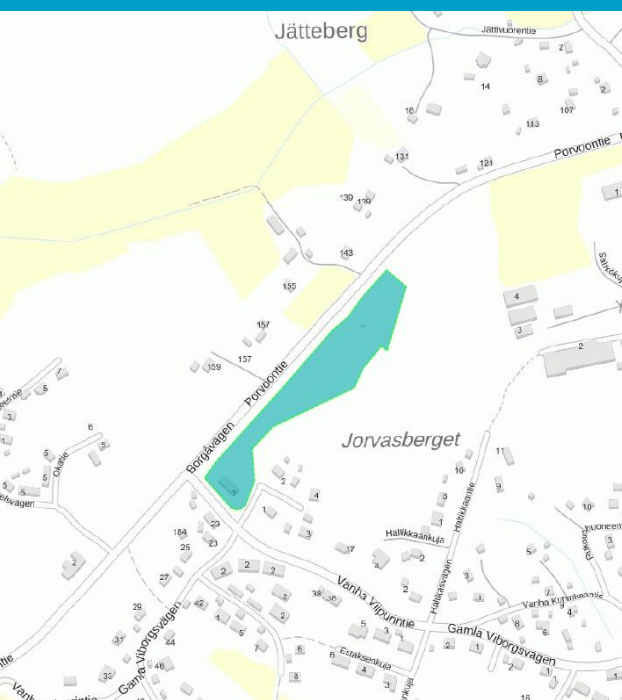


*Asemakaavan muutos, kaupunginosa 30 Pernaja,  
korttelit 120 ja 121*

*Jorvaksentie/Porvoontie*

# *Kaavaselostus*



# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

|               |                                     |
|---------------|-------------------------------------|
| Alue:         | Jorvaksentie/Porvoontie, Koskenkylä |
| Kaupunki:     | Loviisa                             |
| Kaupunginosa: | 30 Pernaja                          |
| Kortteli:     | 120 ja 121                          |
| Kaava:        | Asemakaavan muutos                  |
| Kaavatunnus:  | 31-9                                |

Asemakaavan selostus koskee 6.4.2022 päivättyä asemakaavakarttaa.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Koskenkylässä ja rajautuu Porvoontiehen, Jorvaksentiehen ja Jorvaksen liittymään. Asemakaavan muutos on tullut vireille vuoden 2014 kaavoituskatsauksella, ja kaavamuutosaluetta laajennettiin vuoden 2018 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä. Kaavamuutos koskee kiinteistöjä 434-473-1-434, 434-473-1-435, 434-473-1-436, 434-473-1-437 ja 434-473-1-438.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos, kaupunginosa 30 Pernaja, korttelit 120 ja 121, Jorvaksentie/Porvoontie*. Tämä asemakaavan muutos korvaa osan aikaisemmin alueelle laaditusta Koskenkylän läntisen osan asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on Porvoontien ja Jorvaksentien välisen alueen asemakaavan ajanmukaistaminen. Koskenkylään kohdistuvan erillis- ja rivitalokysynnän vuoksi selvitetään koko korttelin muuttamista asuinkäyttöön. Kaavamuutosalueen laajentaminen on saatettu vireille yksityisen kiinteistönomistajan toiveesta.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

|     |                                                                                          |    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | Perus- ja tunnistetiedot .....                                                           | 1  |
| 1.1 | Tunnistetiedot .....                                                                     | 1  |
| 1.2 | Kaava-alueen sijainti .....                                                              | 1  |
| 1.3 | Kaavan nimi ja tarkoitus .....                                                           | 1  |
| 1.4 | Selostuksen sisällysluettelo .....                                                       | 1  |
| 1.5 | Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....                                            | 2  |
| 1.6 | Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista ..... | 2  |
| 2   | Tiivistelmä .....                                                                        | 2  |
| 2.1 | Kaavaprosessin vaiheet .....                                                             | 2  |
| 2.2 | Asemakaava .....                                                                         | 3  |
| 2.3 | Asemakaavan toteuttaminen .....                                                          | 3  |
| 3   | Lähtökohdat .....                                                                        | 3  |
| 3.1 | Selvitys suunnittelualueen oloista .....                                                 | 3  |
| 3.2 | Suunnittelutilanne .....                                                                 | 7  |
| 4   | Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....                                                   | 11 |
| 4.1 | Asemakaavan suunnittelun tarve .....                                                     | 11 |

|       |                                                              |    |
|-------|--------------------------------------------------------------|----|
| 4.2   | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ..... | 11 |
| 4.2.1 | Osalliset .....                                              | 11 |
| 4.2.2 | Vireilletulo .....                                           | 11 |
| 4.2.3 | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....              | 11 |
| 4.3   | Asemakaavan tavoitteet.....                                  | 11 |
| 4.3.1 | Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....                | 11 |
| 5     | Asemakaavan kuvaus .....                                     | 11 |
| 5.1   | Kaavan rakenne .....                                         | 11 |
| 5.1.1 | Mitoitus .....                                               | 12 |
| 5.2   | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....  | 12 |
| 5.3   | Kaavan vaikutukset.....                                      | 13 |
| 5.3.1 | Suhde maakuntakaavaan .....                                  | 13 |
| 5.3.2 | Suhde yleiskaavaan.....                                      | 13 |
| 5.4   | Ympäristön häiriötekijät .....                               | 13 |
| 6     | Asemakaavan toteutus.....                                    | 13 |
| 6.1   | Toteuttaminen ja ajoitus .....                               | 13 |
| 6.2   | Toteutuksen seuranta.....                                    | 13 |

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2 Kooste palautteesta ja laaditut vastineet

## 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista

- Lausunto luontoarvoista Koskenkylän Jorvaksentien alueen asemakaavan muutosta varten, Jere Salminen, 10.10.2021
- Maisemaselvitys Pernajan Vanhakylän peltolaakson, Israelinmetsän ja Hammarforsin alueilla, Anne Malve, 3.3.2007
- Koskenkylän asemakaava-alueen meluselvitys, T. Huhtinen Sito, 2005
- Jorvasbergetin luontoselvitys, Ekotoni ky, J. Hietaranta, 2002

# 2 Tiivistelmä

## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireilletulo teknisen lautakunnan kokouksessa 25.2.2014, § 24

Kaavamuuotosalueen laajennus teknisen lautakunnan kokouksessa 22.2.2018 § 26

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 17.12.2021–17.1.2022

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen käsittely elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa \_\_.\_\_.2022 §

Kaavaehdotus nähtävillä \_\_.\_\_.–\_\_.\_\_.2022

Kaavan hyväksyminen \_\_.\_\_.2022, § \_\_\_\_



## 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella on muutettu alueen lounaisosa asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), suunnittelualueen keskiosa asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) ja koillisosa lähivirkistysalueeksi (VL).

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

# 3 Lähtökohdat

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

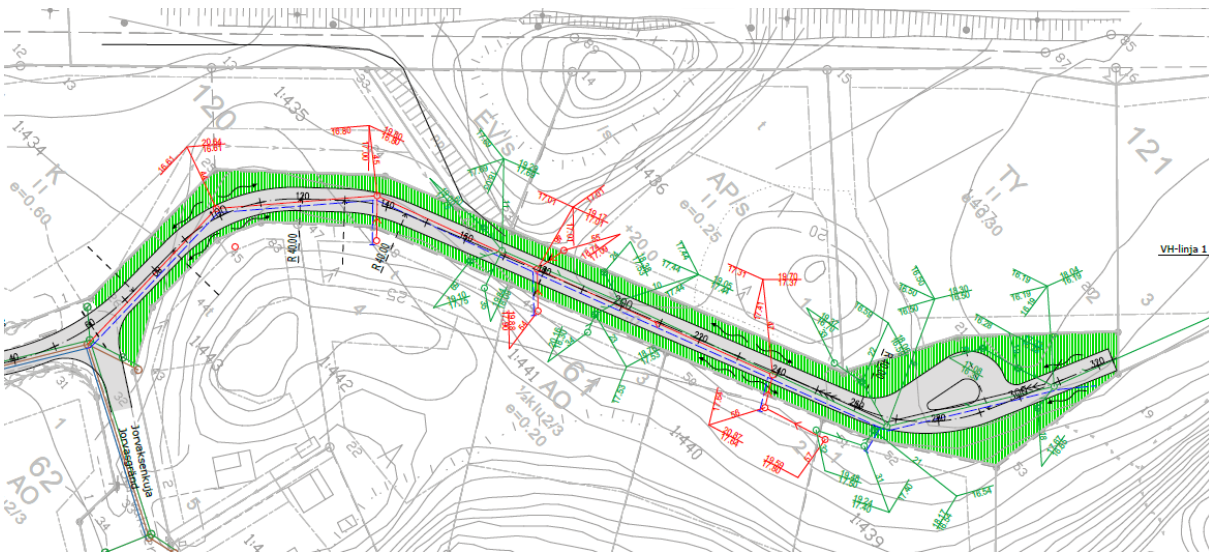


Suunnittelualue on kooltaan noin 1,8 hehtaaria. Alue rajautuu pohjoisessa Porvoontiehen, etelässä Jorvaksentiehen, lännessä Jorvaksen liittymään ja idässä lähivirkistysalueeseen. Kaavamuutosalueen länsiosassa sijaitsee Itä-Uudenmaan sammutinhuollon liikerakennus, mutta muutoin alue on rakentamaton. Pieni kallioalue jakaa kaavamuutosalueen kahteen osaan. Kaavamuutosalueen koillisosa on kosteaa ja alavaa aluetta, jonne sadevedet valuvat. Alueen koillisosa on kosteaa, ja siellä on myös pieni korpimainen alue. Vesi- ja viemäriinjat kulkevat Jorvaksentietä pitkin. Alueen keskiosassa, rajautuen Porvoontiehen sijaitsee kallioalue, joka on osoitettu alueelle laaditussa maisemaselvityksessä maisemallisesti komeaksi kalliomäeksi.

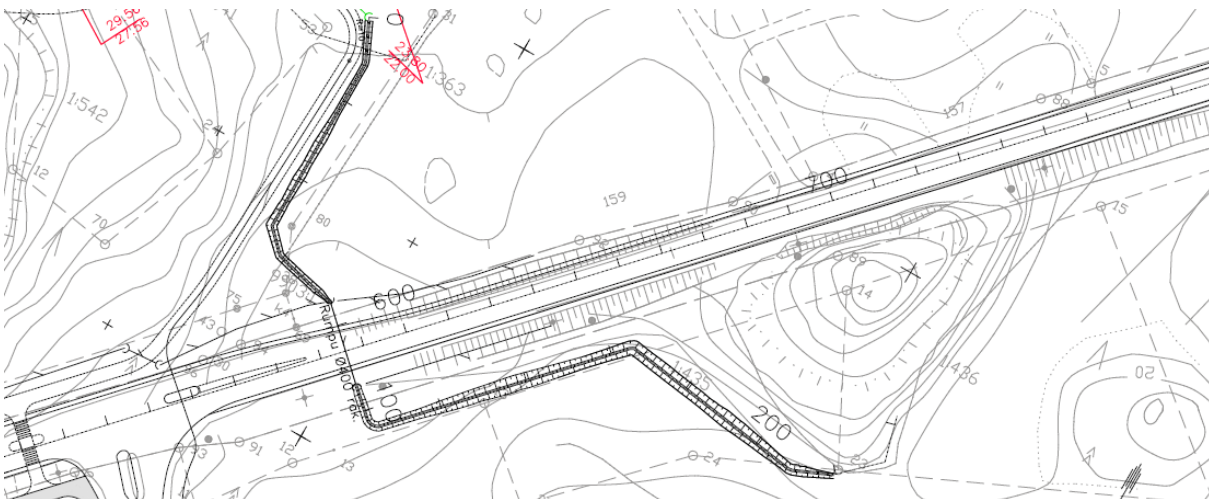




Jorvaksentie ja alueen kunnallistekniikka on rakennettu vuonna 2019. Alueen läpi kulkee avo-oja, jonka kautta on johdettu hulevesiä myös Porvoontien pohjoispuolella olevalta Israelinmetsän alueelta.



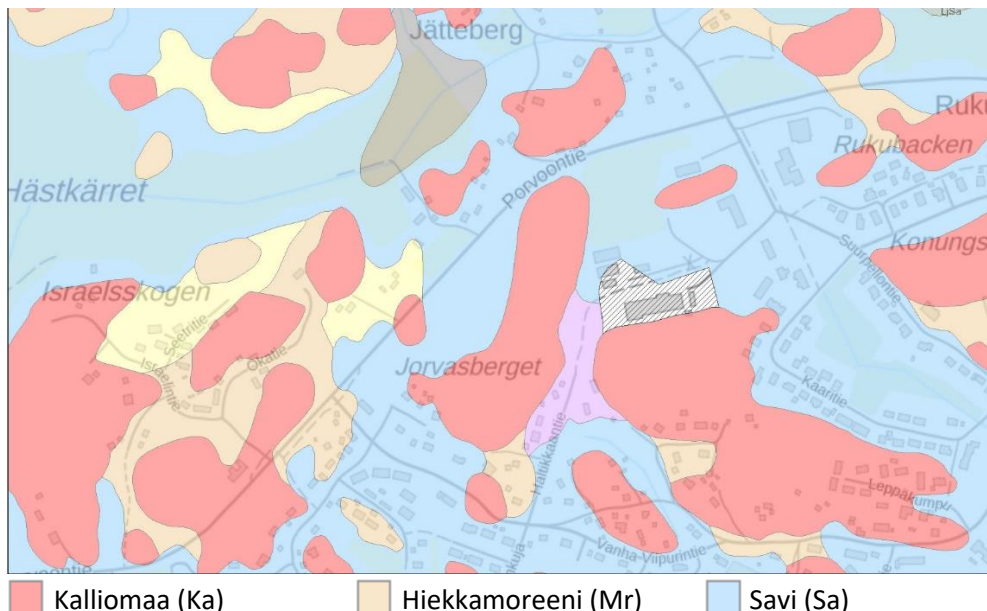
Katupiirustus, Jorvaksentien korjattu linjaus, 2019.



Asemapiirustus avo-oja, Israelinmetsän alueen kadut, 2009.

## Maaperä

Geologian tutkimuskeskuksen tuottaman maaperäkartaston (1:20 000) mukaan alueen pinta- sekä pohjamaalaji on pääasiassa savi lukuun ottamatta kaavamuutosalueen keskellä olevaa kallioaluetta ja alueen aivan lounaiskulmaa, jossa maaperä on hiekkamoreenia. Kallioperäkartaston (1:200 000) mukaan alueen kallioperä on amfiboliittia tai emäksistä tuffiittia.



Pinnanmuodoiltaan kaavanmuutosalue laskee lounaasta koilliseen lukuun ottamatta alueen keskellä sijaitsevaa kalliota ja pientä mäkeä. Alueen korkeustasot vaihtelevat välillä +17,00...+27,00 (N2000).

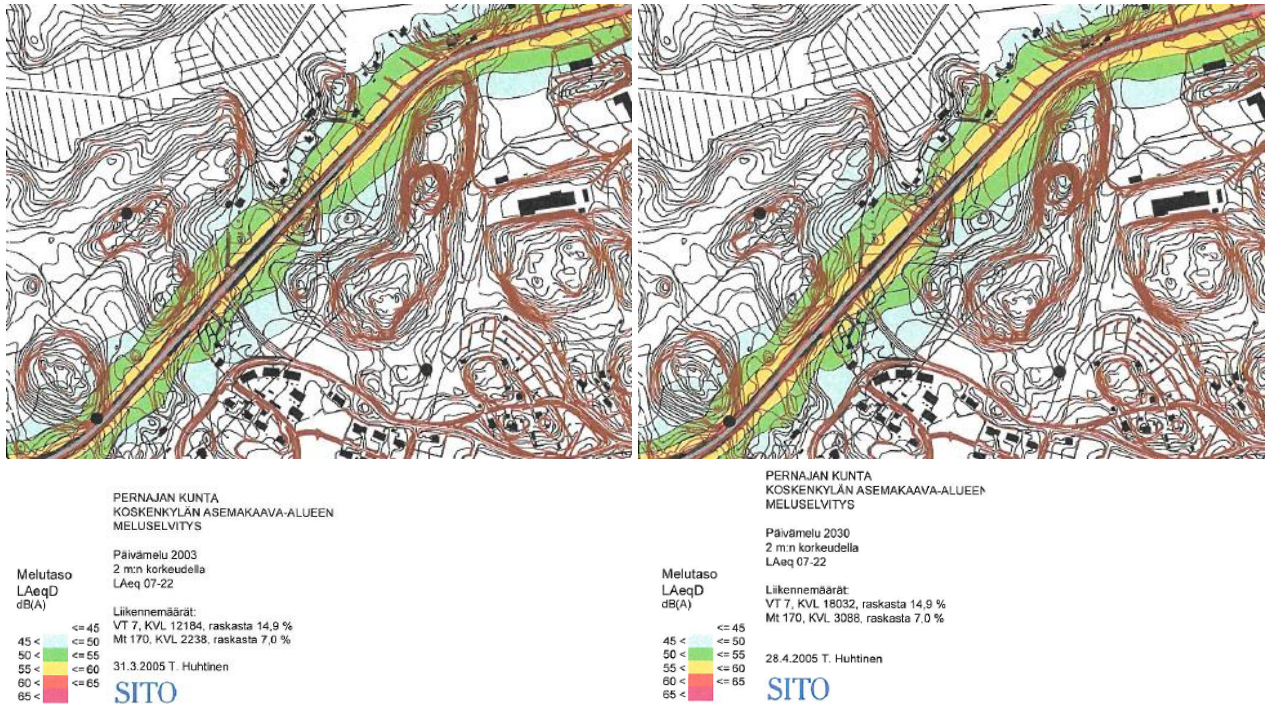
## Liikenne ja melu

Vuonna 2020 Porvoontien keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) oli vuorokaudessa 2 152 ajoneuvoa, josta raskaan liikenteen osuus oli 125 ajoneuvoa vuorokaudessa eli noin 6 prosenttia.





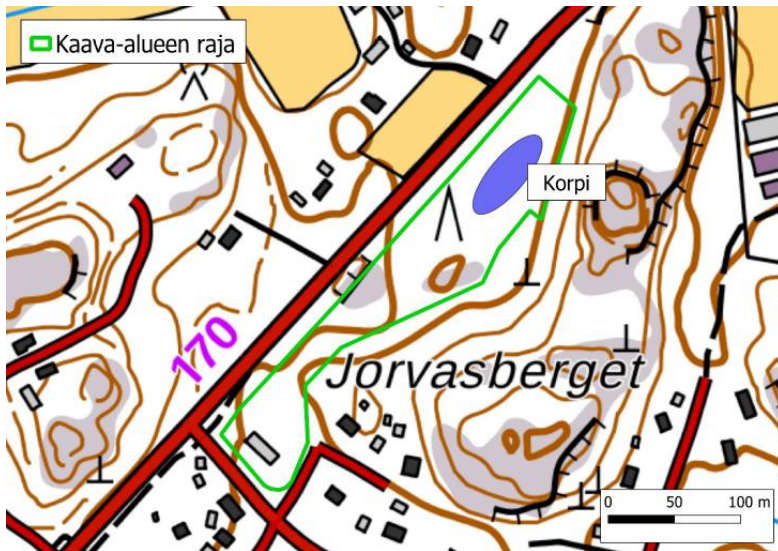
Alueelle on laadittu vuonna 2005 Koskenkylän asemakaava-alueen meluselvitys, jossa on oletettu keskimääräisen vuorokausiliikennemäärän nousevan vuoteen 2030 mennessä 3 088 ajoneuvoon vuorokaudessa. Liikennemäärät ovat kuitenkin Porvoontiellä hieman laskeneet vuoden 2003 tasosta, joten aikaisemmin tehtyä meluselvitystä voidaan käyttää hyväksi suunnittelualueella.



### Luonto

Alueella sijaitsevan rakennuksen ympäristössä on muokatulle maalle syntynyttä lehtipuuvaltaista metsää. Tästä koilliseen seuraa osittain avoin, runsasruuhoinen osuus, jota halkoo syvä oja. Edelleen koilliseen mentäessä tullaan kalliokummulle, jonka lounaisreunalla on avokalliota. Paikalla kasvaa hieman mäkitervakkoa (*Viscaria vulgaris*) ja isomaksaruohoa (*Hylotelephium telephium*). Tällä kohtaa kaava-alue rajautuu Porvoontien puolella kalliioleikkaukseen, josta löydettiin hieman karvakiviyrttiä (*Woodsia ilvensis*). Muu osuus kalliosta on tavanomaista, varttunutta havumetsää. Kumpareen toisella laidalla ja itäpuolella pienemmällä kumpareella on lisää samankaltaista havumetsää ja istutus arkangelinlehtikuusta (*Larix archangelica*). Loppuosa kaava-alueesta on lähes kokonaan rehevähköä koivuvaltaista korpea. (Salminen, 2021.)

Kohteen puustoa on käsitelty ja hydrologiassa lienee tapahtunut muutoksia, mutta inventointiaikana korven keskiosa oli huomattavan vetinen. Paikalla kasvaa muun muassa korpikaislaa (*Scirpus sylvaticus*) ja korpikastikkaa (*Calamagrostis phragmitoides*). Pohjavesivaikutuksen lisäksi paikkaan vaikuttanee myös luhtaisuus eli alavalle paikalle valuvat sadevedet. Y-1-alueen itäreunalla on varttunutta havumetsää. Kohteen summittainen raja on merkitty karttaan. (Salminen, 2021.)

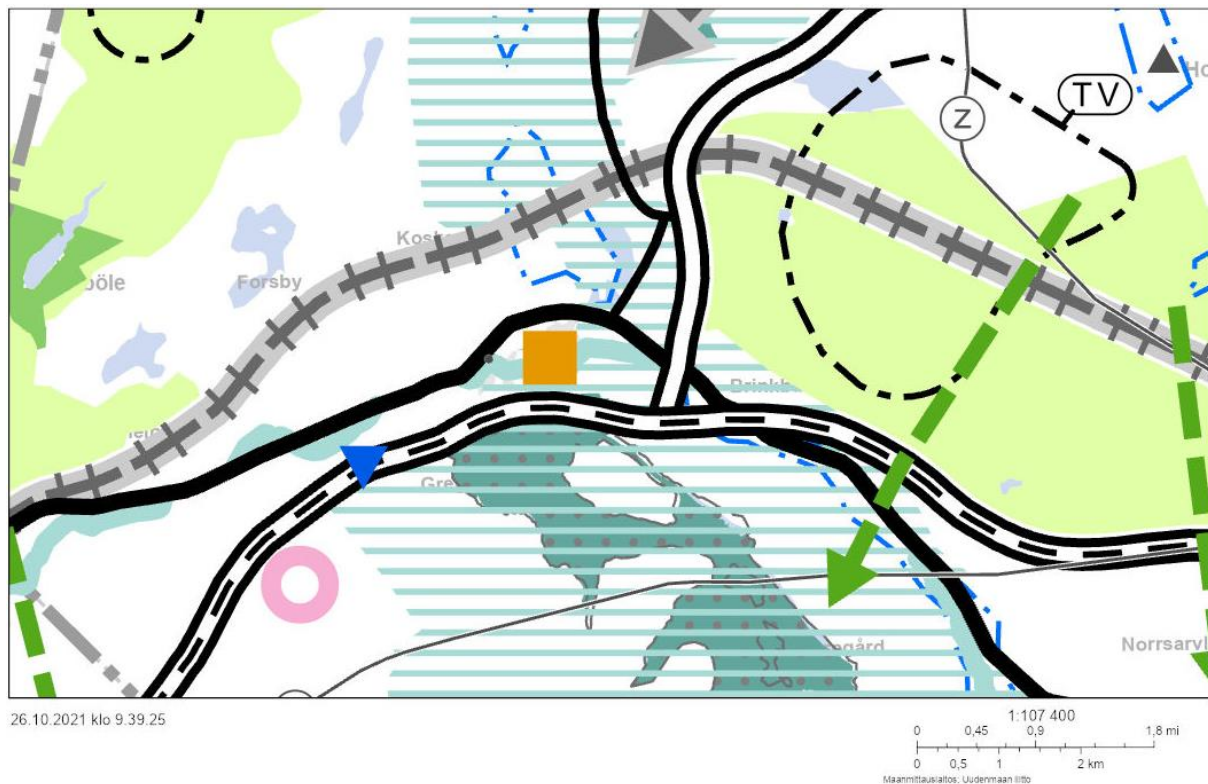


Suurin osa kaava-alueesta on luontoarvoiltaan keskinkertaista tai vähäarvoista. Erikseen huomioitava on koillispuolella korpiosuus. Vaikka korpi ei ole erityisen edustava eikä kasvillisuutta tutkittu perusteellisesti, suositus on, että korpialue säilyisi rakentamattomana ja lähiympäristö mukaan lukien myös ojittamattomana. Tämä on perusteltua, koska kaikki korvet ovat luontotyyppinä uhanalaisia ja useimmiten sekä taajamissa että laajoilla metsäalueilla muuttuneita. (Salminen, 2021.)

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### *Maakuntakaava*

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on tullut voimaan Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätöksellä.



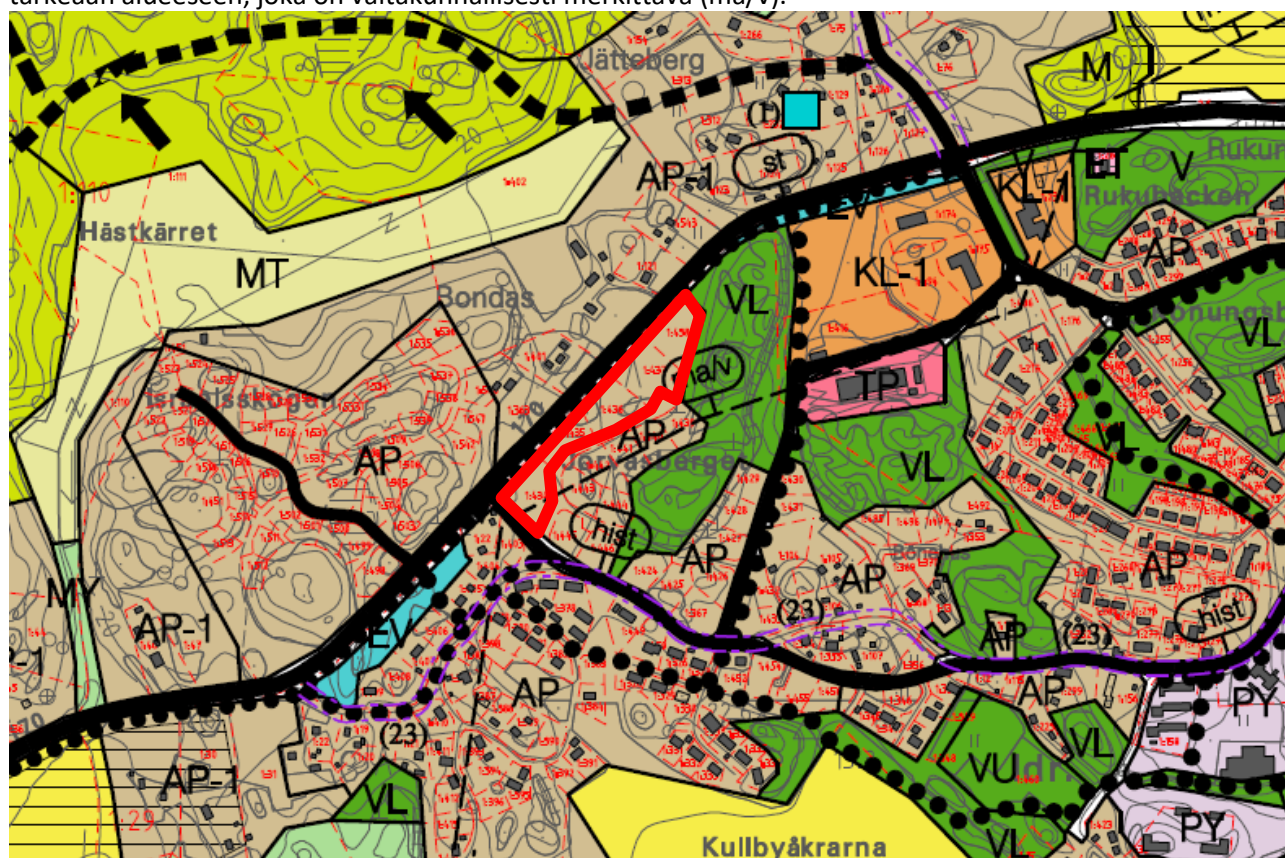
26.10.2021 klo 9.39.25



Koskenkylä on osoitettu maakuntakaavassa palvelukeskittymäksi. Merkinnällä osoitetaan olemassa olevia pieniä asumisen, työpaikkojen sekä lähi- ja matkailupalveluiden taajamia. Aluetta on kehitettävä asumisen, työpaikkojen ja lähipalveluiden keskittymänä. Keskittymän alueidenkäytön kehittäminen ratkaistaan tarkemmin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen saavutettavuuteen kestävillä liikkumistavoilla sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen. Keskittymän kehittämisessä tulee vaalia ja hyödyntää ympäristön erityis- ja ominaispiirteitä.

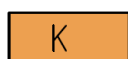
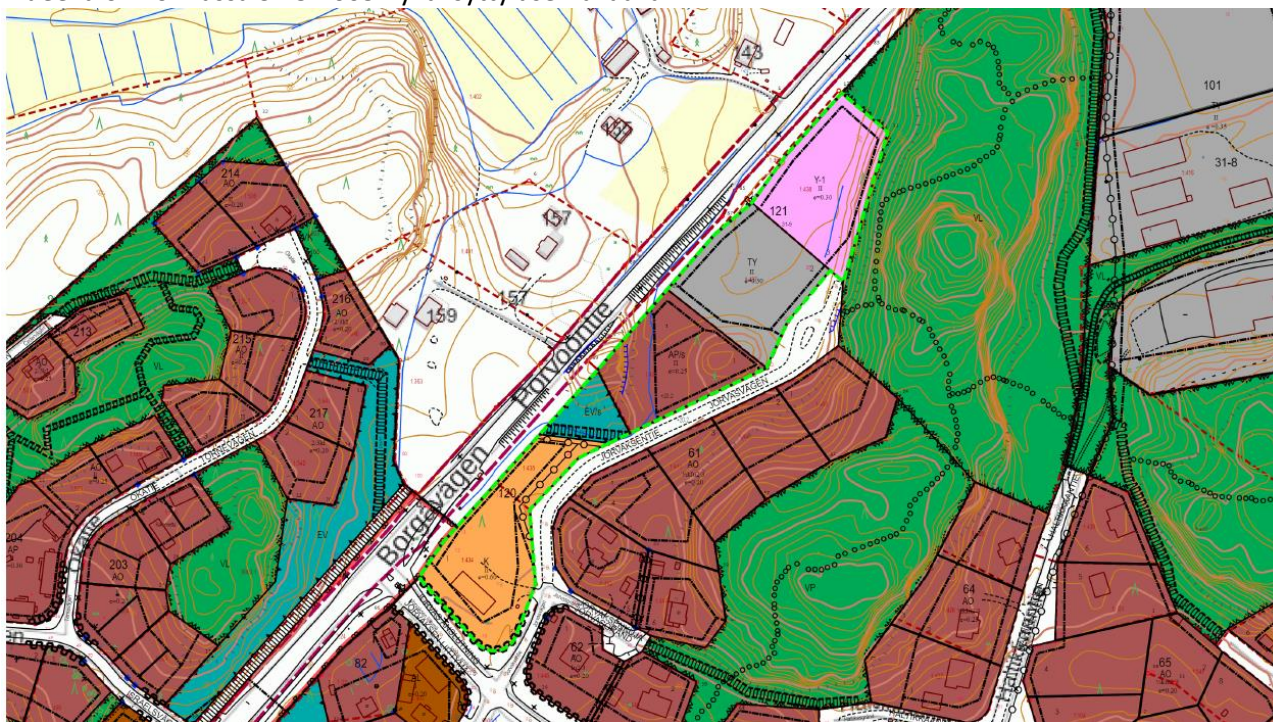
### *Yleiskaava*

Alueella on voimassa Koskenkylä-Vanhakylä-osayleiskaava, joka on hyväksytty 15.6.2009. Suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Merkinnällä on osoitettu Koskenkylän asuintaajaman asemakaavoitetut, pääosin asuinkäyttöön varatut alueet ja niihin liittyvät virkistys- ja puistoalueet sekä muut asumiseen liittyvät lähialueet ja katualueet ja kevyen liikenteen alueet sekä asemakaavoitettavaksi tarkoitetut alueet. Alueen lounaiskulma kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen, joka on valtakunnallisesti merkittävä (ma/v).



## Asemakaava

Alueella on voimassa 31.5.2005 hyväksytty asemakaava.



Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Kvartersområde för småhus, där miljön bevaras.  
Asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

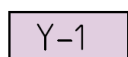


Skyddsgrönområde, där miljön bevaras.  
Suojaviheralue, jolla ympäristö säilytetään.



Kvartersområde för byggnader för ickemiljöstörande industri och lagerbyggnader. På kvartersområdet får inte placeras anläggning som genom gnistor, aska, sot, rök, värme, stank, gas, ånga, os, vibration, buller eller tung trafik eller av andra orsaker medför fara för hälsan eller andra betydande olägenheter för dem som bor eller vistas i närheten. Utomhuslager får inte placeras på tomterna. I kvarter 97 på tomt 1 och i kvarter 101 på tomt 6 får man bygga en bostad.

Ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka kipinöiden, tuhkan, noen, savun, lämmön, löyhkän, kaasujen höyryjen, käryjen, tärinän, melun tai raskaan liikenteen vuoksi tai muusta syystä aiheuttaa tereydellistä tai muuta haittaa lähellä asuville tai oleskeleville. Tontteja ei saa käyttää ulko-varastointiin. Korttelissa 97 tontille 1 ja korttelissa 101 tontille 6 saa rakentaa yhden asunnon.



Kvartersområde för allmänna byggnader. I området är det tillåtet att uppföra byggnader som behövs för brand- och räddningsväsendet. I området får man placera en bostad för service- och jourhavande personal i anslutning till verksamheten i området. Bostaden kan placeras i ett separat småhus.

Yleisten rakennusten korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa palo- ja pelastustoimen tarvitsemia rakennuksia. Alueelle saadaan sijoittaa yksi alueen toimintaan liittyvä huolto- ja päivystyshenkilöstön asunto. Asunto voi olla erillisessä pientalossa.



### *Rakennusjärjestys*

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.4.2014.

### *Pohjakartta*

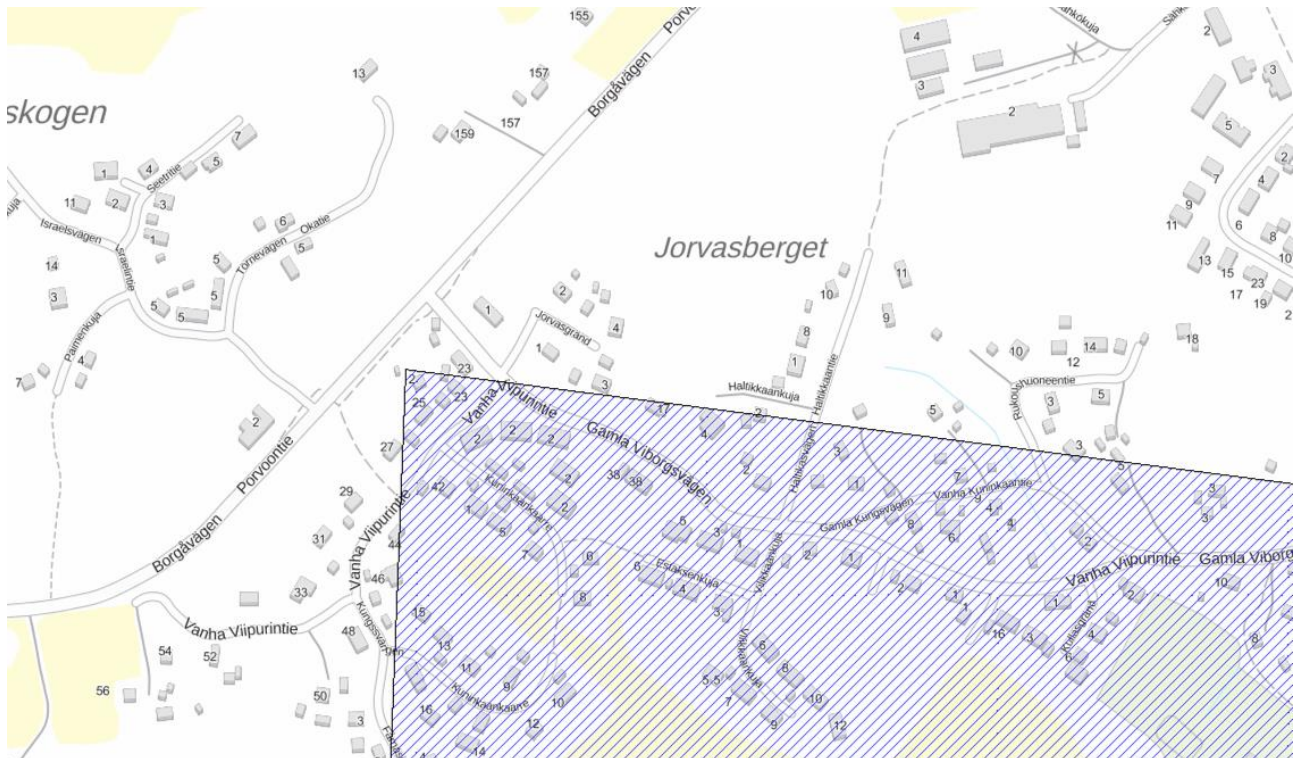
Asemakaavan pohjana oleva kartta täyttää 11.4.2014 annetun maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (323/2014) mukaiset vaatimukset.

### *Olemassa olevat selvitykset, suojelehujelmat, suojelupäätökset*

Katso luku 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.

- Lausunto luontoarvoista Koskenkylän Jorvasentien alueen asemakaavan muutosta varten, Jere Salminen, 10.10.2021
- Maisemaselvitys Pernajan Vanhakylän peltolaakson, Israelinmetsän ja Hammarforsin alueilla, Anne Malve, 3.3.2007
- Koskenkylän asemakaava-alueen meluselvitys, T. Huhtinen Sito, 2005
- Jorvasbergetin luontoselvitys, Ekotoni ky, J. Hietaranta, 2002
- Valtakunnalliset maisema-alueet (VAMA), 2021

### *Valtakunnalliset maisema-alueet*



Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021), Elinympäristön tietopalvelu Liiteri, 6.4.2022

Suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen Pernajanlahden ja Koskenkylänjoen kulttuurimaisema-alueeseen. Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021) on hyväksytty valtioneuvoston päätöksellä 18.11.2021, jolloin aluerajaukset ovat tarkentuneet vuonna 2021. Rajaus eroaa yleiskaavan mukaisesta rajauksesta.



## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on Porvoontien ja Jorvaksentien välisen alueen asemakaavan ajanmukaistaminen. Koskenkylään kohdistuvan erillis- ja rivitalokysynnän vuoksi selvitetään koko korttelin muuttamista asuinkäyttöön.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen suunnittelun käynnistämiseen on tehnyt Loviisan kaupunki ja laajennuksen osalta yksityinen maanomistaja.

#### 4.2.1 Osalliset

Osallistuminen toteutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti, katso liite 1.

#### 4.2.2 Vireilletulo

Kaavamuutos tuli vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 25.2.2014, § 24 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä. Kaavamuutosaluetta on laajennettu teknisen lautakunnan päätöksellä 22.2.2018 § 26.

#### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville 17.12.2021–17.1.2022.

*Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville*

Asemakaavan muutosehdotus asetettiin maankäyttö- ja rakennuslain 65. §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti julkisesti nähtäville \_\_.\_\_.2022.

*Kaavaehdotusvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot ja muistutukset*

Kaavaehdotus oli nähtävillä \_\_.\_\_.2022, jolloin viranomaisilta pyydettiin lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutuksia.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on Porvoontien ja Jorvaksentien välisen alueen asemakaavan ajanmukaistaminen. Koskenkylään kohdistuvan erillis- ja rivitalokysynnän vuoksi selvitetään koko korttelin muuttamista asuinkäyttöön. Kaavamuutosalueen laajentaminen on saatettu vireille yksityisen kiinteistönomistajan toiveesta.

#### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksessa tulee harkita, onko korttelissa 120 tarvetta voimassa olevan asemakaavan mukaisille johtolinjoille, koska olemassa olevat johtolinjat kulkevat katualueella. Lisäksi tulee harkita, onko tarvetta kevyenliikenteen reitille, joka kulkee suunnittelualueen keskellä Jorvaksentieltä Porvoontielle. Hulevedet tulee huomioida alueella, koska Porvoontien pohjoispuolella oleva Okatien hulevedet on ohjattu suunnittelualueen kautta.

## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella on muutettu suunnittelualueen lounaisosan liike- ja toimistorakennusten korttelialue (KL) osittain asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) ja osittain asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Asuinpienalojen korttelialuetta (AP) on laajennettu koilliseen

aiemmin asemakaavassa osoitetulle ympäristöä häiritsemättömän teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueelle (TY). Suunnittelualueen koillisosan yleisten rakennusten korttelialue (Y-1) on muutettu lähivirkistysalueeksi (VL), koska alue on kostea ja sinne on jo johdettu hulevesiä. VL-alueelle sallitaan hulevesirakenteiden sijoittaminen. AP-korttelialueen läpi on osoitettu maanalaisen hulevesilinjan varaus, koska alueen läpi johdetaan hulevesiä Porvoontien pohjoispuolelta Jorvaksentien katualueen hulevesiverkostoon. Kaavamuutosalueen keskellä sijaitseva ja Porvoontiehen rajautuva kalliomäki on osoitettu alueen osaksi, joka tulee säilyttää maastonmuodoiltaan (s-5), koska alue on osoitettu maisemaselvityksessä maisemallisesti arvokkaaksi mäeksi. Säilyttämismerkintää on kaavamuutoksella täsmennetty koskemaan vain kallioaluetta, koska aikaisemmin säilyttämismerkintä, alue jolla ympäristö säilytetään (/s), koski laajempaa aluetta.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) rakennusten kerrosluvuksi on osoitettu Porvoontiehen rajautuvalle alueelle III ja muuten II. Kolmikerroksinen rakennusmassa tukee melusuojausmerkintää. Asuinpientalojen korttelialueen (AP) rakennusten kerrosluvuksi on osoitettu kll. Korttelialueiden Porvoontiehen rajautuvalle rakennusalan rajalle on osoitettu *merkintä, joka osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA*. Jorvaksentien liittymän katualueen rajalle on osoitettu liittymäkielto. Voimassa olevassa asemakaavassa on ollut kevyen liikenteen yhteys Jorvaksentieltä Porvoontielle, mutta koska yhteyttä ei ole toteutettu, se on poistettu kaavamuutoksella. Jorvaksentien ja Jorvaksentien liittymän kautta on mahdollisuus kulkea Porvoontielle.

Kaavalla on annettu yleismääräyksiä muun muassa melusta, rakentamistavasta ja-hulevesien ohjaamisesta. Autopaikkoja alueelle on osoitettu seuraavasti: *Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL) 1 autopaikka / 120 k-m<sup>2</sup> ja asuinpientalojen korttelialueelle (AP) 1 autopaikka / asunto.*

#### 5.1.1 Mitoitus

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,40$ . Asuinpientalojen korttelialueen (AP) rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,30$ . Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus pienenee, mutta sen toteutuminen on todennäköisempää.

| Aluevaraus               | Pinta-ala | Tehokkuusluku | Rakennusoikeus         |
|--------------------------|-----------|---------------|------------------------|
| AL                       | 0,2689 ha | $e=0,40$      | 1 076 k-m <sup>2</sup> |
| AP                       | 1,1464 ha | $e=0,30$      | 3 439 k-m <sup>2</sup> |
| VL                       | 0,4325 ha |               |                        |
| Yhteensä koko kaava-alue | 1,8477 ha |               |                        |

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Yleismääräyksissä on piha-alueiden melusuojauksesta ohjattu seuraavaa: *Korttelissa 120 tulee piha-alueiden käyttö suunnitella siten, että ulko-oleskeluun voidaan osoittaa rakennuksilla tai rakenteilla suojattua ulko-oleskelutilaa tonttikohtaisesti vähintään 100 m<sup>2</sup>, jossa liikenteen aiheuttama melutaso on alle 50 dB(A) päivällä ja alle 45 dB(A) yöllä.*

Rakennustavasta on kaavamuutoksella ohjattu seuraavasti, jotta alue toteutuisi yhtenäisesti: *Alueella on noudatettava osa-alueittain tai rakennusryhmittäin yhtenäistä rakennustapaa ja väritystä.*

Hulevesimääräyksessä määrätään, että *tonteilla muodostuvat hule- ja kattovedet on käsiteltävä tonttialueen sisällä vesiä imeyttävin ja virtaamaa hidastavin rakentein, ja ratkaisut tulee esittää rakennusluvan yhteydessä esimerkiksi asemapiirroksessa. Niiltä osin, kun hulevesiä ei ole mahdollista johtaa maastoon, niitä saa johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään.* Hulevesien hallinnasta on osoitettu myös määräys lähivirkistysalueelle (VL): *VL-alueelle saa sijoittaa hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita.*



Jotta voidaan tukea suunnittelualueen rakentamista ja hyödyntää sen hyvää sijaintia, kaavassa on annettu yritystoimintaa tukeva yleismääräys: *Asuinkäytön sallivilla korttelialueilla sallitaan pääkäyttötarkoituksen lisäksi vähäinen, alueen asuinkäytölle häiriötä aiheuttamattoman yritystoiminnan sijoittaminen.*

### **5.3 Kaavan vaikutukset**

Asemakaavan muutos parantaa alueen asemakaavan ajanmukaisuutta ja vastaa alueen kaavoitustarpeisiin mahdollistamalla alueella toimivan yrityksen toiminta sekä alueen rakentaminen asuinkäyttöön. Alueen rakennusoikeus vähenee verrattuna aikaisempaan asemakaavaan, joten kaavan vaikutukset ovat vähäiset. Kaavalla on kestävä kehitystä parantava vaikutus, koska hulevesien hallintaa on ohjattu sekä suunnittelualueelta on jätetty rakentamisen ulkopuolelle alue, jonka vesiolosuhteet eivät sovellu asuinrakentamiseen.

#### **5.3.1 Suhde maakuntakaavaan**

Kaava noudattaa voimassa olevaa maakuntakaavaa.

#### **5.3.2 Suhde yleiskaavaan**

Kaava noudattaa voimassa olevaa yleiskaavaa.

### **5.4 Ympäristön häiriötekijät**

Alueen kaakkois- ja lounaispuolilla kulkevat kadut ja luoteispuolella Porvoontie. Kaavassa on annettu melua koskevia määräyksiä, joilla liikenteen meluvaikutuksia asumiseen voidaan vähentää.

## **6 Asemakaavan toteutus**

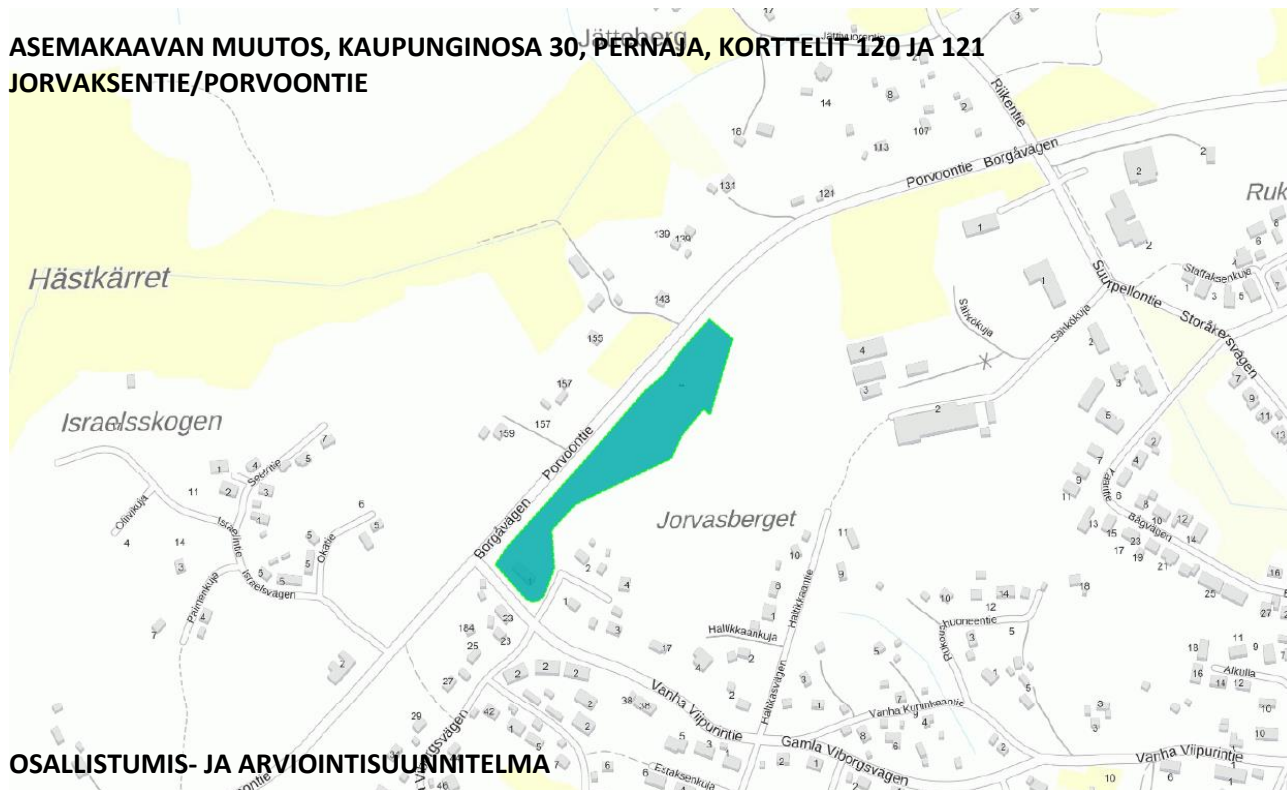
### **6.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

Asemakaavan saatua lainvoimansa se mahdollistaa välittömästi alueen toteuttamisen.

### **6.2 Toteutuksen seuranta**

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 30, PERNÄJA, KORTTELIT 120 JA 121  
JORVAKSENTIE/PORVOONTIE**



## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Loviisassa 3.12.2021, 11.4.2022

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1. Suunnittelualue ja hankkeen tausta
2. Suunnittelun tavoite
3. Alueen kuvaus, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

4. Osalliset
5. Tiedottaminen ja osallistuminen
6. Vaikutusten arviointi
7. Yhteystiedot

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 1 SUUNNITTELUALUE JA HANKKEEN TAUSTA

Suunnittelualue sijaitsee Koskenkylässä ja rajautuu Porvoontiehen, Jorvaksentiehen ja Jorvaksen liittymään. Asemakaavan muutos on tullut vireille vuoden 2014 kaavoituskatsauksella, ja kaavamuutosaluetta laajennettiin vuoden 2018 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä.

### 2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on Porvoontien ja Jorvaksentien välisen alueen asemakaavan ajanmukaistaminen. Koskenkylään kohdistuvan erillis- ja rivitalokysynnän vuoksi selvitetään koko korttelin muuttamista asuinkäyttöön. Kaavamuutosalueen laajentaminen on saatettu vireille yksityisen kiinteistönomistajan toiveesta.

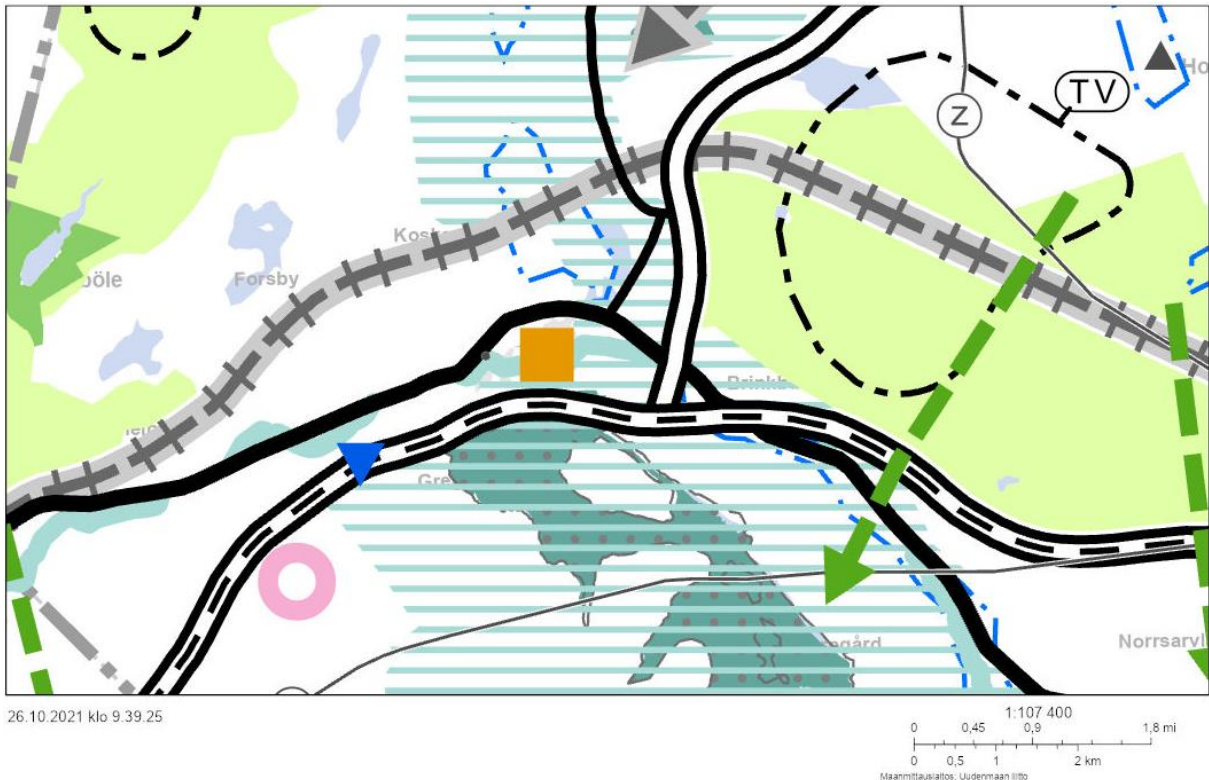
### 3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

#### Yleistä

Suunnittelualue on kooltaan noin 1,8 hehtaaria. Alue rajautuu pohjoisesta Porvoontiehen, etelästä Jorvaksentiehen, lännessä Jorvaksen liittymään ja idästä lähivirkistysalueeseen. Kaavamuutosalueen länsiosassa sijaitsee Itä-Uudenmaan sammutinhuollon liikerakennus, mutta muutoin alue on rakentamaton. Pieni kallioalue jakaa kaavamuutosalueen kahteen osaan. Kaavamuutosalueen koillisosassa on kosteaa ja alavaa aluetta, jonne sadevedet valuvat. Alueen koillisosassa on pieni korpialue. Vesi- ja viemäriinjat kulkevat Jorvaksentietä pitkin.

#### Maakuntakaava

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on tullut voimaan Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätöksellä.



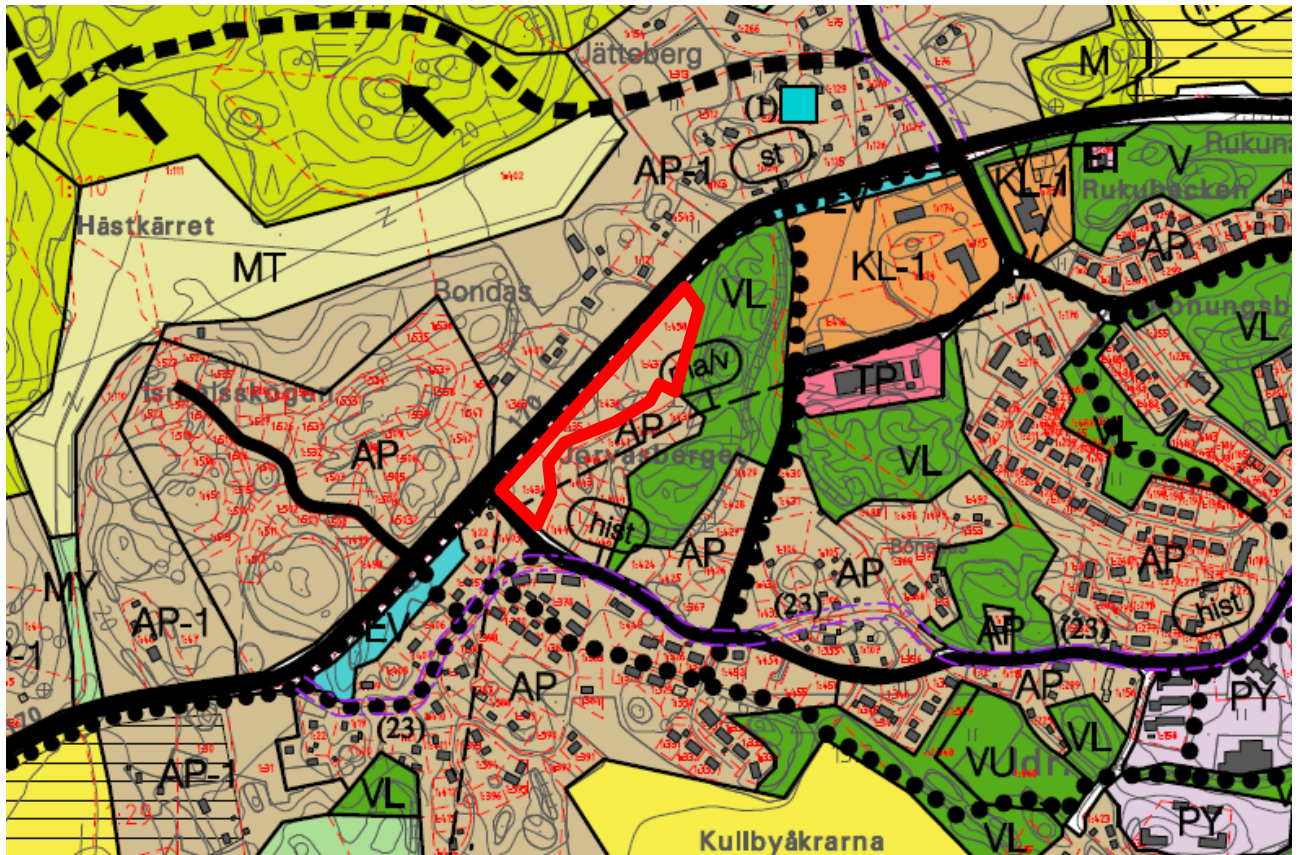
Koskenkylä on osoitettu maakuntakaavassa palvelukeskittymäksi. Merkinnällä osoitetaan olemassa olevia pieniä asumisen, työpaikkojen sekä lähi- ja matkailupalveluiden taajamia. Aluetta on kehitettävä asumisen, työpaikkojen ja lähipalveluiden keskittymänä. Keskittymän alueidenkäytön kehittäminen



ratkaistaan tarkemmin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen saavutettavuuteen kestävillä liikkumistavoilla sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen. Keskittymän kehittämisessä tulee vaalia ja hyödyntää ympäristön erityis- ja ominaispiirteitä.

### Yleiskaava

Alueella on voimassa Koskenkylä-Vanhakylä-osayleiskaava, joka on hyväksytty 15.6.2009. Suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Merkinneillä on osoitettu Koskenkylän asuintaajaman asemakaavoitetut, pääosin asuinkäyttöön varatut alueet ja niihin liittyvät virkistys- ja puistoalueet sekä muut asumiseen liittyvät lähialueet ja katu- ja kevyen liikenteen alueet sekä asemakaavoitettavaksi tarkoitetut alueet. Alueen lounaiskulma kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen, joka on valtakunnallisesti merkittävä (ma/v).

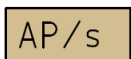


## Asemakaava

Alueella on voimassa 31.5.2005 hyväksytty asemakaava.



Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kvartersområde för småhus, där miljön bevaras.  
Asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.



Skyddsgrönområde, där miljön bevaras.  
Suojaviheralue, jolla ympäristö säilytetään.



Kvartersområde för byggnader för ickemiljöstörande industri och lagerbyggnader. På kvartersområdet får inte placeras anläggning som genom gnistor, aska, sot, rök, värme, stank, gas, ånga, os, vibration, buller eller tung trafik eller av andra orsaker medför fara för hälsan eller andra betydande olägenheter för dem som bor eller vistas i närheten. Utomhuslager får inte placeras på tomterna. I kvarter 97 på tomt 1 och i kvarter 101 på tomt 6 får man bygga en bostad.

Ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka kipinöiden, tuhkan, noen, savun, lämmön, löyhkän, kaasujen höyryjen, käryjen, tärinän, melun tai raskaan lii-kenteen vuoksi tai muusta syystä aiheuttaa tereydellistä tai muuta haittaa lähellä asuville tai oleskele-ville. Tontteja ei saa käyttää ulkovarastointiin. Korttelissa 97 tontille 1 ja korttelissa 101 tontille 6 saa rakentaa yhden asunnon.



Y-1

Kvartersområde för allmänna byggnader. I området är det tillåtet att uppföra byggnader som behövs för brand- och räddningsväsendet. I området får man placera en bostad för service- och jourhavande personal i anslutning till verksamheten i området. Bostaden kan placeras i ett separat småhus.

Yleisten rakennusten korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa palo- ja pelastustoimen tarvitsemia rakennuksia. Alueelle saadaan sijoittaa yksi alueen toimintaan liittyvä huolto- ja päivystyshenkilöstön asunto. Asunto voi olla erillisessä pientalossa.

### Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat

- Lausunto luontoarvoista Koskenkylän Jorvaksentien alueen asemakaavan muutosta varten, Jere Salminen, 10.10.2021
- Maisemaselvitys Pernajan Vanhakylän peltolaakson, Israelinmetsän ja Hammarforsin alueilla, Anne Malve, 3.3.2007
- Koskenkylän asemakaava-alueen meluselvitys, T. Huhtinen Sito, 2005
- Jorvasbergetin luontoselvitys, Ekotoni ky, J. Hietaranta, 2002
- Valtakunnalliset maisema-alueet (VAMA), 2021.

## OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

### 4 OSALLISET

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

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

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

Viranomaistahot ja muut tahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Porvoon energia
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Loviisan vesiliikelaitos
- Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta

## 5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

### Kaavoituksen käynnistäminen

Kaavamuutos tuli vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 25.2.2014 § 24. Tekninen lautakunta päätti 22.2.2018 § 26, että kaava-aluetta laajennetaan vuoden 2018 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä.

### Perusselvitysvaihe ja tavoitteet

Perusselvitysvaiheessa kootaan kaavan lähtötietoaineisto sekä laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset ja täsmennetään kaavanmuutoksen tavoitteet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavasunnittelun edetessä. OAS:n ja asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kuuluttamalla, kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan.



### **Kaavaehdotusvaihe**

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville Lovin fon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivuille 14 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallinnonaloilta (maankäyttö- ja rakennuslain 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. § ja 28. §).

Mahdollinen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään nähtävilläoloajan ja saatujen lausuntojen jälkeen (maankäyttö- ja rakennuslain 66. § 2. mom., maankäyttö- ja rakennusasetuksen 18. §). Mahdolliset muistutukset on toimitettava asiakaspalvelupiste Lovinfoon ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (maankäyttö- ja rakennuslain 65. § 2. mom.).

Tavoiteaikataulu:                      kevät 2022

### **Kaavan hyväksyminen**

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta käsittelee lausuntojen ja vaikutusten arvioinnin sekä mahdollisten muistutusten avulla täsmentyneen kaavaehdotuksen ja päättää kaavan hyväksymisestä. Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu (maankäyttö- ja rakennuslain 52. §). Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan ELY-keskukselle, kaavamuutoksen hakijalle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (maankäyttö- ja rakennuslain 67. §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinfossa ja paikallislehdissä (maankäyttö- ja rakennuslain 93. §).

Tavoiteaikataulu:                      kesä 2022

## **6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI**

Kaavaa laadittaessa työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselostusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna.

## **7 YHTEYSTIEDOT**

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi jättää Loviisan kaupungin asiakaspalvelupiste Lovinfoon kaavan ollessa nähtävillä. Lovinfo palvelee myös puhelimitse.

Loviisan kaupunki, Lovinfo  
Mariankatu 12 A  
07900 LOVIISA

sähköposti: kaupunki@loviisa.fi  
puh. 019 555 555  
Avoinna ma–pe klo 9.00–16.00

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi lähettää myös:

Loviisan kaupunki, elinkeino- ja infrastruktuurikeskus  
PL 11  
07901 Loviisa

sähköposti: kaavoitus@loviisa.fi

sähköposti: etunimi.sukunimi@loviisa.fi

Sisko Jokinen  
kaavasunnittelija

puh. 0440 555 344

Maaria Mäntysaari  
kaupunginarkkitehti

puh. 0440 555 403