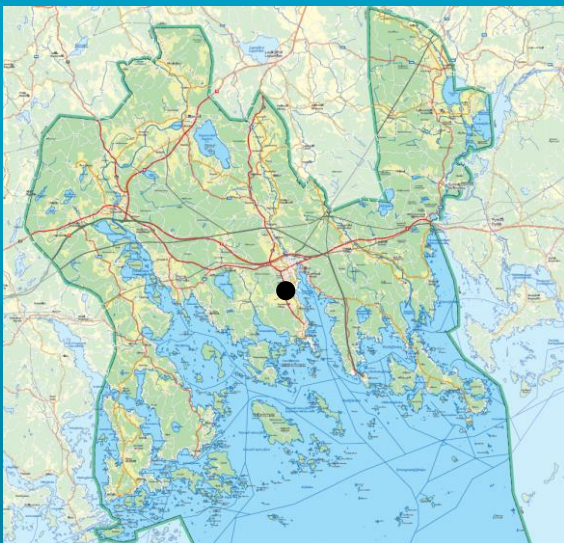


*Asemakaavan muutos, kaupunginosa 13,
Haravankylä, korttelin 1303 osa sekä kortteli 1306,
osa Mikkolantien katualueesta, suojaviheralue sekä
viheralueet, jotka rajautuvat Mikkolantiehen*

Kaavaselostus



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Alue:	Mikkolantie sekä siihen rajautuva suojaviheralue ja viheralue
Kaupunki:	Loviisa
Kaupunginosa:	13 Haravankylä
Kortteli:	Korttelin 1303 osa sekä kortteli 1306
Kaava:	Asemakaavan muutos
Kaavatunnus:	13-15

Asemakaavan selostus koskee 6.6.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue on kooltaan noin 1,4 hehtaaria ja käsittää kaksi erillistä aluetta, jotka molemmat sijaitsevat noin 2,5–3 kilometriä etelään kaupungin keskustasta. Alueen omistaa useampi maanomistaja, ja alue koostuu kiinteistöstä 434-13-1303-14 ja kiinteistöjen 434-413-6-26, 434-413-6-8, 434-409-2-117, 434-413-2-10, 434-413-2-21 ja 434-413-2-27 osista. Kaavamuutosalue koostuu kahdesta osasta. Pohjoisempana sijaitsevan muutosalueen pohjoisreuna rajautuu Vanhaan Valkontiehen, ja Mikkolantie kulkee muutosalueen läpi. Muutosalue koostuu edellä mainittujen katujen risteysalueesta. Etelämpänä sijaitseva muutosalue koostuu Haravankylän ensimmäisen asemakaavan mukaan liikunta-alueesta, joka osittain rajautuu Mikkolantiehen. Alueen vesi- ja viemärijohdot kulkevat Mikkolantietä pitkin. Alue on suurilta osin rakennettua.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos, kaupunginosa 13, Haravankylä, korttelin 1303 osa sekä kortteli 1306, osa Mikkolantien katualueesta, suojaviheralue sekä viheralueet, jotka rajautuvat Mikkolantiehen.*

Tarkoituksena on parantaa Vanhan Valkontien liittymän liikenneturvallisuutta ja ajanmukaistaa rakentamattoman urheilukentän maankäyttömerkintä. Liikenneturvallisuuden parantamisen vuoksi on tarvetta muuttaa yhden kiinteistön rajausta, jotta kaavamuutoksen myötä mahdollistetaan suurempi tieyhteys Vanhalle Valkontielle. Kiinteistönomistajan toiveesta tarkastellaan myös kiinteistön muita rajoja ja rakennusoikeutta. Ei toteutuneen urheilukentän kohdalla tutkitaan alueen elinvoimaa ja kulttuuriympäristöarvoja tukevaa uutta maankäyttöä.

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.....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista	3
2	Tiivistelmä.....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteutus	4
3	Lähtökohdat.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2	Suunnittelutilanne	7
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	11
5	Asemakaavan kuvaus.....	12
5.1	Kaavan rakenne.....	12
5.1.1	Mitoitus	14
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	14
5.3	Kaavan vaikutukset.....	14
5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	16
6	Asemakaavan toteutus	17

6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	17
6.2	Toteutuksen seuranta.....	17
7	Yhteystiedot.....	17

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Kooste saapuneesta palautteesta ja laaditut vastineet

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista

Aluetta koskevia selvityksiä ovat

- Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava-alueen kokoomaluontoselvitys, Jere Salminen, 2021
- Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava, Loviisa, Meluselvitys, Tiina Kumpula, 2021
- Viitasammakkoselvitys Loviisan Harmaakallion, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon sekä niihin rajautuvan saariston osayleiskaavan alueella vuonna 2016, Jere Salminen, 2016
- Valkon ja sen lähialueiden muinaisjäännösinventointi osayleiskaavaa varten, Vesa Laulumaa, 2018
- Loviisan Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava-alueen uhanalaisten luontotyyppien kartoitus 2020, Jere Salminen
- Loviisan Harmaakallion, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon osayleiskaava, Luontoselvitys, Sweco Ympäristö Oy, 2013

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaava tuli vireille vuoden 2016 kaavoituskatsauksella teknisen lautakunnan päätöksellä (25.2.2016 § 18) ja kaupunginvaltuuston päätöksellä (21.3.2016 § 70).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.12.2021–17.1.2022.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asetti kaavaehdotuksen nähtäville 27.10.2022 § 147.

Kaavaehdotuksen asettaminen nähtäville kuulutettiin 2.12.2022.

Kaavaehdotus nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 65. §:n mukaan 2.–16.12.2022.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi kaavan __.__.__, § __.

Kuulutus asemakaavan lainvoimaisuudesta __.__.__.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella Vanhan Valkontien liittymää alueen pohjoisosassa on oikaistu, ja VL-aluetta on pienennetty mahdollista linja-autopysäkkiä varten. Tämän lisäksi on mahdollista toteuttaa pysäköintialue VL-alueelle. Risteyksen oikaisun yhteydessä muutettiin lähellä sijaitsevan kiinteistön rajaa, ja sama kiinteistö saa uuden 160 neliömetrin rakennusoikeuden kiinteistölle rakennettavaa talousrakennusta varten.

Alueen eteläosan asemakaavan muutos muuttaa maankäytön erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jolla on laajennettu rakennusoikeus elinkeinon harjoittamista varten.

2.3 Asemakaavan toteutus

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

3 Lähtökohdat

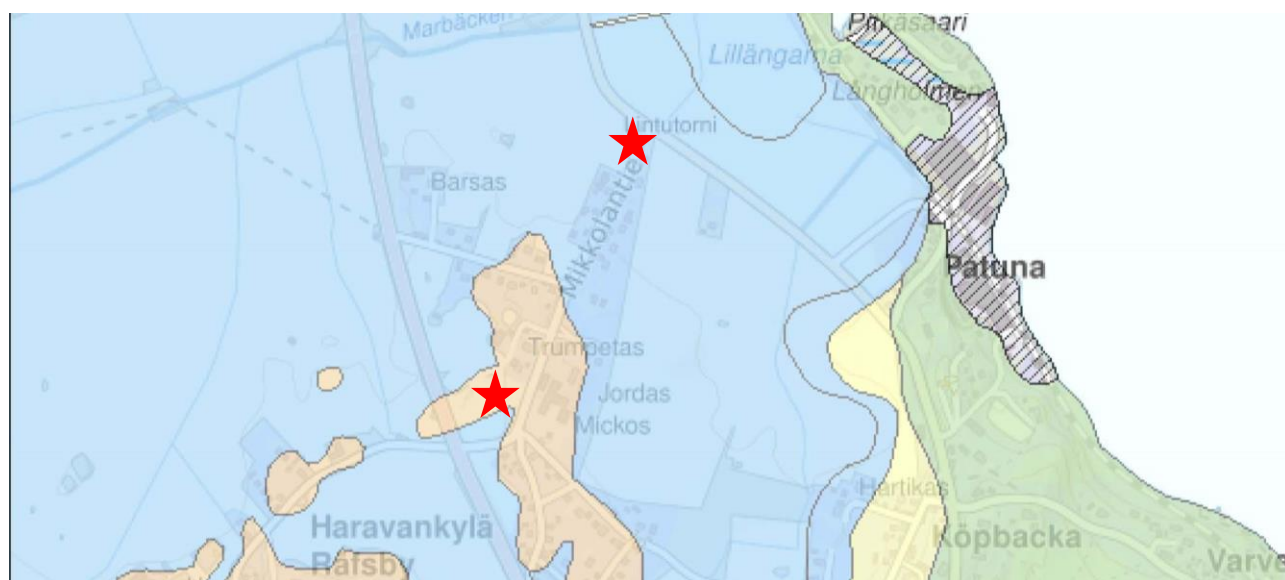
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleiskuvaus

Suunnittelualue on kooltaan noin 1,4 hehtaaria. Kaavamuutosalue koostuu kahdesta osasta. Pohjoisempana sijaitsevan muutosalueen pohjoisreuna rajautuu Vanhaan Valkontiehen, ja Mikkolantie kulkee muutosalueen läpi. Muutosalue koostuu edellä mainittujen katujen risteysalueesta. Etelämpänä sijaitseva muutosalue koostuu Haravankylän ensimmäisen asemakaavan mukaan liikunta-alueesta, joka osittain rajautuu Mikkolantiehen. Alueen vesi- ja viemärijohtot kulkevat Mikkolantietä pitkin. Alue on osittain rakennettua ja sijaitsee noin 2,5–3 kilometriä kaupungin keskustan palveluista.

Maaperä

Geologian tutkimuskeskuksen tuottaman maaperäkartaston (1:20 000) mukaan alueen pinta- sekä pohjamaalaji on pääasiassa savi, jossa on hiekkamoreenia kaavamuutosalueen eteläosassa.



■ Hiekkamoreeni (Mr) ■ Savi (Sa)

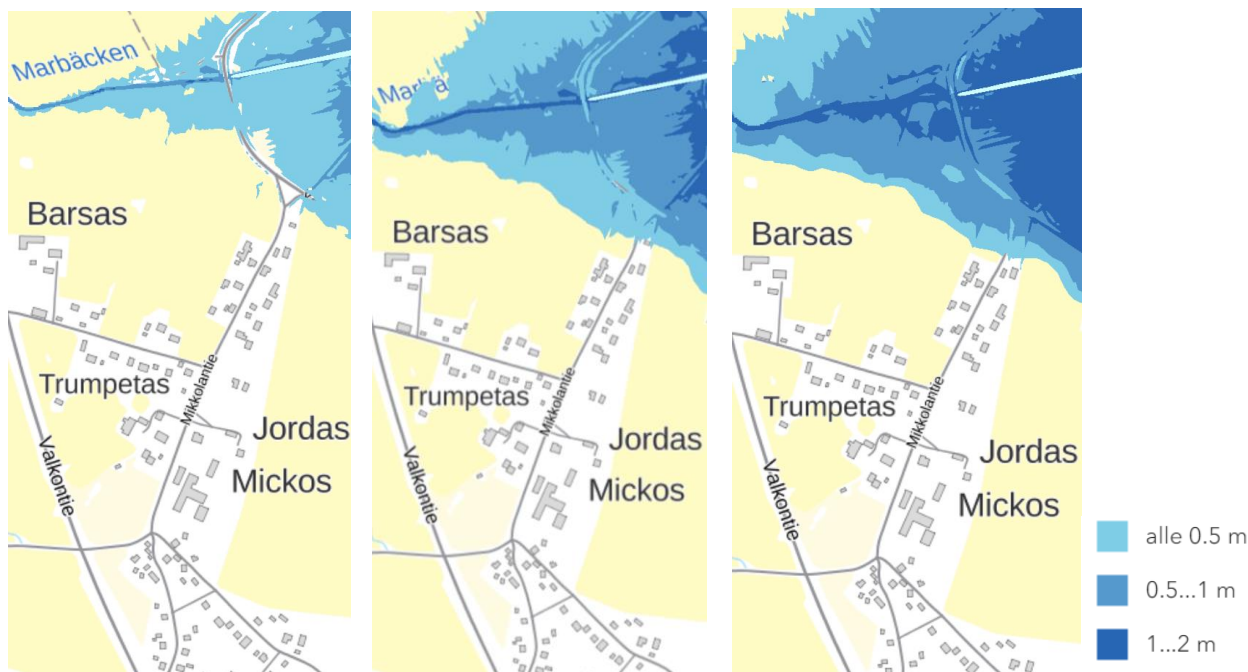
Maaperä 1:20 000 - Geologian tutkimuskeskus 29.4.2022.

CGI RS-karttasarja - CGI Suomi 29.4.2022.

★ Suunnittelualueen sijainti

Luonnon aiheuttamien vahinkojen riski

Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) vesistöjä ja rannikoita koskevan tulvariskivyyöhykekartoituksen mukaan kaavamuutosalueen pohjoisosassa on osittain luokiteltu riskialueeksi. Riskialueella sijaitsee AO-alue, mutta asuintalojen rakennusoikeus ei sijaitse riskialueella. Alueella Valkontie on turvallinen poistumisreitti tulvan sattuessa.



Kerran 2 vuodessa

Kerran 20 vuodessa

Kerran 100 vuodessa

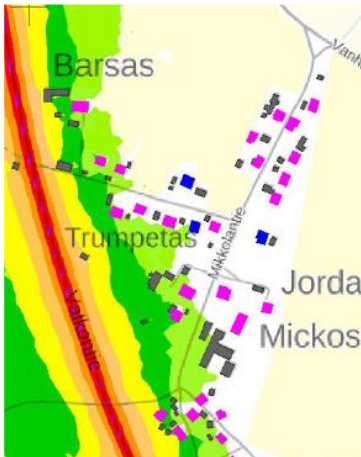
Tulvariskialueet, Tulvavaaravyöhykkeet, vesistö- ja meritulvat. Lähde: SYKE 29.4.2022

Liikenne ja melu

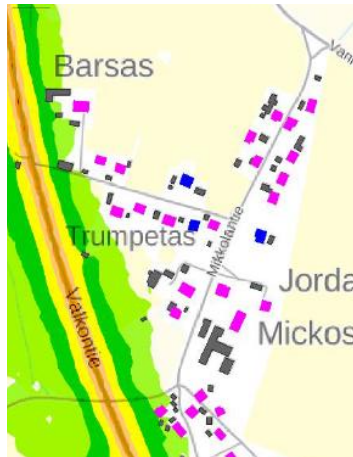
Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa sekä Valkontieltä että Helsingintieltä saavuttaessa. Olemassa oleva katuyhteys ulottuu Pankkiirintien kautta Valkontielle sekä Johtajantien ja Insinöörintien kautta kaupungin sisääntulotielle eli Helsingintielle. Osa olemassa olevista bussireiteistä kulkee kaavamuutosalueen itäpuolitse Pankkiirintien, Arkkitehdintien ja Kirkkomiehenniityn kautta sekä Valkontietä pitkin. Lähin linja-autopysäkki sijaitsee välittömästi suunnittelualan itäpuolella Arkkitehdintiellä ja seuraavat pysäkit Valkontieellä. Alue on saavutettavissa kävellen ja pyöräillen Valkontien, Helsingintien, Arkkitehdintien, Pankkiirintien ja Kirkkomiehenniityn kevyen liikenteen väyliä pitkin.

Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavaa varten tehdyn meluselvityksen mukaan (Sitowise Oy, Tiina Kumpula, 2021) kaavamuutosalueen eteläosan uusi AO-alue alittaa nykyisellään asuinalueiden melutasosuosituksen, alle 55 dB päiväsaikaan ja alle 50 dB yöaikaan. Vuoden 2040 keskimääräisiä melutasoja arvioivan kartoituksen mukaan tietyt uuden AO-alueen osat saattavat altistua 55 desibeliä korkeammille keskiäänitasoille päiväsaikaan. Melutasojen kartoituksessa vaadittiin riittävää melusuojausta satamatoimintojen alueelle, mutta ei Valkontien varrelle. Koko Valkontien tai osittain Valkontien varrelle toteutettava melusuojaus vähentäisi lähipihojen keskimääräistä melutasoa, mutta vaikuttaisi samalla kielteisesti maisemakuvaan, sillä avoimet peltomaisemat ovat Haravankylän tunnusomaisia piirteitä.

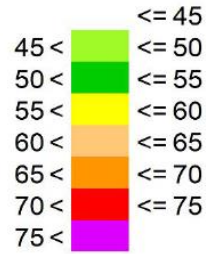
Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus



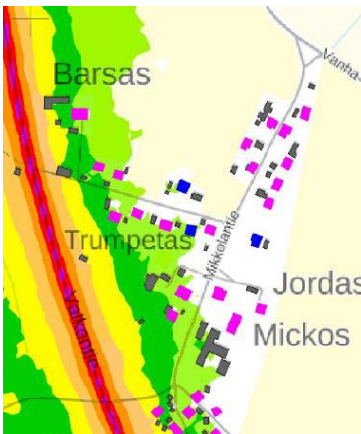
Päiväsaika klo 7–22
Nykyinen keskimääräinen melutaso



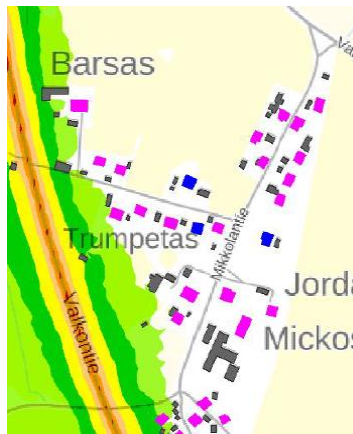
Yöaika klo 22–7



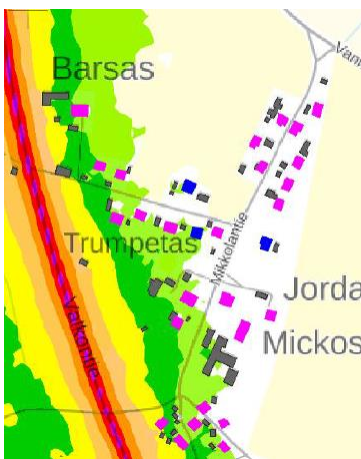
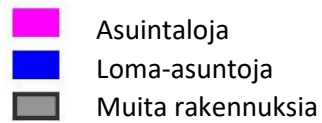
Äänenpainetaso desibeleinä (dB)



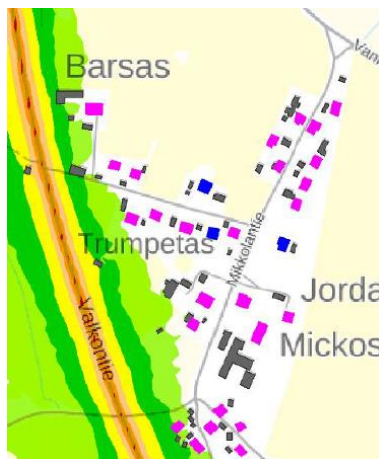
Päiväsaika klo 7–22
Arvioitu keskimääräinen melutaso vuonna 2040



Yöaika klo 22–7



Päiväsaika klo 7–22
Arvioitu keskimääräinen melutaso vuonna 2040 satamatoiminnan laajentuessa



Yöaika klo 22–7

Maanomistus

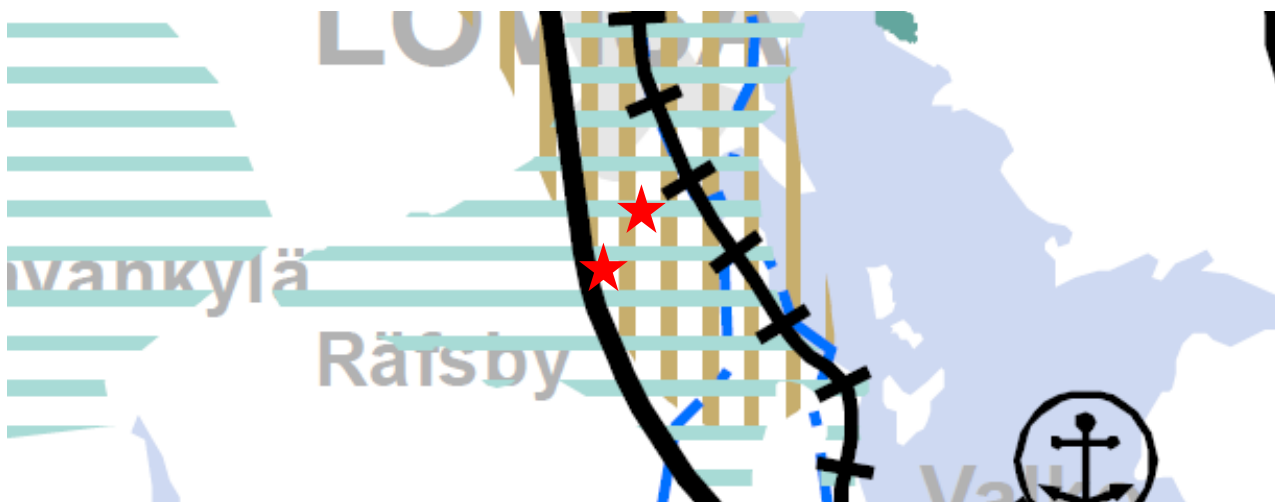
Alueella maata omistavat sekä yksityiset kiinteistönomistajat että Loviisan kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 25.8.2020 hyväksytty Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Korkeimman hallintooikeuden ratkaisun myötä Itä-uudenmaan kaava jää kokonaisuudessaan valtuuston hyväksymispäätöksen mukaisena voimaan. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan kaavoihin ei tullut oikeuskäsittelyssä muutoksia. Itä-Uudellamaalla tärkeitä teemoja ovat muun muassa keskusten elinvoimaisuus, sujuva liikkuminen ja monipuolinen elinkeinorakenne.

Haravankylä on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Valkontie on osoitettu seudullisesti merkittäväksi tieksi. Valkontie on nykyisellään merkittävä Valkon satama- ja teollisuusalueen tavaraliikenteelle.



Suunnittelualan sijainti



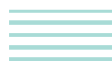
Seudullisesti merkittävä tie

Viivamerkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät maantiet ja kadut. Seudullinen merkitys voi johtua esimerkiksi väylän merkittävydestä tavaraliikenteen tai joukkoliikenteen reittinä. Merkintään liittyy maankäyttö- ja rakennuslain 33. §:n mukainen rakentamisrajoitus.



Yhdysrata

Viivamerkinnällä osoitetaan päärataverkkoa täydentävät seudullisesti merkittävät raideyhteydet. Merkintään liittyy maankäyttö- ja rakennuslain 33. §:n mukainen rakentamisrajoitus.



Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue

Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet (valtioneuvoston päätös 1995), valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009), maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (Missä maat on mainiommat 2016) sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet (luonnonsuojelulain 32. §).



Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taajamia, joilla yhdyskuntarakenne on jo nykyisellään kestävä tai kehitettävissä sellaiseksi. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestävään yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Vyöhyke voi sisältää eriluonteisia osa-alueita rakentamattomista tehokkaasti rakennettuihin.

Vyöhykkeellä voi asumisen, palveluiden ja työpaikkojen lisäksi sijaita esimerkiksi virkistys- ja suojelualueita, liikenneväyliä ja muita liikenteen tarvitsemia alueita, yhdyskuntateknisen huollon alueita ja muita erityisalueita, ympäristöön soveltuvia teollisen tuotannon alueita, maa- ja metsätalousalueita sekä vesialueita.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen kaavamerkintä ja siihen liittyvät määräykset määrittelevät laajan, toiminnallisesti monipuolisen aluekokonaisuuden kehittämisen yleiset periaatteet. Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetun vyöhykkeen alueelle sijoittuva muu maakuntakaavamerkintä osoittaa, että kyseisellä osa-alueella vyöhykkeen kehittämiseen liittyy myös muita maakunnallisia intressejä tai reunaehtoja, jotka tulee ottaa huomioon kyseisen osa-alueen tarkemmassa suunnittelussa.

Yleiskaava

Kaavamuutosalueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava tuli vireille syyskuussa 2009. Osayleiskaava suunnitellaan hyväksyttävän 2023. Osayleiskaavaluonnoksessa nykyiset peltoalueet ja aiemmin suunniteltu urheilukenttä on merkitty maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA), taajama-alueet pientalovaltaisiksi asuntoalueiksi (AP) ja Mikkolantie sekä Vanha Valkontie pääsytieksi.

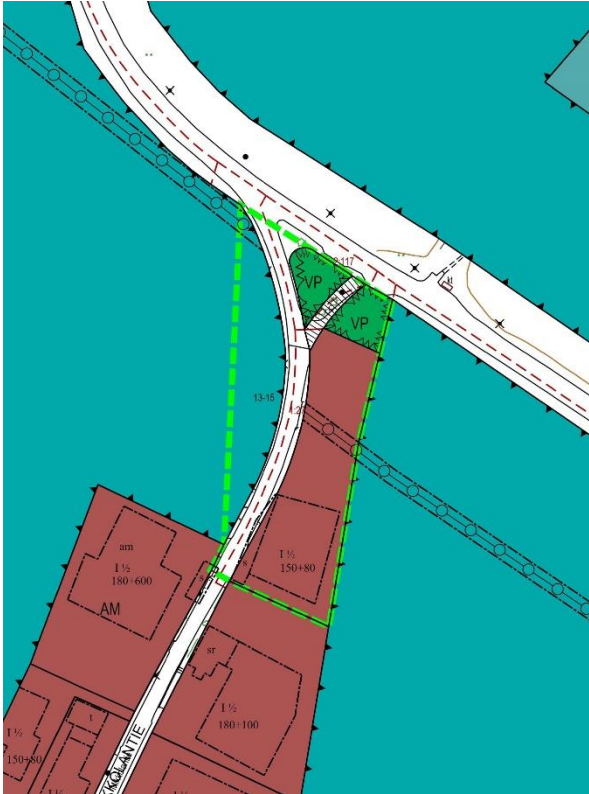
Alueella on voimassa Loviisan oikeusvaikutukseton yleiskaava, joka hyväksyttiin 9.12.1987. Yleiskaavassa alue on osoitettu asuinalueeksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54. §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 39. §:ssä, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

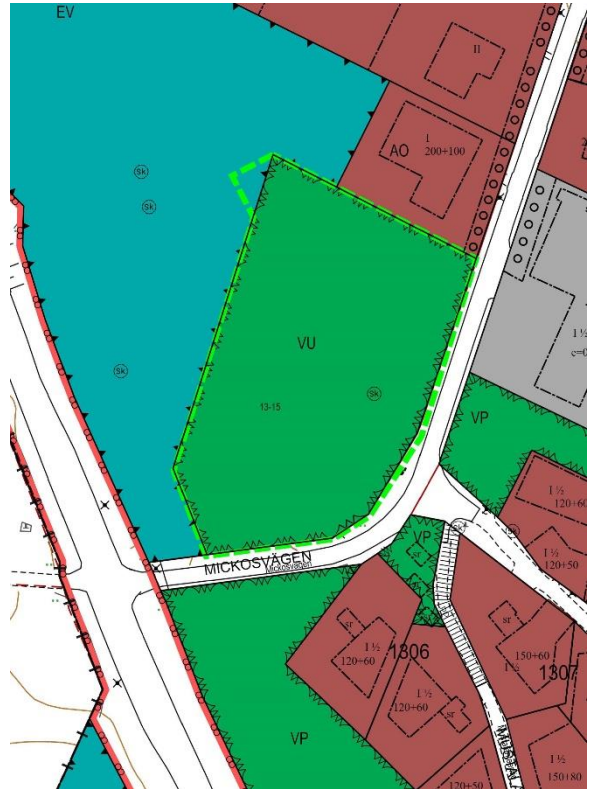
Asemakaava

Alueella on voimassa 28.2.1985 hyväksytty asemakaava.

Kaavamuutosalueen pohjoisosa, korttelin 1303 osa:



Kaavamuutosalueen eteläosa:



Puisto.

Urheilu- ja virkistyspalvelualue. Alue on ympäröitävä pensasistutuksin.

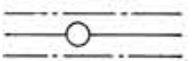
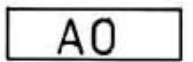
Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa kaksi erillistä tai kytkettyä asuinpientaloa. Rakennusten kattokaltevuuden tulee olla välillä 18 - 40°. Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puuta.

Tontilla rakentamatta jääneet alueet joita ei käytetä ajoteinä tulee pitää siistinä luonnonmukaisessa tilassa tai istuttaa. Tontilla tulee olla 1 autopaikka asuntoa kohti.

Suojaviheralue. Aluetta saa käyttää maanviljelykseen. Maanviljelyn toimintoja palvelevia pienehköjä latoja ja vajoja, joiden pohjan pinta-ala ei ylitä 300 m², saa rakentaa rakennuslautakunnan hyväksymille alueille.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä; siten määritettynä, että ensimmäinen luku osoittaa asuinrakennusten ja toinen luku talousrakennusten enimmäiskerrosalan. 180 + 100

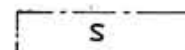
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. I

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. I 1/2

Rakennusala.



Suojeltava alue.



Kaavamuutosalueen pohjoisosa, joka käsittää korttelin 1303 osan, on osoitettu nykyisessä asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alueelle saa rakentaa kaksi erillistä tai kytkettyä pientaloa. Julkisivujen rakennusmateriaalin tulee olla puuta. Tonttien rakentamattomat alueet, joita ei käytetä teinä, tulee pitää siisteinä luonnontilassa tai istuttaa. Tontilla tulee olla yksi autopaikka asuntoa kohti. Asemakaavaa varten on laadittu rakennusohje, joka vaatii muun muassa harja- tai mansardikaton. Harjakaton kaltevuuden tulee olla 1:2–1:1,25 ja materiaalin huopaa, sileäpintaista peltiä tai tiiltä. Julkisivumateriaalin tulee olla puuta, höylättyä tai hienosahattua lautaa. Julkisivumateriaali tulee maalata peittomaalilla, ja maalin valinnassa tulee suosia vaaleita värisävyjä. Lisä- ja ulkorakennusten lautojen tulee olla samat kuin päärakennuksen. Uudisrakentamisessa laajoja seinäpintoja tulee korostaa pysty- tai vaakasuorilla listoilla ja kulmia kulmalauoilla. Peltoalueiden ja rakennettujen alueiden väliin tulee jättää voimakas reunavyöhyke, jossa on kasvillisuutta.

Korttelin 1303 ja Vanhan Valkontien välinen alue on osoitettu viheralueeksi (VL). Mikkolantie kulkee VL-alueen länsipuolella, ja viheralueen läpi Köpbackan suuntaan on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie (pp).

Etelämpänä sijaitseva kaavamuutosalue Mikkolantien lähellä on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Alueen ympärille tulee istuttaa pensaita.

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, suojeluohjelmat, suojelupäätökset

Ks. luku 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.

Asemakaavamuutosta laadittaessa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (maankäyttö- ja rakennuslain 24. §). Kohteelle on suoraan osoitettavissa seuraavat tavoitteet ja arvot:

- toimiva aluerakenne
- elinympäristön laatu.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on alueen asemakaavan ajanmukaistaminen niin, että se tukee paremmin Haravankylän tarpeita ja kehittymismahdollisuuksia. Vanhan Valkontien ja Mikkolantien risteysalueen on todettu olevan hankalakäyttöinen, ja käytännössä autoliikenne on myös käyttänyt tien kevyen liikenteen väylää tilanteen helpottamiseksi. Asemakaavaa ei ole toteutettu VU-alueen osalta, ja alueen käyttötarkoitus on ajanmukaistamisen tarpeessa. Kaavoitusalue kattaa suuren osan Loviisan kaupungin kiinteistöistä 434-409-2-117, 434-413-2-10 ja 434-413-6-26, yksityisessä omistuksessa olevat kiinteistöt 434-13-1303-14 ja 4-413-1-27 sekä osia yksityisessä omistuksessa olevista kiinteistöistä 434-413-2-21 ja 434-413-6-8.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Haravankylän kaupunginosan korttelin 1303 osan sekä siihen liittyvien katu- ja viheralueiden sekä Mikkolantiehen rajautuvan VU-alueen asemakaavan muutos tuli vireille vuoden 2016 kaavoituskatsauksella (kaupunginhallitus 21.3.2016 § 70).

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville tämän jälkeen 14 päivän ajaksi. Asemakaavan hyväksymisestä päättää elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 29.9.2016 § 97 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 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 2.–16.12.2022.

Kaavaehdotusvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot ja muistutukset

Saatiin kaiken kaikkiaan kolme lausuntoa, joista yhdessä oli muistutuksia, sekä yksi muistutus yksityishenkilöltä.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) lausutti, että kaavaselostus täytti kaava-alueen vaatimukset ilman oikeusvaikutteista yleiskaavaa (MRL 39 §), että uudet pientaloalueet tukevat nykyistä asutusta ja että kaava ohjaa uudisrakentamista riittävästi niin, että se soveltuu kulttuuriympäristöön. ELY-keskus huomautti, että asemakaavassa on otettava huomioon Valkontien liikenteen mahdollinen lisääntyminen johtuen Valkon sataman tulevasta lisääntyvästä toiminnasta. ELY-keskus toivoo, että kaavakartan yleismääräykset päivitetään lisäyksellä, jonka mukaan päiväsaikaan keskiäänitaso ei saa ylittää 55 desibeliä piha-alueilla.

Yksityishenkilön jättämässä muistutuksessa esitetään toive siitä, että asemakaavassa otetaan huomioon henkilön tulevaisuuden suunnitelmat laajennetusta toiminnasta omilla mailla kaava-alueen pohjoisosassa ja että kaavoitusalue ja maankäyttömerkintä päivitetään käsittämään myös hänen kiinteistönsä.

Lue lisää lausunnoista, muistutuksista, vastineista ja toimenpiteistä liitteessä 2, Kooste palautteesta ja laaditut vastineet.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaavamutoksen tarkoituksena on Vanhan Valkontien ja Mikkolantien turvallisempi risteysalue sekä toteuttamattoman VU-alueen kaavamerkinnän ajanmukaistaminen. Ajanmukaistaminen tukee paremmin Haravankylän kehitystä.

4.4.2 Kaavoitustilanteesta johdetut tavoitteet

Kun Vanhan Valkontien liittymää muutetaan, muutos vaikuttaa lähellä sijaitsevan kiinteistön kiinteistörajoihin. Samalla kun kiinteistön tienpuoleista rajaa muutetaan, tarkastellaan kiinteistönomistajan pyynnöstä myös muita kiinteistörajoja sekä kiinteistön rakennusoikeutta.

4.4.3 Alueen olosuhteista ja alueen ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kun Vanhan Valkontien liittymää muutetaan, tutkitaan muita mahdollisuuksia tukea muuta liikennettä vaihtoehtona autoliikenteelle muun ratkaisun kuin viheralueen kautta kulkevan erillisen kevyen liikenteen väylän avulla. Joukkoliikenne sekä mahdollisuus polkupyörän tai auton pysäköintiin kulkumuotoa joukkoliikenteeseen vaihdettaessa tulee ottaa huomioon. Kaavamutoksen laadinnassa tulee myös huomioida kylän kulttuurihistoriallinen ja kulttuurimaiseman arvo.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Mikkolantien Vanhan Valkontien puoleinen liittymä muutetaan suorakulmaiseksi tieliittymäksi liikenneturvallisuuden takia. Tieliittymän muutoksella on vaikutuksia entiseen lähivirkistysalueeseen (VL) ja erillispientalojen alueeseen (AO). Entisestä tiealueesta, joka rajautui lähivirkistysalueeseen (VL), tulee osa lähivirkistysaluetta. Alueella on aiemmin toteutettu viemäri- ja vesijohtoja tien alle, ja ne kulkevat jatkossa osittain virkistysalueella ja osittain katualueella. Nykyisen asemakaavan johtolinjan varaus säilyy. Koska entisen tiealueen maaperä oli vankka, myös uusi pysäköintialue on osoitettu lähivirkistysalueen tälle osalle. Uusi tieliittymä sijaitsee suurimmaksi osaksi samalla paikalla kuin entinen kevyen liikenteen väylä (PP), mutta liittymän linjaus on suorempi. Mikkolantien suoremman tielinjauksen vuoksi katualueen ja erillispientalojen alueen (AO) rajaa on tarpeen muuttaa vain vähän. Kevyen liikenteen väylän uudelleensijoittaminen ei ole ollut perusteltua, koska tienpätkä on alun perin ollut melko lyhyt ja viheralueen säilyttäminen on ollut etusijalla.

Tieliittymäalueesta tulee viheralue, jolla on linja-autopysäkki ja pysäköintialue. Pysäköintialue on tarkoitettu sekä polkupyörien että autojen pysäköintiin ja palvelee muun muassa linja-autopysäkkiä ja läheistä lintutornia käyttäviä.

Erillispientalojen alueella (AO) on kiinteistö, jonka pinta-ala pienenee katualueen muutostöiden seurauksena. Kiinteistönomistajan pyynnöstä rakennusoikeutta on tarkasteltu ja laajennettu, jotta kiinteistön pohjoisosaan voi rakentaa talousrakennuksen. Kiinteistön ja Mikkolantien välissä on aiemmassa asemakaavassa ollut suojelualue (s). Merkintä koski puuriviä, joka on sittemmin kaadettu, ja siksi ei ole syytä säilyttää suojelumerkintää. Erillispientalojen aluetta (AO) on korjattu itäsvulta vastaamaan nykyistä kiinteistörajaa. Jäljelle jää kapea kiila, joka saa maisemallisesti arvokas peltoalue (MA-1) -merkinnän. Kun

ympäröivien peltoalueiden asemakaavat uudistetaan, peltoalueet muutetaan suojaviheralueista (EV) maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA-1). Erillispientalojen alueen (AO) korjauksen syynä on se, että jäljelle jäänyt kiila kuuluu vanhalle kuolinpesälle, jonka perillisten yhteystiedot eivät ole tiedossa. Jos kiila jäisi osaksi erillispientalojen aluetta (AO), ei kiinteistölle voisi myöntää rakennuslupaa ennen kuin kiila olisi liitetty kiinteistöön, mikä on osoittautunut hankalaksi, koska maanomistajien yhteystiedot eivät ole tiedossa.

Aiempi Mikkolantien ja Valkontien kohdalla olevan urheilukentän maavaraus muutetaan pääasiallisesti erillispientalojen alueeksi (AO). Alueella on samankaltaisia määräyksiä koskien rakennustapaa ja pihansuunnittelua kuin muillakin osilla Haravankylää, jotta se olisi yhtäpitävä kylän luonteen kanssa ja yhteneväinen kulttuuriympäristön kanssa. Kyseinen erillispientalojen alue (AO) eriytyy Haravankylän muista alueista sillä, että se mahdollistaa yhdistettyä asumista ja elinkeinoelämää samankaltaisissa muodoissa kuin perinteinen maanviljely, johon merkintä (MA) on tarkoitettu, mutta ilman että elinkeinomuotoa olisi rajoitettu maanviljelyyn. Näin ollen erillispientalojen alueella (AO) on elinkeinojen harjoittamiseen tukevien rakennusten rakennusalue (ty), joilla on asumisen lisäksi 500 k-m² rakennusoikeutta. Asumiseen tarkoitettu rakennusoikeus on ensisijaistettu elinkeinojen harjoittamista tukevien rakennusten rakennusoikeuteen verrattuna määräyksellä, jonka mukaan 75 prosenttia asumisen rakennusoikeudesta tulee olla käytetty ennen kuin elinkeinojen harjoittamiseen tukevien rakennusten rakennusoikeutta (ty) voi käyttää. Tämä rajoitus on lisätty, jotta varmistettaisiin Haravankylän ensisijaisen maankäytön pysyminen asumisena. Erillispientalojen rakennusalue sijaitsee Mikkolantien suuntaan, jotta uudisrakentaminen yhtenäistyisi Haravankylän muun pihaluonteen kanssa tieltä katsottuna. Uuden erillispientaloalueen (AO) ja Valkontien välinen alue on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi.

Kaavalla on annettu yleismääräyksiä muun muassa melusta, rakentamistavasta, aurinkopaneelien sijoittamisesta ja hulevesien ohjaamisesta.

AO

Erillispientalojen alueet rakennetaan niin, että kylän rakennustyyli säilyy yhtenäisenä. Saman pihan asuinrakennukset ja talousrakennukset rakennetaan yhtenäisinä. Asuintalojen ja kadun välisellä alueella suositellaan erityistä panostamista puutarhasuunnitteluun kylän viihtyisyyden ja luontoarvojen lisäämiseksi.

Kaavan yleisissä määräyksissä ei sallita ulkosäilytystä erillispientaloalueella.

VL

Viheralue tulee toteuttaa niin, että vesi pääsee läpäisemään alueen maaperän, että alue on suurimmaksi osaksi kasvillisuuden peitossa ja alue ei peitä näkymää liittymässä. Kasvillisuus tulee suunnitella mielellään sellaiseksi, jota tarvitsee hoitaa mahdollisemman vähän ja joka tukee luonnon monimuotoisuutta, esimerkiksi niittykasvillisuutta suosimalla. Puiden ja pensaiden istuttamista suositellaan, erityisesti pysäköintialueen yhteyteen näkösuojaksi ja varjostamaan pysäköintialuetta.

MA-1

Maisemallisesti tärkeä peltoalue maiseman avoimen luonteen, Haravankylän kulttuurihistoriallisen perinnön ja visuaalisen luonteen kannalta. Alue tulee pitää avoimena ja hoidettuna.

ao

Eryteisesti asuintaloille tarkoitettu rakennusalue. Rakennusalueelle voi sijoittaa talousrakennuksia. Rakennuksen pääjulkisivu suositellaan sijoitettavan kadulle päin, jotta kylän viihtyisyys lisääntyy ja julkisivu sopii kylän rakennuskantaan.

t

Talousrakennuksille tarkoitettu rakennusalue.

ty

Erityisesti elinkeinon harjoittamista tukeville rakennuksille tarkoitettu rakennusalue. Toiminta ei häiritse ympäristöä tavallista maataloustoimintaa enempää. Merkintä tukee paikallista elinkeinotoimintaa ja muuttoliikettä kylään. Merkintää ei tule käyttää ennen kuin suurin osa tonttia varten varatusta asuintalojen rakennusoikeudesta on käytetty, jolloin muuttoliike ja kylän kulttuurihistoriallinen rakenne ovat etusijalla.

p

Pysäköintialue on suunniteltu sekä autojen että polkupyörien pysäköintiin. Polkupyöräpysäköintiä varten suositellaan sadekatosta ja mahdollisuutta lukita pyörä kunnolla. Alueen maaperän suositellaan mahdollisuuksien mukaan päästävän vettä läpi, ja pysäköintialueelle suositellaan paikkoja, jonne hulevedet voidaan kerätä häiritsemättä pysäköintiä. Tällaisia paikkoja ovat esimerkiksi alueen reunamien kivisalaojat, jonne hulevedet voidaan kerätä myöhempää haihdutusta varten.

5.1.1 Mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala	Rakennusoikeus: ao/t/ty
AO	0,8760 ha	560 k-m ² / 440 k-m ² / 1000 k-m ²
VL	0,0903 ha	
MA-1	0,3168 ha	
Kadut	0,0957 ha	
Koko kaava-alue yhteensä	1,3789 ha	

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu seuraavia määräyksiä rakennustavasta: *Kaikessa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennusmateriaaleja ja kattamismateriaaleja, jotka soveltuvat ympäröivään maisemakuvaan. Rakennuksilla tulee olla harjakatot.*

Alueen ulkonäön yhtenäistämiseksi tulee *erillispientalojen ja talousrakennusten julkisivumateriaalin olla täyttömaalattua puupaneelia ja täyttömaalattuja nurkkalautoja. Julkisivuun käytetään vaaleita värisävyjä tai alueelle perinteisiä värisävyjä. Nurkkalautojen pitää värisävyiltään olla vaaleita ja poiketa julkisivun pääasiallisesta väryksestä. Tontin alueella kaikilla erillispientaloilla ja talousrakennuksilla tulee olla saman tyyppistä puupaneelia, samaa julkisivuväriä ja nurkkalautaväriä sekä samaa kattomateriaalia ja kattoväriä. Tämän lisäksi ulkovarastointia ei sallita AO-alueella.*

Kaavan yleisissä määräyksissä on haluttu muistuttaa, että *alueelle rakentaessa tulee huomioida radonturvallinen rakentaminen.*

Kaavalla edistetään aurinkoenergian käyttöä seuraavalla määräyksellä: *Alueella saa asentaa aurinkopaneeleja ilman lupakäytäntöä, mikäli aurinkopaneelit sijoitetaan niin, ettei niistä muodostu osaa rakennusten arkkitehtuuria.*

Luonteenomaista alueelle on selkeä raja asumisalueiden ja kasvustoisten peltoalueiden välillä. Tämä on huomioitu kaavan yleisissä määräyksissä seuraavalla määräyksellä: *Peltoalueiden (MA-1 ja EV-alueita) ja rakennettujen alueiden liittyminen toisiinsa tapahtuu voimakkaalla kasvien muodostamalla*

reunavyöhykkeellä. Reunavyöhyke toteutuu istuttamalla pihan ja pellon reunaan puita ja pensasaitoja, esimerkiksi koivuja, pihlajia, syreenejä, orapihlajaa tai kuusia.

Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu seuraavia määräyksiä koskien piha-alueita: *Tonteilla muodostuvat hule- ja kattovedet tulee käsitellä tonttialueen sisällä vesiä imeyttävien ja virtaamaa hidastavien rakentein, ja ratkaisut tulee esitellä rakennusluvan yhteydessä esimerkiksi asemapiirroksessa. Niiltä osin, kun hulevesiä ei ole mahdollista johtaa maastoon niitä saa johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään.*

Korttelilla 1303 on myös voimassa seuraavat yleiset määräykset: *Tontti tulee rajata katua ja muuta yleistä aluetta vastaan pensasaidalla, jonka korkeus on 1–1½ metriä.*

Korttelilla 1306 on myös voimassa seuraavat yleiset määräykset: *Talousrakennuksia voi sijoittaa koko korttelialueella. ty-rakennusten rakennusoikeutta ei voi käyttää ennen kuin ao-rakennusten rakennusoikeus on käytetty vähintään 75 prosenttisesti. ty-rakennusten julkisivujen värisävy tulee olla alueelle perinteinen ja julkisivumateriaalin tulee soveltua muihin alueella oleviin rakennuksiin. Pitkät julkisivut tulee rikkoa pystysuorilla julkisivuysityskohdilla. Katon materiaali ja väri tulee olla huomiota herättämättömiä tai perinteisiä ja soveltua muihin alueella oleviin rakennuksiin. Tontit tulee erottaa katua vastaan puurivillä tai pensasaidalla, jonka korkeus on 1–1½ metriä.*

5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutos parantaa alueen kaavoituksen ajantasaisuutta. Kaava parantaa yhteiskuntarakenteen toimivuutta kasvaneella liikenneturvallisuudella ja pysäköintimahdollisuuksilla joukkoliikenteen yhteydessä. Kaava tukee paikallista elinkeinoharjoittamista ja antaa alueelle uusia mahdollisuuksia monipuolisempaan toimintaan ja asumiseen. Kaavalla on myös kulttuuriympäristön säilymistä tukeva vaikutus laajennettujen elinkeinomahdollisuuksien varmistamiseksi alueen elinvoiman ja yleisten määräysten varmistamiseksi uudisrakentamisen tapahtuvan yhteneväisesti alueen kulttuuriympäristöarvojen mukaan.

Valkontien aiheuttamat kohonneet melutasot saattavat edellyttää melusuojausta tien varrella. Melusuojoilla voi olla kielteinen vaikutus maisemakuvaan, mutta ne parantavat asuinalueiden elämänlaatua.

Kaikki uudisrakentaminen aiheuttaa jonkin verran päästöjä ja vähentää hulevesien imeytymispintoja, mutta uudisrakentaminen on kytketty olemassa olevaan infrastruktuuriin ja kunnalliseen palveluun, joka vähentää uudisrakentamisen ympäristövaikutusta. Ilmastomuutos johtaa suurempaan sademäärään, mistä johtuen hulesikäsittely on huomioitu kaavan yleisissä määräyksissä. Uudisrakentamiseen tarkoitettu alue ei ole aiemmin metsäkasvustollista, mikä minimoi hiilidioksidin katoamista. Kaavan tukiessa paikallista elinkeinoharjoittamista asumiseen liittyen sukkulaliikenteen tarve vähenee, jolla voi olla myönteinen ympäristövaikutus.

5.3.1 Suhde maakuntakaavaan

Kaava noudattaa voimassa olevaa maakuntakaavaa.

5.3.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen

Maankäyttö- ja rakennuslain 54. §:n mukaan jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (maankäyttö- ja rakennuslain 39. §).

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:	Asemakaava
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys	Kaavamuutos parantaa yhteiskuntarakenteen toimivuutta siten, että risteyksestä tulee turvallisempi liikenteelle ja joukkoliikennettä voidaan hyödyntää paremmin. Kaavamuutos on

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus

	taloudellisesti kestävä ja lisää paikallisten elinkeinojen harjoittamisen mahdollisuuksia. Kaavamuutos on ekologisesti kestävä, mutta mahdollisen uudisrakentamisen vuoksi kasvillisuutta ja hulevesien imeytymispintoja on vähemmän.
<i>2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö</i>	Kaavamuutos hyödyntää ja parantaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.
<i>3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus</i>	Kaavamuutos tukee palveluiden saatavuutta ja asumisen tarpeita joukkoliikenteen yhteydessä olevien parempien pysäköintimahdollisuuksien, turvallisemman tienristeyksen avulla ja siten, että kaavoitusalueella mahdollistetaan laajempi elinkeinon harjoittaminen.
<i>4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla</i>	Liikenneturvallisuuden ja pysäköintimahdollisuuksien parantamisessa on huomioitu ympäristö, ja kaavamuutoksen liikenneratkaisulla on vähäinen vaikutus luontoon tai luonnonvaroihin ja se on taloudellisesti kestävä.
<i>5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön</i>	Kaavamuutos parantaa liikenneturvallisuutta ja edistää kylän väestöryhmien mahdollista monipuolistumista, koska uudenlaisia asuinkiinteistöjä on kaavoitettu.
<i>6) kaupungin elinkeinoelämän toimintaedellytykset</i>	Kaavamuutos luo kylään uusia monipuolisia toiminnan ja elinkeinoelämän mahdollisuuksia.
<i>7) ympäristöhaittojen vähentäminen</i>	Kaavamuutos ei lisää ympäristöhaittoja.
<i>8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen</i>	Kaavamuutos kehittää kylän olemassa olevaa rakennettua ympäristöä ja tukee maisemaa ja luontoarvoja.
<i>9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys</i>	Koska aiemmin kaavoitettua urheilukenttää ei ole rakennettu, kaavamuutos ei vaikuta alueen virkistysmahdollisuuksiin.
<i>Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajille tai muille oikeuden haltijoille kohtuutonta haittaa.</i>	Asemakaava ei aiheuta maanomistajille tai muille oikeuden haltijoille kohtuutonta haittaa.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Lähistöllä oleva Valkontie aiheuttaa melua suunnittelualueen eteläisessä osassa. Näin ollen kaava vaatii äänieristystä erillispientalojen toteutuksessa Valkontien melualueella sekä melun rajoittamista yleismääräyksellä: *Piha-alueilla teiltä tulevan päivääjan keskiäänitason tulisi alittaa 55 dB.*

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.

7 Yhteystiedot

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

Loviisan kaupunki, Lovinfo
Mariankatu 12 A
07900 LOVIISA

sähköposti: lovinfo@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 77
07901 Loviisa

Tai sähköpostitse osoitteeseen kaavoitus@loviisa.fi

Lisätietoja:

puhelinaika maanantaisin ja torstaisin klo 9–11
sähköposti: etunimi.sukunimi@loviisa.fi

Lotta Qvis, kaavasuunnittelija
puhelinaika torstaisin klo 9–11
puh. 040 555 0455



Loviisan kaupunki
Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus
Kaupunkisuunnitteluosasto

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 13, HARAVANKYLÄ, KORTTELIN 1303 OSA SEKÄ KORTTELI 1306, OSA MIKKOLANTIEN KATUALUEESTA, SUOJAVIHERALUE SEKÄ VIHERALUEET, JOTKA RAJAUTUVAT MIKKOLANTIEHEN



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tässä suunnitelmassa esitetään kaavoitushankkeen sijainti ja tavoitteet sekä kerrotaan, miten alueen osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan työn aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan, ja se on nähtävillä Loviisan kaupungin virallisella ilmoitustaululla asiakaspalvelupisteessä Lovinfossa kuulutuksessa ilmoitettuina ajankohtina. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksessa tai kaupungin verkkosivustolla koko asemakaavan valmistelun ajan: www.loviisa.fi/fi/palvelut/kaavoitusjamaankaytt/kaavoitus/asemakaavoitus.

SISÄLLYSLUETTELO

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

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

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

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

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1 SUUNNITTELUALUE JA HANKKEEN TAUSTA

Haravankylän kaupunginosan korttelin 1303 osan ja siihen liittyvien katu- ja viheralueiden sekä Mikkolantiehen rajautuvan VU-alueen asemakaavan muutos tuli vireille kaavoituskatsauksella 2016 (kaupunginhallitus 21.3.2016, § 70). VU-alueen osalta alueen asemakaava ei ole toteutunut, vaan alue on maatalouskäytössä. Korttelin 1303 osaan liittyy Vanhan Valkontien ja Mikkolantien risteysalue, joka on todettu liikenneturvallisuuden kannalta hankalaksi. Kaavoitusalue kattaa suuren osan Loviisan kaupungin kiinteistöistä 434-409-2-117, 434-413-2-10 ja 434-413-6-26, yksityisessä omistuksessa olevat kiinteistöt 434-13-1303-14 ja 4-413-1-27 sekä osia yksityisessä omistuksessa olevista kiinteistöistä 434-413-2-21 ja 434-413-6-8.

2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa liikenneturvallisuudeltaan hankalan katu- ja viheralueen asemakaava sekä tarkastaa siihen rajautuvan korttelialueen rajoja, rakennusoikeutta ja rakennusala. Mikkolantien varrella sijaitsevan VU-alueen osalta tavoitteena on ajanmukaistaa toteutumattoman urheilukentän alueen kaavamerkintä ja merkinnän rajaus.

3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Yleistä

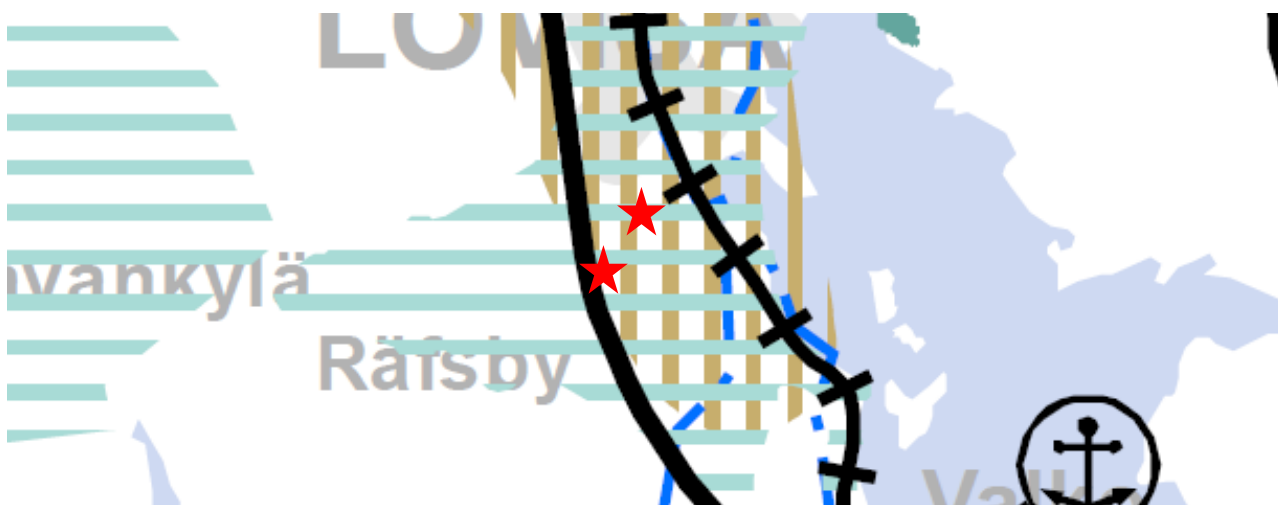
Suunnittelualue on kooltaan noin 1,4 ha. Alueella on useita maanomistajia ja se koostuu kiinteistöistä 434-13-1303-14 ja kiinteistöjen 434-413-6-26, 434-413-6-8, 434-409-2-117, 434-413-2-10, 434-413-2-21 ja 434-413-2-27 osista. Kaavamuutosalue koostuu kahdesta osasta. Pohjoisempi muutosalue rajautuu pohjoisreunastaan Vanhaan Valkontiehen, ja muutosalueen läpi kulkee Mikkolantie. Muutosalue on mainittujen katujen risteysalue. Eteläisempi muutosalue on Haravankylän ensimmäisen asemakaavan mukainen urheilukentän alue, joka rajautuu osittain Mikkolantiehen. Vesi- ja viemärilinjat alueella kulkevat Mikkolantietä pitkin. Alue on suurilta osin rakennettua.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 25.8.2020 hyväksytty Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun myötä Itä-uudenmaan kaava jää kokonaisuudessaan valtuuston hyväksymispäätöksen mukaisena voimaan. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan kaavoihin ei tullut oikeuskäsittelyssä muutoksia.

Itä-Uudellamaalla tärkeitä teemoja ovat muun muassa keskusten elinvoimaisuus, sujuva liikkuminen ja monipuolinen elinkeinorakenne.

Haravankylä on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Valkontie on osoitettu seudullisesti merkittäväksi tieksi. Valkontie on nykyisellään merkittävä Valkon satama- ja teollisuusalueen tavaraliikenteelle.



Kaavoitushankkeen sijainti



Seudullisesti merkittävä tie

Viivamerkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät maantiet ja kadut. Seudullinen merkitys voi johtua esimerkiksi väylän merkittävydestä tavaraliikenteen tai joukkoliikenteen reittinä.

Merkintään liittyy maankäyttö- ja rakennuslain 33. §:n mukainen rakentamisrajoitus.



Yhdysrata

Viivamerkinnällä osoitetaan päärataverkkoa täydentävät seudullisesti merkittävät raideyhteydet.

Merkintään liittyy maankäyttö- ja rakennuslain 33. §:n mukainen rakentamisrajoitus.



Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue

Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet (valtioneuvoston päätös 1995), valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009), maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (Missä maat on mainiommat 2016) sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet (luonnonsuojelulaki 32 §).



Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämällä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taajamia, joilla yhdyskuntarakenne on jo nykyisellään kestäväää tai kehitettävissä sellaiseksi.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestävään yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Vyöhyke voi sisältää eri luonteisia osa-alueita rakentamattomista tehokkaasti rakennettuihin.

Vyöhykkeellä voi asumisen, palveluiden ja työpaikkojen lisäksi sijaita esimerkiksi virkistys- ja suojelualueita, liikenneväyliä ja muita liikenteen tarvitsemia alueita, yhdyskuntateknisen huollon alueita ja muita erityisalueita, ympäristöön soveltuvia teollisen tuotannon alueita, maa- ja metsätalousalueita sekä vesialueita.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen kaavamerkintä ja siihen liittyvät määräykset määrittelevät laajan, toiminnallisesti monipuolisen aluekokonaisuuden kehittämisen yleiset periaatteet. Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetun vyöhykkeen alueelle sijoittuva muu maakuntakaavamerkintä osoittaa, että kyseisellä osa-alueella vyöhykkeen kehittämiseen liittyy myös muita maakunnallisia intressejä tai reunaehtoja, jotka tulee ottaa huomioon kyseisen osa-alueen tarkemmassa suunnittelussa.

Yleiskaava

Kaavamuutosalueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, minkä takia asemakaavan tulee täyttää myös yleiskaavojen sisältövaatimukset, jotka määritellään maankäyttö- ja rakennuslain 39. §:ssä. Harmaakallion, Haravankylän, Valkon, Köpbackan sekä niihin rajautuvan saariston osayleiskaava tuli vireille syyskuussa 2009. Osayleiskaavan nimi muutettiin Valkon ja sen lähialueiden yleiskaavaksi, kun kaava-alueesta poistettiin Harmaakallion alue. Osayleiskaavaluonnoksen kaksi vaihtoehtoa pidettiin nähtävillä 21.5.–30.6.2021. Molemmassa vaihtoehdoissa osayleiskaavamuutosalueella oli samat merkinnät: tie oli osoitettu pääsytieksi, suunnittelualueen eteläosa oli osoitettu MA-alueeksi (maisemallisesti arvokas peltoalue) ja suunnittelualueen pohjoisosa oli osoitettu tien läntisellä puolella MA-alueeksi ja tien itäisellä puolella AP-alueeksi (pientalovaltainen asuntoalue).

Alueella on voimassa Loviisan oikeusvaikutukseton yleiskaava, joka hyväksyttiin 9.12.1987. Yleiskaavassa alue on osoitettu asuntoalueeksi.

Asemakaava

Alueella on voimassa 28.2.1985 vahvistettu Köpbackan-Haravankylän ensimmäinen asemakaava.



Puisto.

Urheilu- ja virkistyspalvelualue. Alue on ympäröitävä pensasistutuksin.

Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa kaksi erillistä tai kytkettyä asuinpientaloa. Rakennusten kattokaltevuuden tulee olla välillä 18 - 40°. Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Tontilla rakentamatta jääneet alueet joita ei käytetä ajoteinä tulee pitää siistinä luonnonmukaisessa tilassa tai istuttaa. Tontilla tulee olla 1 autopaikka asuntoa kohti.

Suojaviheralue. Aluetta saa käyttää maanviljelykseen. Maanviljelyn toimintoja palvelevia pignehköjä latoja ja vajoja, joiden pohjan pinta-ala ei ylitä 300 m², saa rakentaa rakennuslautakunnan hyväksymille alueille.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä, siten määritettynä, että ensimmäinen luku osoittaa asuinrakennusten ja toinen luku talousrakennusten enimmäiskerrosalan.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa luku-määrältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttäen kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennusala.



Park.



Område för idrotts- och rekreationsanläggningar. Området måste omringas med planterade buskar.



Kvartersområde för fristående småhus. På tomt får uppföras två skilda eller sammankopplade småhus, takets lutning bör vara mellan 18 - 40°. Fasadernas byggnadsmaterial bör vara av trä. Tomtens obebyggda områden, som ej används till vägar bör hållas snygga i naturtillstånd eller planteras. På tomten bör finnas 1 bilplats per bostad.



Skyddsgrönområde. Området får användas för jordbruk. Man får uppföra små lador och skjul vilkas byggnadsyta ej överskrider 300 m² på områden som byggnadsnämnden anvisar.



För ledning reserverad del av område.



För gångtrafik och cykling reserverad gata.

180 + 100

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta sålunda, att den första siffran anger högsta tillåtna våningsyta för bostadsbyggnader och den andra siffran ekonomiebyggnader.

I

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader byggnad eller del därav.

I 1/2

Bråktal efter romersk siffra anger hur stor del av byggnadens största våningsyta som, utan hinder av våningstalet, får användas för utrymmen som inräknas i våningsytan av det utrymme, som är beläget under de i planen till antalet angivna våningar.



Byggnadsyta.

Korttelin 1303 osa on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontille saa rakentaa kaksi erillistä tai kytkettyä asuinpientaloa. Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Tontilla rakentamatta jääneet alueet, joita ei käytetä ajoteinä, tulee pitää siistinä luonnonmukaisessa tilassa tai istuttaa. Tontilla tulee olla 1 autopaikka asuntoa kohti. Korttelin 1303 ja Vanhan Valkontien välinen alue on osoitettu viheralueeksi. Viheralueen läpi Köpbackan suuntaan on osoitettu jalankululle ja

polkupyöräilylle varattu katu (pp). Eteläisempi Mikkolantien varressa oleva kaavamuutosalue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU). Alue on ympäröitävä pensasistutuksin.

Olemassa olevat selvitykset, suojeleohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat:

- Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava-alueen kokoomaluontoselvitys, Jere Salminen, 2021
- Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava, Loviisa, Meluselvitys, Tiina Kumpula, 2021
- Viitasammakkoselvitys Loviisan Harmaakallion, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon sekä niihin rajautuvan saariston osayleiskaavan alueella vuonna 2016, Jere Salminen, 2016
- Valkon ja sen lähialueiden muinaisjäännösinventointi osayleiskaavaa varten, Vesa Laulumaa, 2018
- Loviisan Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava-alueen uhanalaisten luontotyyppien kartoitus 2020, Jere Salminen
- Loviisan Harmaakallion, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon osayleiskaava, Luontoselvitys Sweco Ympäristö Oy, 2013

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

4 OSALLISET

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

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

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

Viranomaistahot ja muut tahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Porvoon Energia
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Loviisan Vesiliikelaitos
- Loviisan kaupunki
 - Rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu
 - Infrastrukturi

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Kaava tuli vireille kaavoituskatsauksella 2016, kaupunginhallitus 21.3.2016, § 70.

Perusselvitysvaihe, tavoitteet ja vaihtoehdot

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

Kaavaehdotusvaihe

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville Lovin fon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle 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 tai sähköpostitse kaavoitus@loviisa.fi. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (maankäyttö- ja rakennuslain 65. § 2. mom.).

Kaavaluonnos oli nähtävillä 2.–16.12.2022. Saatiin kaiken kaikkiaan kolme lausuntoa, joista yhdessä oli huomautuksia, sekä yksi huomautus yksityishenkilöltä.

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:

syksy 2023

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa työestetään 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. Kaavan yhteydessä selvitetään vaikutuksia muun muassa maaperään, ilmastoon, luontoon, yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, elinkeinoelämään.

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: lovinfo@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 | sähköposti: kaavoitus@loviisa.fi
PL 11
07901 Loviisa

KOOSTE SAAPUNEESTA PALAUTTEESTA JA LAADITUT VASTINEET

KAAVAHDOTUS

1 LAUSUNNOT 4

- 1.1 Uudenmaan liitto, 13.12.2022
- 1.2 Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 15.12.2022
- 1.3 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 2.12.2022
- 1.4 Ympäristöterveysjaosto, 15.12.2022

2 MUISTUTUKSET 1

- 2.1 Naapuri, 13.12.2022

KAVAEHDOTUS

Kortteli 1303 ja 1306 asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 2.12.–16.12.2022, jolloin viranomaisilta pyydettiin lausuntoja sekä osallisilla oli mahdollisuus jättää muistutuksia. Lausuntoja saatiin yhteensä 4 kpl ja muistutuksia 1 kpl.

1 LAUSUNNOT

1.1 Uudenmaan liitto, 13.12.2022	Vastine
Ei huomautettavaa.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
1.2 Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 15.12.2022	Vastine
Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54 §:n sisältövaatimusten mukaan laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §). Kaavaselostuksessa on tehty asianmukainen vertailu.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Esitetty uudisrakentaminen tulee muuttamaan maisemaa, mutta kaavassa on määrätty rakennusten sopeuttamisesta ympäristöönsä, muun muassa värityksen ja kattomuodon osalta sekä istutuksin. Ratkaisu edistää laadukkaan ympäristön muotoutumista. Lisäksi rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Satamaan suuntautuvan liikenteen osalta melun ennustetilanne olisi ollut hyvä selvittää nykytilanteen lisäksi. Piha-alueella päiväajan keskiäänitason 55 dB tulisi alittaa. Tästä olisi hyvä olla yleismääräys.	Kaavan yleiset määräykset melutasosta tarkistetaan ja päivitetään.
Toimenpiteet	Kaavan yleiset määräykset päivitetään.
1.3 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 2.12.2022	Vastine
Ei huomautettavaa.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
1.4 Ympäristöterveysjaosto, 15.12.2022	Vastine
Ei huomautettavaa.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.

2 MUISTUTUKSET

2.1 Naapuri, 13.12.2022	Vastine
Saisiko kaavamutokseen mukaan, että saisin AM aluettani isomaksi ja rakennus aluetta suurennettua. Liitteenä suuntaa antava kuva. Suunnittelu MA-1 alue tontillani rajoittaa suunnitelmiani tulevaisuudessa.	Suuntaa näyttävä ehdotus on suuri muutos suhteessa niihin muutoksiin, jotka voidaan tehdä asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.
Toimenpiteet	