 43.

### 7.3 Delgeneralplanutkast

Utlåtanden om planförslaget begärs av myndigheter och stadens förvaltningar (MBL 65 §, MBF 27 § och 28 §). Intressenterna kan framföra skriftliga anmärkningar om planförslaget medan det är framlagt.

#### **7.4 Osayleiskaavaehdotus**

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus. Tekninen lautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen ja asettaa sen nähtäville kaupungin ilmoitustaululle ja kotisivuille 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan kuuluttamalla.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta (MRL 65 §, MRA 27 § ja 28 §). Osalliset voivat nähtävilläolon aikana jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen.

#### **7.5 Kaavan hyväksyminen**

Nähtävilläolon jälkeen kaavaan tehdään tarvittaessa täsmennyksiä lausuntojen ja mahdollisten muistutusten perusteella.

Kaupunginvaltuusto päättää kaavan hyväksymisestä. Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu (MRL 52 §).

Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle, Maanmittauslaitokselle, Uudenmaan liitolle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (MRL 67 §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja paikallislehdissä (MRA 93§).

#### **7.4 Delgeneralplanförslag**

Ett planutkast utarbetas utifrån responsen på planutkastet. Tekniska nämnden godkänner planförslaget och lägger fram det på stadens anslagstavla och webbplats under 30 dagar. Det informeras om framläggandet genom en kungörelse.

Utlåtanden om planförslaget begärs av myndigheter och stadens förvaltningar (MBL 65 §, MBF 27 § och 28 §). Intressenterna kan framföra skriftliga anmärkningar om planförslaget medan det är framlagt.

#### **7.5 Planen godkänns**

Efter framläggandet företas nödvändiga preciseringar av planen utifrån utlåtandena och eventuella anmärkningar.

Stadsfullmäktige beslutar om godkännande planen. Detaljplanen träder i kraft när beslutet om godkännande har vunnit laga kraft och det har kungjorts (MBL 52 §).

Information om att planen godkänts sänds till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Lantmäteriverket, Nylands förbund och dem som har begärt det skriftligt (MBL 67 §). En kungörelse om att planen vunnit laga kraft offentliggörs på stadens officiella anslagstavla och i lokaltidningarna (MBF 93 §).

## 8 Osayleiskaavan kuvaus

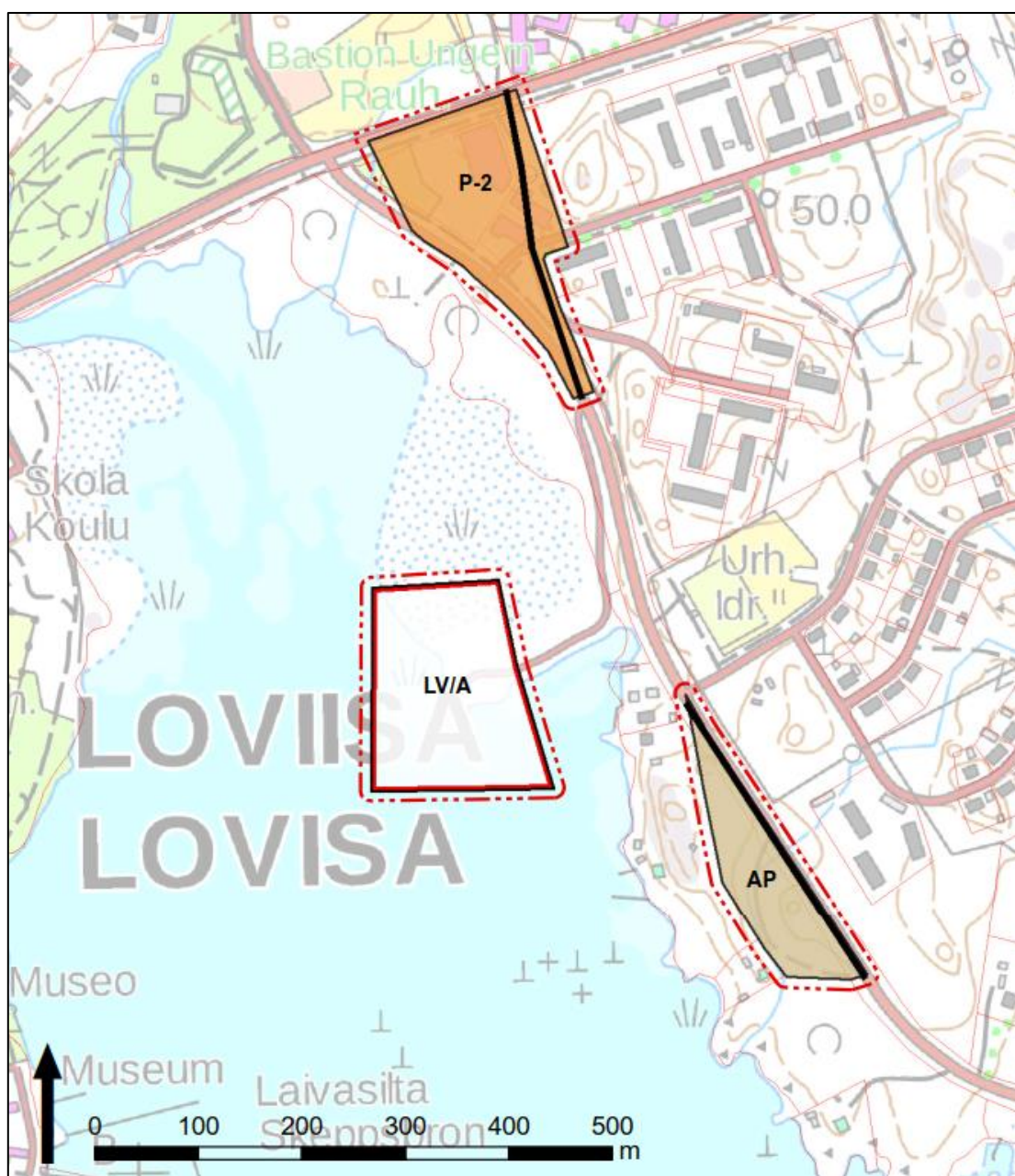
### 8.1 Kaavaratkaisu

Osayleiskaavamuutoksen alue koostuu kolmesta erillisestä aluevarauksesta. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 7 hehtaaria. Osayleiskaavassa on osoitettu palvelujen ja hallinnon alue (P-2), venesatama/venevalkama (LV-A) ja pientalovaltainen alue (AP) sekä tielinja.

## 8 Beskrivning av delgeneralplanen

### 8.1 Planlösning

Området där delgeneralplanen ändras består av tre separata områdesreserveringar. Planområdets areal är totalt cirka 7 hektar. I delgeneralplanen har anvisats ett område för förvaltning och service (P-2), en småbåthamn/småbåtsplats (LV-A) och ett bostadsområde dominerat av småhus (AP) samt en vägsträckning.



Kuva 8.1. Ote kaavakartan luonnoksesta 7.6.2019.

Bild 8.1. Utdrag ur utkastet till plankarta 7.6.2019.

## 8.2 Aluevaraukset

Eteläisin alue on osoitettu **pientalovaltaiseksi asuinalueeksi AP**.

**Venesatama/venevalkama (LV/A) alueelle** sallitaan satamaa palvelevien rakenteiden kuten laituiden lisäksi kelluvia asuntoja sekä palveluita. Palvelut voivat olla kaupallisia tai virkistyspalveluita. Alueen käyttöä ohjataan tarkemmin asemakaavalla.

Jos alueella tehdään merenpohjaa muuttavia rakennustöitä, on pyydettävä museoviraston lausunto.

Pohjoisosan **Palvelujen ja hallinnon alueelle (P-2)** voidaan asemakaavassa osoittaa palveluita, joihin kuuluvat liikunta-, hotelli- tai kylpyläpalvelut, asuminen sekä julkisia ja yksityisiä opetus-, sivistys- ja tutkimustoimintaan sekä sosiaali- ja terveydenhuoltoon kuuluvia laitoksia.

Alue rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, joten rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen sopeutuu historialliseen ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennuskantaan. Aluetta koskevista kaavoista ja hankkeista on pyydettävä museoviraston lausunto.

**Yhdystie/kokoojakatu** merkinnällä on osoitettu Saaristotien uusi/nykyinen linjaus.

## 8.2 Områdesreserverin

Området längst i söder har anvisats som **bostadsområde dominerat av småhus AP**.

På området för **småbåtshamn/småbåtplats (LV/A)** tilläts konstruktioner som betjänar hamnen såsom bryggor och dessutom flytande bostäder samt service. Det kan handla om kommersiella tjänster eller rekreationstjänster. Användningen av området styrs närmare i detaljplanen.

Museiverket ska bes om utlåtande ifall byggnadsarbeten som ändrar havsbotten utförs på området.

På området för **service och förvaltning (P-2)** i den norra delen kan i detaljplanen anvisas service såsom motions-, hotell- och badinrättningstjänster, samt anstalter för boende, offentlig och privat undervisnings-, kultur- och forskningsverksamhet samt social- och hälsovård.

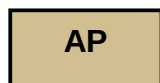
Området gränsar till en värdefull kulturmiljö av riksintresse så vid byggande på området ska man se till att byggandet är anpassat till den historiska miljön, stadsbilden och det historiska byggnadsbeståndet. Museiverket ska bes om utlåtande om planer och projekt som berör området.

Med beteckningen för **förbindelseväg/matargata** har anvisats Skärgårdsvägens nya/nuvarande sträckning.

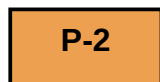
| Aluevaraus / Områdesreservering |                                                                      | Pinta-ala / Areal |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>AP</b>                       | Pientalovaltainen asuntoalue.<br>Bostadsområde dominerat av småhus.  | 1,48 ha           |
| <b>P-2</b>                      | Palvelujen ja hallinnon alue.<br>Område för service och förvaltning. | 2,64 ha           |
| <b>LV/A</b>                     | Venesatama/venevalkama.<br>Småbåtshamn/småbåtplats.                  | 2,91 ha           |

### 8.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

### 8.3 Planbeteckningar och bestämmelser



**Pientalovaltainen asuntoalue.**



**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.



**Venesatama/venevalkama.**

Alueelle saa sijoittaa palveluja ja kelluvia asuntoja sekä alueen käytön kannalta tarpeellisia rakennelmia. Jos alueella tehdään merenpohjaa muuttavia rakennustöitä, on pyydettävä museoviraston lausunto.



**Yhdystie/kokoojakatu.**



**10 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

#### Yleiset määräykset

Asemakaavoja laadittaessa ja uusia rakennuslupia myönnettäessä on varmistettava, että tulvavahingoille ja kosteudelle alttiit rakennusosat ovat vähintään +2,8 metriä keskimääräisen merenpinnantasoon yläpuolella. Vaihtoehtoisena ratkaisuna voi olla vastaavan korkuisten tulvavallien rakentaminen.

**Bostadsområde dominerat av småhus.**

**Område för service och förvaltning.**

I detaljplanen kan på området anvisas service såsom motions-, hotell- och badinrättningstjänster, samt anstalter för boende, offentlig och privat undervisnings-, kultur- och forskningsverksamhet samt social- och hälsovård. Vid byggande på området skall man se till att byggandet är anpassat till den historiska miljön, stadsbilden och det historiska byggnadsbeståndet. Museiverket skall bes om utlåtande om planer och projekt som berör området.

**Småbåtshamn/småbåtsplats.**

På området får placeras service och flytande bostäder samt konstruktioner som behövs för användningen av området. Museiverket skall bes om utlåtande ifall byggnadsarbeten som ändrar havsbotten utförs på området.

**Förbindelseväg/matargata.**

**Linje 10 m utanför planområdets gräns.**

#### Allmänna bestämmelser

När en detaljplan utarbetas och när nya bygglov beviljas skall det säkerställas att byggnadsdelar som är utsatta för översvämningsskador och fukt ligger minst +2,8 meter ovanför havets medelvattenstånd. En möjlig alternativ lösning är att bygga översvämningssvallar av motsvarande höjd.

## 9 Osayleiskaavan vaikutukset

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus (MRL 9 §).

Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arviona, ja se perustuu käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin ja suunnitelmiin.

Merkittävimmiksi vaikutuksiksi arvioidaan vaikutukset rakennettuun ympäristöön, palveluihin, luontoon ja liikenteeseen.

### 9.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava mahdollistaa uusien asuinalueiden kehittämisen. Uudet asuinrakennukset sijoittuvat suurimaksi osaksi asemakaavoitettaville pientaloalueille nykyisten asemakaava-alueiden yhteyteen. Nykyisillä asuntoalueilla vaikutukset ovat vähäisiä.

Kaava tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen. Kaavalla ei ole haitallisia vaikutuksia maankäyttöön, kaavoitukseen tai yhdyskuntarakenteeseen.

### 9.2 Vaikutukset väestönkehitykseen

Kaavassa osoitetaan nykyisiin palveluihin tukeutuvia uusia asuinalueita. Näillä luodaan edellytykset kysyntää vastaavaan tonttitarjontaan ja sitä kautta mahdolliseen väestön kasvuun. Näin kaava tukee väestön kasvua.

### 9.3 Vaikutukset palveluihin

Kaava mahdollistaa asuinalueiden kehittämisen lähelle keskustan palveluita. Kaava tukee keskustan sekä kaupallisten että julkisten palveluiden säilymistä, kun niille saadaan lisää käyttäjiä.

Nykyisessä yleiskaavassa on kaupan suuryksikön kaavamerkintä kaava-alueen pohjoisosassa Määrilahdessa. Kyseisellä kohdalla on viimeksi ollut Siwa, joka on lopettanut toimintansa. Kauppapaikalla ei ollut eikä ole menestymisen edellytyksiä,

## 9 Delgeneralplanens konsekvenser

En plan ska grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. När planens konsekvenser utreds ska planens uppgift och syfte beaktas (MBL 9 §)

Konsekvensbedömningen har gjorts i form av en expertbedömning och den grundar sig på tillgängliga grundläggande uppgifter, utredningar och planer.

De viktigaste konsekvenserna anses vara konsekvenserna för den byggda miljön, servicen, naturen och trafiken.

### 9.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Planen gör det möjligt att utveckla nya bostadsområden. De nya bostadsområdena är till största delen belägna på detaljplanerade småhusområden i anslutning till nuvarande detaljplaneområden. Konsekvenserna för de nuvarande bostadsområdena är små.

Planen stödjer sig på den befintliga strukturen. Planen har inga skadliga konsekvenser för markanvändningen, planläggningen eller samhällsstrukturen.

### 9.2 Konsekvenser för befolkningsutvecklingen

I planen anvisas nya bostadsområden som stödjer sig på den nuvarande servicen. Genom dem skapas förutsättningar för ett tomtutbud som motsvarar efterfrågan och därigenom för en eventuell befolkningsökning. På så vis stödjer planen befolkningsökningen.

### 9.3 Konsekvenser för servicen

Planen gör det möjligt att utveckla bostadsområden nära servicen i centrum. Planen stödjer bevarandet av såväl kommersiella tjänster som offentlig service i centrum när brukarna blir flera.

I den nuvarande generalplanen finns en planbeteckning för en stor handelsenhet i planområdets norra del i Märlox. På detta ställe har det senast funnits en Siwa-butik, som har upphört med verksamheten.

koska keskustassa noin 900 metrin päässä sijaitsee K-Supermarket.

Kaavamuutoksella poistetaan kaupan suuryksikön merkintä Määlahdesta. Kyseisen suuryksikön poistaminen edistää keskustan S-Marketin toimintaedellytyksiä. Merkinnän poistaminen tukee siten keskustan kaupallisten palveluiden kehittämistä.

Määlahden asukkaiden on mahdollista päästä keskustaan kauppaan kävellen ja pyörällä, joten kaupan poistuminen Määlahdesta ei aiheuta kohtuutonta haittaa Määlahden asukkaille.

#### **9.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön**

Kaavan mukainen maankäyttö lisää asuntojen tarjontaa, mahdollistaa uusien palvelujen syntymisen ja parantaa ajoneuvoliikenteen yhteyksiä. Näillä kaikilla on myönteisiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

Uusi venesatama mahdollista lisäksi myös virkistyspalveluiden rakentumisen, kuten yleisen saunan, millä on myönteisiä vaikutuksia viihtyvyyteen.

#### **9.5 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön**

Kaavamuutosalueelle ei sijaitse arvokkaita maisemia tai kulttuuriympäristöjä. Kaava-alueen pohjoisosa rajautuu Loviisan maalinnoituksen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristön kohteeseen.

Alueen kaavamääräyksessä määrätään, että alueelle rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen sopeutuu historialliseen ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennuskantaan. Aluetta koskevista kaavoista ja hankkeista on pyydettävä museoviraston lausunto.

Näin ollen osayleiskaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan tai kulttuuriympäristöön.

Det finns inga förutsättningar till framgång på handelsplatsen, eftersom det finns en K-Supermarket ungefär 900 meter bort i centrum.

Genom planändringen stryks beteckningen för en stor handelsenhet i Märlox. När denna enhet stryks främjas verksamhetsförutsättningarna för S-Market i centrum. Strykandet av beteckningen stödjer således utvecklingen av kommersiella tjänster i centrum.

Invånarna i Märlox har möjlighet att ta sig till butikerna i centrum till fots och med cykel, så att butiken i Märlox stryks medför inga orimliga olägenheter för invånarna i Märlox.

#### **9.4 Konsekvenser för människors levnadsförhållanden och livsmiljö**

Markanvändningen enligt planen ökar utbudet av bostäder, möjliggör ny service och förbättrar fordonstrafikförbindelserna. Samtliga dessa har positiva konsekvenser för människors levnadsförhållanden och livsmiljö.

Den nya småbåtshamnen gör det dessutom möjligt att bygga ut rekreationstjänster, såsom en allmän bastu, vilket har positiva konsekvenser för trivselen.

#### **9.5 Konsekvenser för landskapet och kulturmiljön**

På det område där planen ändras finns inga värdefulla landskaps- eller kulturmiljöer. Planområdets norra del gränsar till Lovisa landfästning, som är en byggd kulturmiljö av riksintresse.

I planbestämmelsen som gäller området bestäms att vid byggande på området ska man se till att byggandet är anpassat till den historiska miljön, stadsbilden och det historiska byggnadsbeståndet. Museiverket ska bes om utlåtande om planer och projekt som berör området.

Ändringen av delgeneralplanen har således inga betydande konsekvenser för landskapet eller kulturmiljön.

## 9.6 Vaikutukset liikenteeseen

Osayleiskaava ei lisää merkittävästi alueen liikennetuotosta, eikä liikennemäärien muutoksen johdosta ole tarpeen tehdä muutoksia katuverkkoon. Jalankulun ja pyöräilyn edellytysten ja turvallisuuden turvaamiseksi Saaristotielle on syytä rakentaa yhdistetty jalankulku- ja pyöräväylä myös Saaristotien länsireunaan sekä toteuttaa Saaristotien ylittävät suojatiet saarekkeellisinä.

## 9.7 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Uusi maankäyttö tukeutuu hyvin nykyisiin teknisen huollon verkostoihin, jolloin uutta verkostoa pitää rakentaa vain vähän.

## 9.8 Meluvaikutukset

Kaava-alueelle on tehty liikennemelulaskennat nykytilanteessa ja ennustevuodelle 2030. Laskennoissa on selvitetty päivä- ja yöajan keskiäänitasot ( $L_{Aeq}$ ) piha-alueilla ja suunniteltujen rakennusten julkisivuilla. Melulaskennan tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annettuihin melutason ohjearvoihin. Ohjearvot on annettu erikseen päivä- (klo 7–22) ja yöajan (klo 22–7) keskiäänitasoille. Tässä meluselvityksessä ulko-oleskelualueille sovellettiin päiväajan 55 dB ja yöajan 45 dB ohjearvoja (uusien asuinalueiden ohjearvot). Asuinhuoneiden sisätiloille sovellettiin päiväajan 35 dB ja yöajan 30 dB ohjearvoja.

Melulaskennat on suoritettu DataKustik CadnaA 2019 -melulaskentaohjelmalla. Laskenta perustuu yleisesti Suomessa käytettävään pohjoismaiseen tieliikennemelun laskentamalliin (Nordic Prediction Method). Melumalli on muodostettu Maanmittauslaitoksen maastotietokannasta ja korkeusmallista, ja melumalliin on päivitetty kaavaluonnoksen suunniteltu maankäyttö. Meluvyöhykekartat on esitetty raportin liitteessä 3.

Liikenteen aiheuttamia meluhaittoja vuoden 2030 ennustetilanteessa voidaan pitää vähäisinä. Kaava-alueen pääasiallinen melulähde on Saaristotien ja Mannerheiminkadun (mt 170) liikenne. Saaristotien liikenteen aiheuttamat päiväajan melun yli 55 dB alueet ulottuvat vuoden 2030 ennustetilanteessa noin 25 metrin etäisyydelle tiestä ja yöajan melun yli 45 dB alueet ulottuvat vuoden 2030 ennusteti-

## 9.6 Konsekvenser för trafiken

Delgeneralplanen ökar inte avsevärt trafiken i området, och det är inte nödvändigt att företa några ändringar i gatunätet på grund av ändrade trafikmängder. För att säkerställa gång- och cykeltrafikens förutsättningar och trygghet är det skäl att bygga en kombinerad gång- och cykelväg också på västra sidan av Skärgårdsvägen samt övergångsställen med trafiköar på Skärgårdsvägen.

## 9.7 Konsekvenser för ordnandet av teknisk försörjning

Den nya markanvändningen stödjer sig bra på de nuvarande nätverken för teknisk försörjning, så nya nätverk behöver byggas i endast ringa utsträckning.

## 9.8 Bullerkonsekvenser

På planområdet har trafikbullerberäkningar gjorts i nuläget och för prognosåret 2030. I beräkningarna har man utrett de ekvivalenta ljudnivåerna ( $L_{Aeq}$ ) dagtid och nattetid på gårdsområdena och vid de planerade byggnadernas fasader. Resultaten av bullerberäkningen har jämförts med riktvärdena för bullernivån i statsrådets beslut (993/1992). Det har getts separata riktvärden för de ekvivalenta ljudnivåerna dagtid (kl. 7–22) och nattetid (kl. 22–7). För områdena för utomhusvistelse tillämpades i denna bullerutredning riktvärdena 55 dB dagtid och 45 dB nattetid (riktvärdena för nya bostadsområden). I bostadsrum inomhus tillämpades riktvärdena 35 dB dagtid och 30 dB nattetid.

Bullerberäkningarna har gjorts med bullerberäkningsprogrammet DataKustik CadnaA 2019. Beräkningen baserar sig på den nordiska beräkningsmodellen för vägtrafikbuller (Nordic Prediction Method) som används allmänt i Finland. Bullermodellen har utarbetats utifrån Lantmäteriverkets terrängdatabas och höjdmodell, och den planerade markanvändningen enligt planutkastet har uppdaterats för bullermodellen. Kartor över bullerzonerna presenteras i bilaga 3 till rapporten.

De bullerolägenheter som trafiken orsakar i prognossituationen 2030 kan betraktas som små. Den huvudsakliga bullerkällan på planområdet är trafiken på Skärgårdsvägen och Mannerheimgatan (lv 170). De områden där bullret dagtid till följd av trafiken på Skärgårdsvägen överstiger 55 dB sträcker sig i prognossituationen 2030 ungefär 25 meter från

lanteessa noin 25–45 metrin etäisyydelle tiestä, mikäli maasto on tasaista ja melulle on suotuisat leviämisolosuhteet. Rakennusten suojaisalle puolelle muodostuu ohjearvot alittavia alle 55 dB päivämelun ja alle 45 dB yömelun alueita, jonne voidaan sijoittaa oleskelualueita. Tarvittaessa melutilannetta voidaan parantaa rakennusten massoitteilla ja rakenteellisen meluntorjunnan avulla, mikäli oleskelualueita sijoitetaan lähemmäksi tietä.

Saaristotien varrella julkisivuihin kohdistuvat päivämelutasot ovat suurimmillaan 56–58 dB, joten julkisivujen tulee täyttää  $\Delta L = 30$  dB äänitasoerovaatimus.

### **9.9 Vaikutukset luontoon**

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelualueita tai seudullisesti arvokkaita kohteita.

Voimassa olevassa yleiskaavassa kaavamuuotosalueen eteläosan kiilamainen alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jolla on suojeluarvoja. Alueelle on laadittu luontoselvitys keväällä 2019. Selvityksessä alueelta ei tunnistettu erityisiä luontoarvoja yhden paikallisesti arvokkaan hyvin pienialaisen lehtoalueen lisäksi.

Osayleiskaavan muutokselle ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön.

vägen och de områden där bullret nattetid överstiger 45 dB sträcker sig i prognossituationen 2030 ungefär 25–45 meter från vägen, om terrängen är flack och förhållandena för bullerspridning gynnsamma. På byggnadernas skyddade sida bildas områden där riktvärdena 55 dB för dagbuller och 45 dB för nattbuller underskrids och där kan vistelseområden placeras. Vid behov kan bullersituationen förbättras genom dimensionering av byggnaderna och med hjälp av strukturell bullerbekämpning, om vistelseområden placeras närmare vägen.

Dagbullernivåerna vid fasaderna invid Skärgårdsvägen är som högst 56–58 dB, så fasaderna måste uppfylla kravet på ljudnivåskillnad  $\Delta L = 30$  dB

### **9.9 Konsekvenser för naturen**

På planområdet finns inga naturskyddsområden eller regionalt värdefulla objekt.

I den gällande generalplanen har det kilformade området i den södra delen av det område där planen ändras anvisats som närrekreationsområde med skyddsvärden. Det har gjorts en naturinventering på området våren 2019. I inventeringen identifierades inga särskilda naturvärden på området förutom ett mycket litet lokalt värdefullt lundområde.

Ändringen av delgeneralplanen har inga betydande konsekvenser för naturen eller naturmiljön.

### 9.10 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Kaava-alue sijoittuu osittain meren rantaan. Kaava-alueelle ei ole pohjavesialueita.

Alue on osittain tulvariskialuetta, mikä tulee huomioida tulvavahingoille ja kosteudelle alttiiden rakenteiden toteuttamisessa. Tulvavahinkoja voidaan ehkäistä varmistamalla, että rakentaminen on riittävästi korkealla merenpinnan tason yläpuolella tai tulvavallien rakentamisella.

Kaavalla ei vaikutuksia alueen pinta- tai pohjavesiin.

### 9.11 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Kaavoitettavan alueen maaperä on pääosin savea. Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

### 9.12 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

#### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Kaava tukee väestökehityksen edellyttämää asuntotuotantoa.
- Kaava tukeutuu olemassa olevaan rakentamiseen.
- Kaavalla selkeytetään liikennetarkoituksia. Tieverkkoa on muutettu niin, että se tukee olemassa olevaa ja suunniteltua maankäyttöä.

#### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Uusi asuinrakentaminen sijoitetaan tulva-vaara-alueiden ulkopuolelle.

### 9.13 Vaikutukset maakuntakaavaan

Kaavassa osoitetut alueet sijoittuvat voimassa olevassa maakuntakaavassa sekä vireillä olevassa Uusimaa 2050-kaavassa taajamatoimintojen alueelle. Osayleiskaavamuutoksen laadinnassa on huomioitu maakuntakaavoitus, eivätkä kaavat ole keskenään ristiriidassa.

### 9.10 Konsekvenser för yt- och grundvatten

Planområdet ligger delvis på havsstranden. Det finns inga grundvattenområden på planområdet.

Området utgör delvis ett område med översvämningssrisk, vilket måste beaktas när konstruktioner som är utsatta för översvämningsskador och fukt förverkligas. Översvämningsskador kan förebyggas genom att säkerställa att byggande sker tillräckligt högt över havsvattenståndet eller genom att bygga översvämningssvallar.

Planen har inga konsekvenser för yt- eller grundvattnet i området.

### 9.11 Konsekvenser för jordmånen och berggrunden

Jordmånen i de område som ska planläggas består i huvudsak av lera. Grundläggningsförhållanden bör undersökas tomtspecifikt.

### 9.12 Konsekvenser för de riksomfattande målen för områdesanvändningen

#### Fungerande samhällen och hållbara färdvägar

- Planen stödjer den bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.
- Planen stödjer sig på den befintliga strukturen.
- Planen klarlägger trafiklösningarna. Vägnätet har ändrats så att det stödjer den befintliga och planerade markanvändningen.

#### En sund och trygg livsmiljö

- Nytt bostadsbyggande placeras utanför områden med översvämningssrisk.

### 9.13 Konsekvenser för landskapsplanen

I den gällande landskapsplanen samt i den aktuella planen Nyland 2050 ligger de områden som anvisats i denna plan på ett område för tätortsfunktioner. När ändringen av delgeneralplanen utarbetats har man beaktat landskapsplanläggningen, och planerna står inte i konflikt med varandra.

## 10 YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Yleiskaavaa toteutetaan pääosin asemakaavoituksen kautta. Yleiskaavan toteuttaja on ensisijaisesti Loviisan kaupunki. Kaupungin tehtävänä on laatia tarpeelliset asemakaavat sekä vastata rakennusvalvonnasta ja omalta osaltaan kunnallistekniikan suunnittelusta.

Yksittäisten rakennusten ja yksityisten palveluiden rakentamisesta ja toteuttamisesta vastaavat yritykset ja yksityiset henkilöt.

### 10.1 Osayleiskaavan oikeusvaikutukset

Seuraavassa on kuvattu yleisellä tasolla niitä oikeusvaikutuksia, joita maankäyttö- ja rakennuslaki mahdollistaa yleiskaavalle. Lisäksi on tuotu esiin yleiskaavan ja eräiden muiden lakien välisiä oikeusvaikutuksia.

#### Suunnittelun ohjausvaikutus

Hyväksytty yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42.1 §).

#### Maakuntakaavan ohjausvaikutus

Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella voimassa muutoin kuin yleiskaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (MRL 32.3 §).

#### Vaikutus viranomaisiin

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL 42.2 §). Säännös koskee niin kunnan, maakuntaliittojen kuin valtion viranomaisia.

#### Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on asiasta toisin määrätty (MRL 14.4 §).

#### Ehdollinen rakentamisrajoitus

## 10 GENOMFÖRANDE AV GENERALPLANEN

Generalplanen genomförs i huvudsak via detaljplaneringen. Generalplanen genomförs i första hand av Lovisa stad. Det är stadens uppgift att göra upp nödvändiga detaljplaner samt ansvara för byggnadstillsynen samt för planeringen av kommunaltekniken för egen del.

Företag och privatpersoner ansvarar för byggandet och genomförandet av enskilda byggnader och privata tjänster.

### 10.1 Delgeneralplanens rättsverkningar

I det följande beskrivs på allmän nivå de rättsverkningar som markanvändnings- och byggnadslagen möjliggör för generalplanen. Dessutom presenteras förhållandet mellan generalplanens och vissa andra lagars rättsverkningar.

#### Planeringens styrande inverkan

Den godkända generalplanen ska tjäna till ledning när detaljplanen utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen (MBL 42.1 §).

#### Landskapsplanens styrande inverkan

På området för en generalplan med rättsverkningar gäller landskapsplanen inte, utom i fråga om verkan när generalplaner ändras (MBL 32.3 §).

#### Inverkan på myndigheter

När myndigheterna planerar åtgärder som gäller områdesanvändningen och beslutar vidta sådana åtgärder, ska de se till att åtgärderna inte försvårar genomförandet av generalplanen (MBL 42.2 §). Bestämmelsen gäller både kommunala och statliga myndigheter samt landskapsförbunden.

#### Byggnadsordning

Föreskrifterna i byggnadsordningen tillämpas inte om något annat bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar (MBL 14.4 §).

#### Villkorlig bygginnskränkning

Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta joutuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoitukseen, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohutuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten. (MRL 43.1 §)

#### **Ehdoton rakentamisrajoitus**

Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (rakentamisrajoitus). Tällöin ei sovelleta, mitä 1 momentissa säädetään. Yleiskaavassa voidaan myös määrätä, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (MRL 43.2 §).

#### **Yleiskaavan ja muun lainsäädännön mukaisen päätöksenteon suhde**

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset suunnitelmat on otettava huomioon suunniteltaessa ja päätettäessä muun lainsäädännön nojalla ympäristön käytön järjestämisestä siten kuin erityislaeissa säädetään. Muussa lainsäädännössä on vastaavasti säännöksiä, jotka tätä yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon. Tässä suhteessa keskeisimpiä lakeja ovat ympäristönsuojelulaki, laki rakennusperinnön suojelamisesta, maantielaki, ratalaki, vesilaki, maa-aineslaki, metsälaki ja jätelaki. Luonnon-suojelulain ja muinaismuistolain huomioon ottamisesta säädetään vielä tarkemmin MRL 197 §:ssä.

Tillstånd att uppföra en byggnad får inte beviljas så att genomförandet av generalplanen försvåras. Tillstånd ska dock beviljas, om förvägande av tillstånd på grund av generalplanen skulle orsaka sökanden betydande olägenhet och kommunen eller, när området måste anses vara avsatt för något annat offentligt samfund, detta inte löser in området eller betalar skälig ersättning för olägenheten (villkorlig byggränskränkning). När olägenheten bedöms beaktas inte ändringar som inträffat i ägandeförhållandena efter det att generalplanen godkänts, om de inte har gjorts för genomförande av generalplanen. (MBL 43.1 §)

#### **Ovillkorlig byggränskränkning**

I generalplanen kan bestämmas att generalplaneområdet eller en del av det inte får bebyggas så att genomförandet av generalplanen försvåras (byggränskränkning). Härvid tillämpas inte vad som bestäms i 1 mom. I generalplanen kan också bestämmas att en åtgärd som förändrar landskapet inte får vidtas utan tillstånd enligt 128 § (MBL 43.2 §).

#### **Förhållandet mellan generalplanen och beslutsfattande enligt annan lagstiftning**

Planer enligt markanvändnings- och bygglagen ska beaktas när man med stöd av annan lagstiftning planerar och beslutar hur användningen av miljön ska ordnas på det sätt som föreskrivs i speciallagar. I annan lagstiftning finns på motsvarande sätt bestämmelser som ska beaktas när denna generalplan utarbetas. De viktigaste lagarna i detta avseende är miljöskyddslagen, lagen om skyddande av byggnadsarvet, landsvägslagen, banlagen, vattenlagen, marktäktslagen, skogslagen och avfallslagen. I MBL 197 § föreskrivs närmare om beaktande av naturvårdslagen och lagen om fornminnen.

## 11 Yhteystiedot

### Loviisan kaupunki

Loviisan kaupunki, elinkeino- ja  
infrastruktuurikeskus  
PL 11  
07901 Loviisa

### Lisätietoja:

Kaupunginarkkitehti Maaria Mäntysaari  
puh. 0440 555 403

Kaavasuunnittelija Timo Leikas  
puh. 0440 555 344

### Kaavaa laativa konsultti

Sitowise Oy  
Tuulikuja 2, 02100 Espoo

DI (YKS 641) Janika Lankinen  
puh. +358 40 845 6967  
janika.lankinen@sitowise.com

## 11 Kontaktuppgifter

### Lovisa stad

Lovisa stad, centralen för näringsliv och  
infrastruktur  
PB 11  
07901 Lovisa

### Ytterligare information:

Stadsarkitekt Maaria Mäntysaari  
tel. 0440 555 403

Planerare Timo Leikas  
tel. 0440 555 344

### Plankonsult

Sitowise Oy  
Vindgränden 2, 02100 Esbo

DI (YKS 641) Janika Lankinen  
tel. +358 40 845 6967  
janika.lankinen@sitowise.com