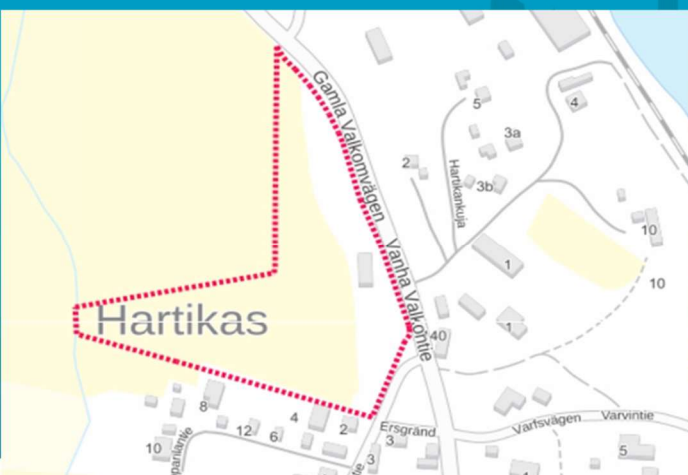


Asemakaavan muutos, kaupunginosa 13, Köpbacka-Haravankylä, määräalat 434-409-3-137-M504 ja 434-409-3-137-M508, Köpbackantien ja Vanhan Valkontien risteyksen länsipuolinen rinne ja peltoalue

Kaavaselostus



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Alue:	Köpbacka
Kaupunki:	Loviisa
Kaupunginosa:	13 Köpbacka-Haravankylä
Kaava:	Asemakaavan muutos
Kaavatunnus:	434_13-16
Dnro:	599/10.02.03/2025

Asemakaavan selostus koskee 9.1.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Muutosalue sijaitsee kaupunginosassa 13 Köpbacka-Haravankylä, Vanhan Valkontien ja Köpbackantien risteuksen kohdalla näiden länsipuolella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos, kaupunginosa 13 Köpbacka-Haravankylä, määräalat 434-409-3-137-M504 ja 434-409-3-137-M508, Köpbackantien ja Vanhan Valkontien risteuksen länsipuolinen rinne ja peltoalue*. Asemakaavoituksessa tutkitaan, voiko nykyisellään peltoalueena olevalle muutosalueen eteläosalle osoittaa pientalon rakennuspaikan. Samalla tutkitaan kaavamuutosalueella olevan nykyisen rakennuskannan suojeluarvo.

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.....	14
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	18

4.2.1	Osalliset.....	18
4.2.2	Vireilletulo.....	18
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	18
4.3	Asemakaavan tavoitteet	19
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
5	Asemakaavan kuvaus	19
5.1	Kaavan rakenne.....	19
5.1.1	Mitoitus.....	20
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.4	Kaavan vaikutukset	22
5.4.1	Liikenteelliset vaikutukset	22
5.4.2	Alue- ja yhdyskuntarakenne	22
5.4.3	Kaupunki- ja maisemakuva	22
5.4.4	Luonnonympäristö.....	22
5.4.5	Pinta- ja pohjavedet.....	22
5.4.6	Ilmasto	22
5.4.7	Suhde maakuntakaavaan.....	22
5.4.8	Kaavan suhde yleiskaavaan	22
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	22
6	Asemakaavan toteutus.....	22
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	22
6.2	Toteutuksen seuranta	23

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista

Valkon osayleiskaavaa varten tehtyjä selvityksiä:

- Valkon alueen lepakkoselvitys, Wermundsen Consulting Oy, 2020
- Loviisan vesihuollon kehittämissuunnitelman päivitys 2017–2025. Ramboll, 2017
- Valkon ja sen lähialueiden muinaisjäännösinventointi osayleiskaavaa varten, Museovirasto, 2018

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireilletulo elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan kokouksessa 28.2.2019 § 26 Kuulutus kaavan vireilletulosta vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos nähtävillä 17.7.–22.8.2025

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen käsittely teknisessä lautakunnassa 29.1.2026 § 7

Kaavaehdotus nähtävillä 26.2.–30.3.2026

Kaavan hyväksyminen __.__.2026, § ____

2.2 Asemakaava

Nykyinen asemakaava on vahvistettu vuonna 1985. Siinä alue on eteläosaltaan peltoa (EV, 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). Alueella on nykyisellään kookas lato, joka on osoitettu vuonna 2025 hyväksytyssä Valkon osayleiskaavassa (vielä vailla lainvoimaa) maisemallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa. Vanhan Valkontien lähetyillä kasvaa laajemmin mäntyvaltaista puustoa (VP, puisto). Tämän länsipuolelle pellolle on nykyisessä kaavassa osoitettu VU-alue (urheilu- ja virkistyspalvelualue), joka on jäänyt toteutumatta. Edellä mainittu Valkon osayleiskaava mahdollistaa asumisen kaavamutoksen kohteena olevalla alueella.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Asemakaavan muutos koskee määräaloja 434-409-3-137-M504 ja 434-409-3-137-M508. Alue on noin 2,6 hehtaarin kokoinen ja sijaitsee Loviisan keskustan eteläpuolella Köpbackassa. Alue rajoittuu etelässä Kipparilantien pohjoispuolella oleviin pientalotontteihin, lännessä alue jatkuu eteläisellä osalla pellolla olevaan jokeen asti, muutoin alueen rajaus kulkee peltoalueella. Idässä alue rajautuu Vanhaan Valkontiehen. Alueen poikki on aiemmin kulkenut sähkölinja, joka on vuonna 2018 siirretty maakaapeliksi.

Kaavoituksen kustannuksista on sovittu kaavoitus sopimuksella ja tarvittaessa laaditaan maankäyttösopimus.

Muutosalue on suurimmalta osaltaan peltoa. Pitkä Loviisan keskustankin halkaiseva pohjois-eteläsuuntainen harjumuodostelma ulottuu idässä muutosalueelle, kun maasto muuttuu tasaisesta pellosta jyrkästi kohti itää nousevaksi mäntyvaltaiseksi rinteeksi.

Muutosalueen itäosassa metsäisen rinteiden ja pellon rajassa on kookas lato, joka näkyy ainakin vuoden 1915 kartassa. Se on tietyvästi rakentunut kolmessa osassa. Pohjoispää on rakennettu hirsirakenteiseksi riiheksi mahdollisesti jo 1800-luvun puolella. Sisällä on löydettävissä edelleen mustuneita hirsirakenteita ja kookkaan uunin muurattuja rakenteita. Uunin lämmitys on tapahtunut pellon puolelta.

Rankarakenteisena tehty keskiosa on rakentunut pohjoisosaa myöhemmin maa- ja puulattiaisena. Myöhemmin lattia on tietyvästi korotettu eteläisimmän osan lattian kanssa samaan tasoon. Eteläisin osa on rakennettu 1960-luvun lopulla, ja sen betonilattia on valettu vuonna 1971.

Rakennuksen länsijulkisivuun on nykyisen omistajan toimesta rakennettu pitkä katos vuonna 2019. Julkisivu on tällä julkisivulla ollut varsin huonokuntoinen. Päädyn pariovet ovat olleet alun perin saranoidut.

Rinteessä on betonirakenteinen kookas maakellari, jonka rakentamisajankohta ei ole tiedossa, se on kuitenkin kymmeniä vuosia vanha.



Kartta vuodelta 1915.

Valokuvia alueelta:





Kuva 1.



Kuva 2.



Kuva 3.



Kuva 4.



Kuva 5.



Kuva 6.



Kuva 7.



Kuva 8.



Kuva 9.



Kuva 10.



Kuva 11.



Kuva 12.

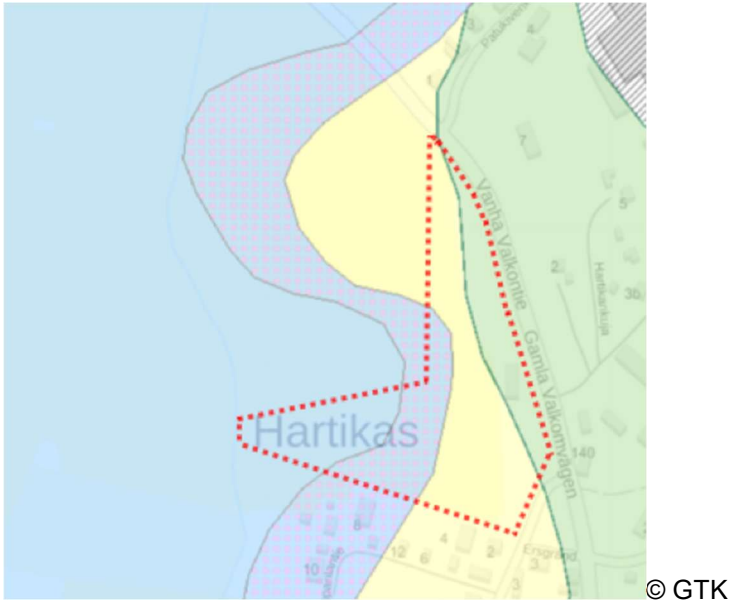


Kuva 13.

Pinnan muodot ja maaperä

Maasto on muutosalueella pääosin melko tasaista maan viettäessä loivasti länteen päin. Alueen itäosassa maasto nousee voimakkaasti.

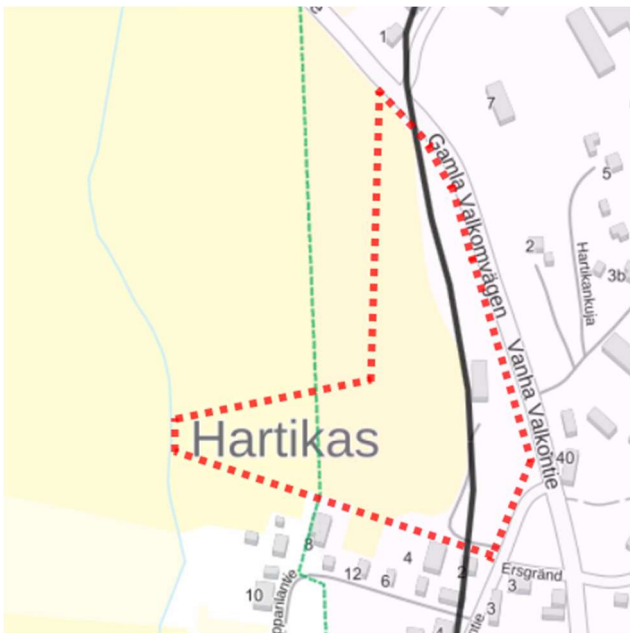
Geologian tutkimuskeskuksen tuottaman maaperäkartaston (1:100 000) mukaan maaperä alueella on länsiosassa savea, sitten saven ja hienon hiedan sekoitusta, keskivaiheilla karkeaa ja idässä harjun kohotessa hiekkaa.



■ Hiekka (HK) ■ karkea Hietä (KHT) ■ Savi (Sa) ■ hieno Hietä (HHT)

Pohjavesi

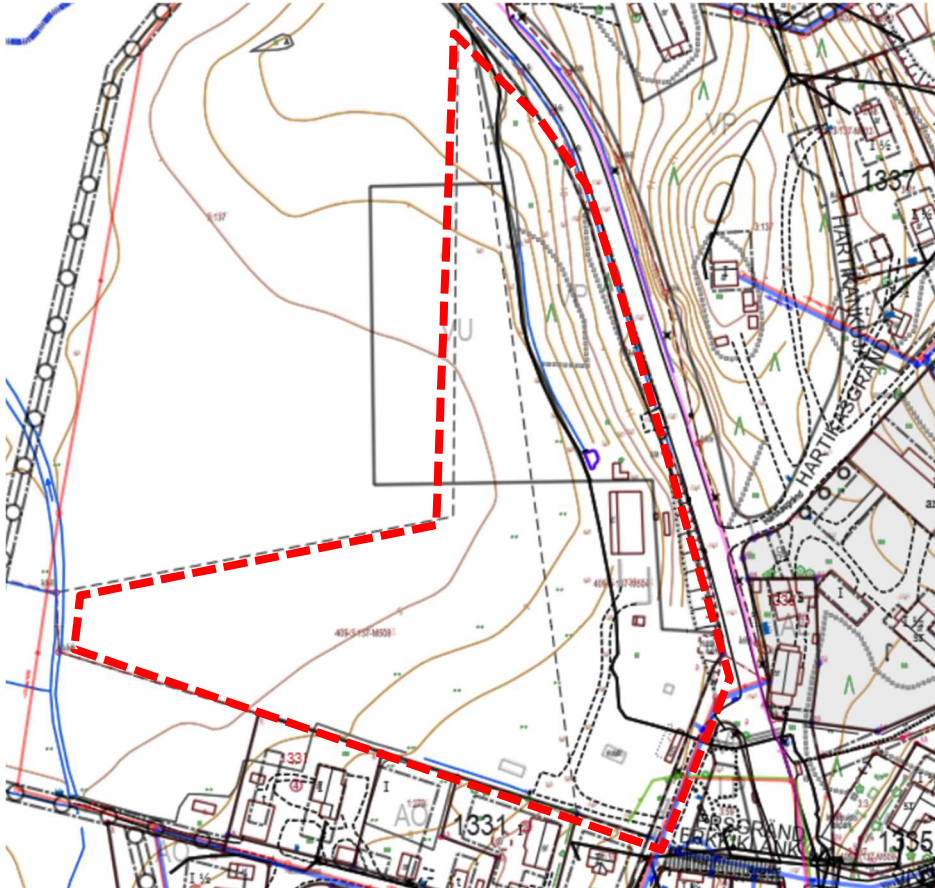
Muutosalue sijoittuu harjun puoleiselta osaltaan eli itäreunastaan pohjaveden muodostumisalueelle. Muutosalue on peltoaukean osalta pääosin pohjavesialuetta lukuun ottamatta läntisintä aluetta.



*Pohjavesialueen raja vihreä, pohjaveden muodostumisalue musta.
Loviisan kaupunki, Paikkatie.*

Kunnallistekniikka

Alueella sijaitsee Kymenlaakson Sähköverkko Oy:n etelä-pohjoissuuntainen 20 kV:n maakaapeli. Aiemmin johto on kulkenut ilmajohtona. Köpbackantietä ja Vanhaa Valkontietä pitkin kulkee vesi- ja viemäriputkisto. Muutosalueen eteläreunassa on hulevesiputken pää, ja hulevesi johtuu siitä eteenpäin osin avo-ojana kohti alueen länsireunalla kulkevaa leveämpää avo-ojaa.

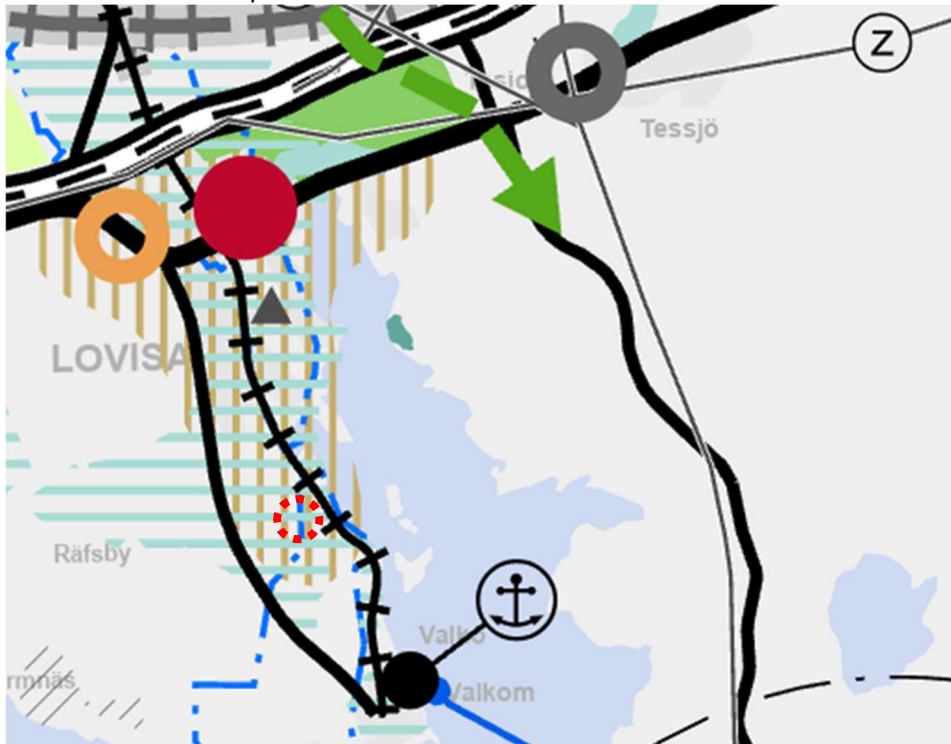


Alueella oleva kunnallistekniikka. Sininen vesijohto, punainen jätevesi, musta sähkö, vihreä hulevesi. Loviisa, Paikkatieto.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

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



Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue: Pernajanlahden ympäristö ja Koskenkylänjokilaakso, joka on valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, sekä Suuri Rantatie, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristön tie.



Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke



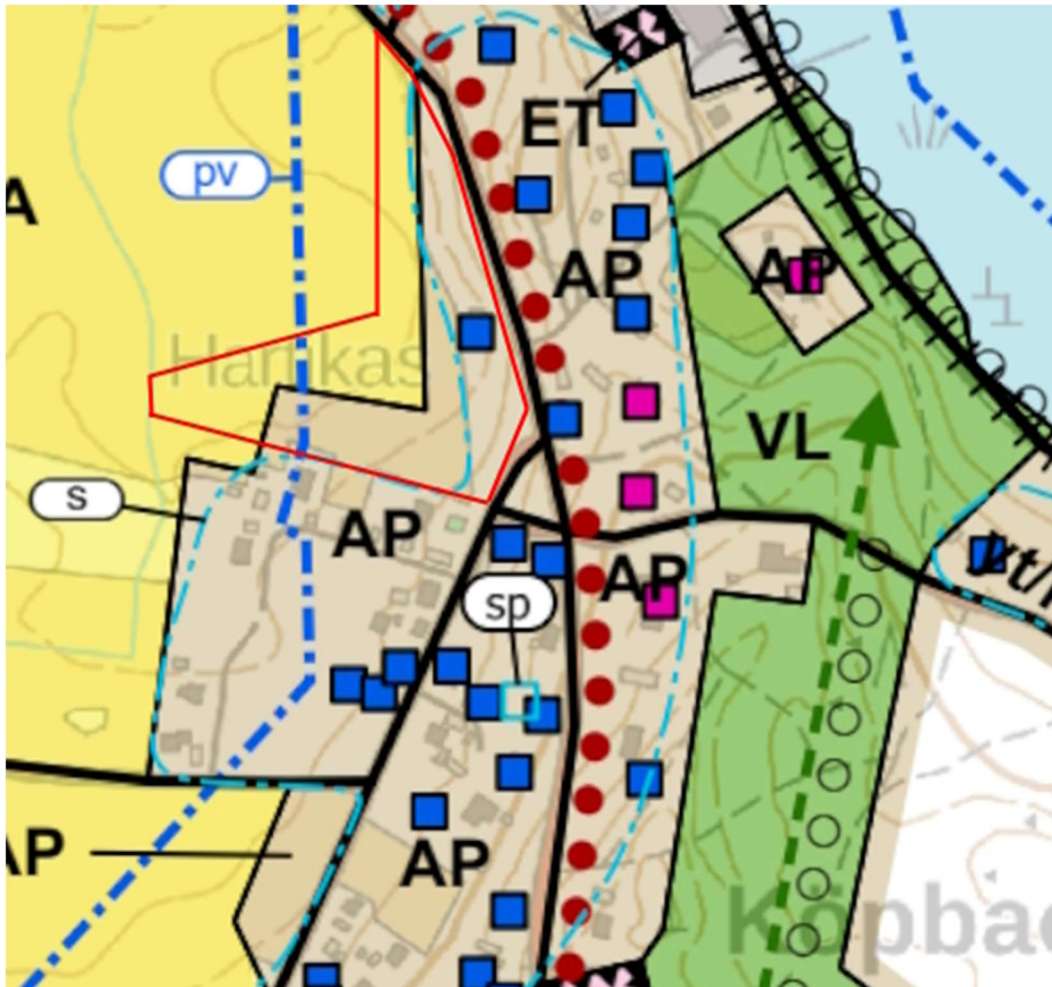
Pohjavesialue



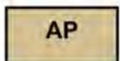
Päärata

Yleiskaava

Kaavamuutosalueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueelle ollaan laatimassa osayleiskaavaa, jonka kaavaehdotus on ollut nähtävillä 2023 ja hyväksytty syksyllä 2025 Loviisan teknisessä lautakunnassa, ja se esitetään hyväksyttäväksi kaupunginvaltuustossa myöhemmin.



Osayleiskaavaehdotus, joka ei ole vielä lainvoimainen (29.9.2025).



Pientalovaltainen asuntoalue.

Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, ras-kasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin ver-rattavia ympäristöhaittoja.



Maisemallisesti arvokas peltoalue.

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue, jonka säi-lyminen avoimena ja viljely- tai laidunkäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää.



Kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kult-tuurihistoriallisesti arvokas rakennus.

Rakennus voidaan suojella rakennusperinnön suo-jelamisesta annetun lain (2010/498) tai Alueiden-käyttölain (2023/752) perusteella. Korjaus ja muu-tostöissä tämä arvo tulee säilyttää. Korjaus ja muu-tostöissä tulee pyytää museoviranomaisen lausun-to. Suojeluasia tulee selvittää tarvittaessa asema-kaavalla tai rakennussuojelulain mukaisella menet-telyllä.

Småhusdominerat bostadsområde.

I området är det tillåtet att placera även behövlig när-service och rekreationsområden samt sådana småskaliga arbetsutrymmen som inte orsakar bul-ler, tung trafik, luftföroreningar eller motsvarande störningar för miljön.

Akerområde som är värdefullt med tanke på landskapet.

Landskapsområde som är värdefullt på landskapsnivå. Med tanke på landskapsbilden är viktigt att området bevaras öppet och i odlingsbruk.

Byggnad som är värdefull med tanke på stads-bilden, arkitekturen eller kulturhistorien.

Byggnaden kan skyddas enligt lag om skyddande av byggnadsarvet (2010/498) eller lag om områdesan-vändning (2023/752). Vid reparationer och ändringsar-beten ska detta värde bevaras. Vid reparationer och ändringsarbeten ska ett utlåtande från museimyndighe-ten inhämtas. Skyddsfrågan ska vid behov utredas ge-nom detaljplan eller i enlighet med förfarandet enligt byggnadsskyddslagen.



Arvokas rakennetun ympäristön kokonaisuus. Alueen suunnittelussa ja lupamenettelyssä on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää kulttuuriympäristötehtävää hoitavan alueellisen vastuumuseon (Porvoon museo) lausunto.



Vedenhankintaa varten tärkeä tai muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue. Alueella ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka voi aiheuttaa pohjavesien muuttumista tai pilaantumista. Rakentaminen tai muu toiminta ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista tai pinnan alenemista eikä vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Alueella ei saa säilyttää irrallaan, varastoida tai käsitellä nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä pilaavia aineita. Lämmitysöljysäiliöt on sijoitettava sisätiloihin tai maanpäälle kaksoisvaippasäiliöön tai vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoidun öljyn enimmäismäärä. Teollisuuden lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueelta kertyvät likaantuneet sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tonneilla. Viheralueiden lannoitusta tulee välttää. Uusia teitä, väyliä ja pysäköintipaikkoja rakennettaessa on pohjaveden suojaustarve selvitettävä ja kohteet on varustettava asianmukaisin suojarakentein. Tiesuolan käyttämistä liukkauden torjuntaan tulee välttää.

Värdefull byggd kulturmiljöhelhet.

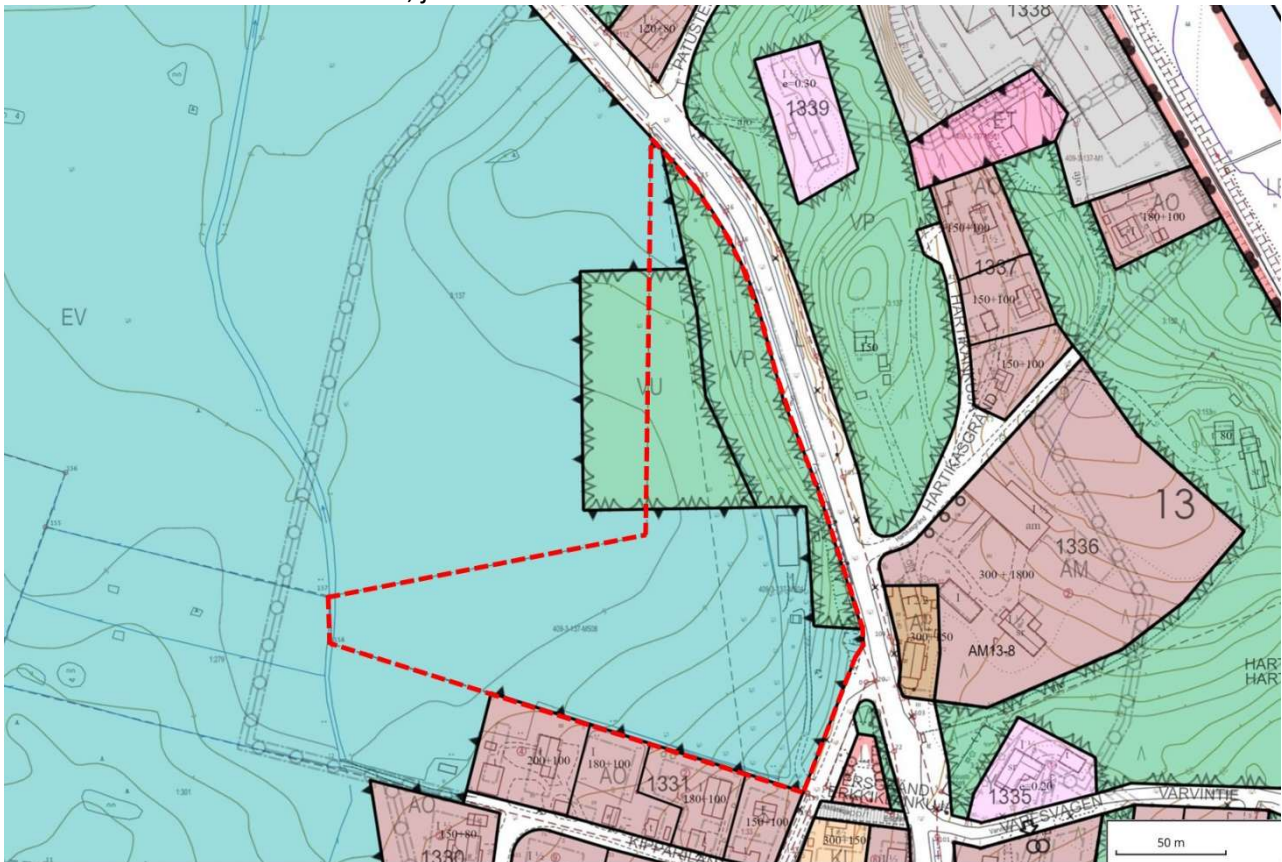
Områdets kulturhistoriska värden ska beaktas i områdets plan- och tillståndsförfarande. Yttrande från det regionala ansvariga museet (Borgå museum) som handlägger kulturmiljöuppdraget ska inhämtas för planerna som rör området.

Grundvattenområde som är viktigt med tanke på vattenförsörjningen eller övrigt grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning.

På området får ingen verksamhet bedrivas som kan orsaka förändring eller förorening av grundvattnet. Byggandet eller annan verksamhet får inte leda till skadligt utflöde av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån, och får heller inte äventyra grundvattnets kvalitet eller kvantitet. På området får flytande bränslen eller andra ämnen som förorenar grundvattnet inte förvaras, lagras eller hanteras. Oljecisterner för uppvärmning ska placeras inomhus eller ovan jord i en dubbelmantlad cistern eller i en vattentät täckt skyddsbehållare som rymmer mer än den maximala mängden lagrad olja. Industriella lastnings- och lossningsområden samt områden som används för trafik och parkering ska isoleras med ett vattentätt material. Förorenat regn- och smältvatten som samlas på området ska ledas bort från grundvattenområdet. Rent dagvatten bör i första hand infiltreras på tomten. Gödsling av grönytor bör undvikas. När nya vägar, leder och parkeringsplatser byggs måste behovet av grundvattenskydd beaktas och områdena måste förses med lämpliga skyddskonstruktioner. Användning av vägsalt för halkbekämpning bör undvikas.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava, joka on vahvistettu 28.2.1985.



- EV 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.
- VU Urheilu- ja virkistyspalvelualue. Alue on ympäröitävä pensasistutuksin.
- VP Puisto

Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.4.2014.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjana oleva kartta täyttää alueidenkäyttölain (132/1999) mukaiset vaatimukset.

Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat, suojelupäätökset

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

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen asemakaava on vanhentunut kaavamääräysten ja muun muassa toteutumattoman urheilu- ja virkistyspalvelualueen osalta. Samalla selvitetään vanhan ladon ja sen viereisen alueen maankäyttömahdollisuudet.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 28.2.2019 § 26.

4.2.1 Osalliset

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

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 28.2.2019 § 26.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos asetettiin julkisesti nähtäville 17.7.–22.8.2025.

Valmisteluvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos lähetettiin tiedoksi seuraaville viranomaisille: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Kymenlaakson Sähkö Oy, Porvoon kaupunki / Ympäristöterveydenhuolto, Porvoon museo, Loviisan Vesiliikelaitos, Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Loviisan kaupungin infrastruktuuri ja Rosk'n Roll. Lausuntoja saatiin 5, mielipiteitä 1. Lausunnoissa ja mielipiteessä mainittiin muun muassa seuraavaa:

Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuollolla ei ollut huomautettavaa.

ELY-keskus muistutti lausunnossaan, että laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Edelleen, kaava-alue sijoittuu osittain Valkon vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle sekä osin pohjaveden muodostumisalueelle. Lähellä olevalla Köpbackan varavedenotantomalla on suoja-alue ja kaukosuojavyöhyke. Jälkimmäinen ulottuu kaava-alueelle ja sen rajat tulee lisätä kaavakartalle ja kaavamääräyksiin tulee lisätä tieto suoja-alueen määräyksistä. Edelleen ELY-keskus muistutti pohjaveden osalta, että rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Peltolaueella rinteiden alaosissa pohjaveden pinta on mahdollisesti lähellä maanpinnan tasoa.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa esitetyistä asiakirjoista.

Kymenlaakson Sähköverkko lausui, että kaava-alueella sijaitsee yhtiön 20 kV:n maakaapeli, ja johdoista annettiin kartta liitteenä. Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomauttamista, mikäli seuraavat ehdot huomioidaan:

- Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat.
- Huomioidaan nykyiset sähköjohdot alueella. Johdoista liitekartta.
- Tilaa vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.

Porvoon museo lausui, että Vanhan Valkontien varressa olevan hirsirakenteisen ulkorakennuksen suojelumerkintään tulee lisätä: *Korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto.* Edelleen lausunnossa todetaan, että aineistossa mainittu Valkon muinaisjäännösinventointi vuodelta 2018

on tutkimustarkkuudeltaan erilainen kuin asemakaavainventointi, ja on mahdollista, että muutosaluetta ei siinä ole tarkasteltu lainkaan. Alue, jolla kaavassa suunnitellaan muuttuvaa maankäyttöä, on kuitenkin pienialainen ja osin rakennettu. Erilliselle arkeologiselle inventoinnille ei museon näkemyksen mukaan ole tarvetta.

Mielipiteessä rakennusalan paikkaa esitetään kasvatettavaksi laajemmaksi pohjoista kohden, ja mielipiteen mukana on toimitettu karttaliite.

Lausuntojen johdosta on muun muassa pohjaveteen ja rakennussuojeluun liittyviä määräyksiä täydennetty ja lisätty määräys rakennusalan ulkopuolelle sijoittuvista rakennuksista ja rakenteista.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa korttelien ja tonttien ajanmukaisuus sekä rakennusten suojeluarvo muutosalueen osalta sekä tutkia alueen muu maankäyttö selvittäen myös, onko alueelle mahdollista sijoittaa asuinpientalojen korttelialuetta.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueella on historiallisia ja kulttuurimaisemallisia arvoja sisältävä rakennus, jonka arvo tulee huomioida alueen maankäytössä. Alue on pohjavesialueella ja alueen lähellä on varavedenottoamo, ja nämä tulee huomioida maankäytössä. Lisäksi alueella kulkee maanalaisia sähköjohtoja, jotka tulee huomioida maankäytössä.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Alueen länsi- ja keskiosa on osoitettu MA-alueeksi (maisemallisesti arvokas peltoalue). Alueen pohjoiskärki on osoitettu puistoalueeksi (VP). Puistoalueen on tarkoitus siirtyä maankäyttösopimuksella kaavamuutoksen yhteydessä kaupungin omistukseen.

Alueen kaakkoisosaan on osoitettu asuinpientalojen korttelialue (AP). Liittymä on osoitettu alueen kaakkoiskulmaan, jossa korkeusero muutosalueen ja tien välillä on pienimmillään. AP-alueen rakennuspaikka sijoittuu lähelle Vanhan Valkontien ja Köpbackantien risteystä, ja näin uudisrakentaminen sijoittuu kylän nykyisen rakennuskannan jatkeeksi. Kaavassa sallitaan 1 ½ kerrosta korkea rakentaminen, rakennusoikeutta rakennuspaikalle osoitetaan 200 k-m². Kerroksien rajoittamisella 1 ½ kerrokseen rakennusmassan volyymi sovitetaan ympäröivään rakennuskantaan.

Alueella olevalla ladolla on sekä maisemallista että historiallista arvoa ja se on merkitty sr-merkinnällä: *suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto*. Lato ei tule olemaan jatkossa maanviljelyn toimintoja palveleva rakennus, vaan rakennuspaikkaan liittyvä talousrakennus. Rakennuksen nykyinen pinta-ala on noin 200 k-m², asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta t220, eli talousrakennukselle 220 k-m².

Muutosalueen itäreunaan on merkattu vyöhyke, *joka on istutettava tai jolla on säilytettävä suojavyöhykkeeksi riittävä luonnonkasvillisuus*. Alueella on nykyisellään mäntyvaltaista puustoa.

5.1.1 Mitoitus

Tonttinro	Aluevaraus	Pinta-ala m ²	e-luku	Rakennusoikeus k-m ²
	MA	17 129		t40
	VP	4 502		
5	AP	4 402		200 + t320
Yhteensä koko kaava-alue		2,6033 ha		

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevia määräyksiä on annettu muutosalueen ja sen ympäristön laadun varmistamiseksi. Kaavamuutoksessa annetaan määräyksiä muun muassa pohjaveteen liittyen.

Yleiset määräykset on päivitetty seuraavasti:

Alueen rakennustavan tulee olla korkeatasoista ja selkeää. Julkisivujen tulee olla ensisijaisesti puuverhoiltuja.

Rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa talous- ja muita apurakennuksia yhteensä enintään 100 k-m², enimmäiskoko kullekin 35 k-m². Rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa katoksia yhteensä enintään 30 k-m².

MA-alueelle sallitaan yhteensä enintään 40 k-m² viljelyn toimintoja palvelevia rakennuksia. Ne tulee sijoittaa siten, että maiseman avoimuus säilyy.

Alueella olevat maan alla kulkevat kaapelit ja vesiputket ja niiden reittien mahdolliset muutokset turva-alueineen sekä ympäristöä palveleva hulevesireitistö tulee huomioida sijoitettaessa uusia rakennuksia ja rakennelmia.

Pohjaveteen liittyvät määräykset:

Alue sijoittuu 1-luokan pohjavesialueelle. Pohjavesialueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.

Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja. Kellarikerroksia ei saa rakentaa kahta metriä lähemmäs luotettavasti todetusta pohjaveden pinnasta. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin.

Pohjavesialueella saa viivyttää ja imeyttää vain puhtaita hule- ja kattovesiä, jotka on käsiteltävä tonttialueen sisällä vesiä imeyttävin ja virtaamaa hidastavin rakentein. Hulevesiratkaisut tulee esittää rakennusluvan yhteydessä esimerkiksi asemapiirroksessa ja suunnitelmaan on sisällytettävä hulevesien hallinnan mitoituslaskelma.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueella rakennettaessa.

Pysäköintiä koskevia määräyksiä:

Autopaikkoja tulee varata 1 ap/ 120 k-m².

5.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

Muutosalueella ei nykyisellään ole yleiskaavaa. Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava odottaa lainvoimaisuutta, ja muutosalue on osa tätä osayleiskaava-aluetta. Yleiskaavassa huomioon otettavia asioita suhteessa asemakaavaluonnokseen on esitetty alla taulukkomuodossa.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:	Asemakaava
<i>1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys</i>	Alue sijoittuu rakennetun ympäristön ja peltoalueen rajalle, vierellä on olemassa oleva tiestö ja kunnallistekniikka. Muutosalueen välittömässä läheisyydessä on olemassa olevaa rakennuskantaa. Alueen länsireunassa on peltoalue, joka säilyy rakentamattomana. Alueen pohjoispuolella oleva alue muutetaan puistoalueeksi.
<i>2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö</i>	Alue hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa.
<i>3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus</i>	Alueen vierestä kulkee joukkoliikennereitti.
<i>4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla</i>	Alue on tarkoituksenmukaisesti tarpeellisten energia-, vesi- ja jätehuoltoverkostojen piirissä sekä joukkoliikennereitin vieressä.
<i>5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön</i>	Kaavamutoksen mahdollistava asuinympäristö on turvallinen ja terveellinen.
<i>6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset</i>	-
<i>7) ympäristöhaittojen vähentäminen</i>	Kaavamääräyksissä huomioidaan alueen sijoittuminen pohjavesialueelle.
<i>8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen</i>	Kaava-alueella oleva peltoalueen maisemallinen arvo tunnistetaan. Kaava-alueella olevan vanhan kookkaan rakennuksen historiallinen ja maisemallinen arvo tunnistetaan. Rinteellä kasvavan puuston maisemallinen arvo tunnistetaan. Alueen uudisrakentamista ohjataan määräyksin.
<i>9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys</i>	Alueen lähellä on virkistykseen sopivia alueita ja leikkipuisto.
<i>Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.</i>	Asemakaavamutoksessa parannetaan alueen maanomistajan edellytyksiä toimia alueella. Toimintaa rajoittavat kaavamääräykset ovat perusteltuja niiden huomioidessa luonnonympäristö ja olemassa oleva rakennuskanta.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutos parantaa alueen kaavoituksen ajanmukaisuutta. Kaavalla on yhdyskuntarakennetta eheyttävä vaikutus, kun uusi rakennuspaikka tukeutuu olemassa olevaan aluerakenteeseen. Kaavalla on myös kulttuuriympäristön säilymistä tukeva vaikutus, koska alueella olevalle iäkkäälle rakennukselle osoitetaan suojelullisia määräyksiä ja uudisrakentamiselle asetetaan määräyksiä.

5.4.1 Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaava hyödyntää olemassa olevaa katuverkostoa. Liikennemäärään asemakaavan muutoksella ei juuri ole vaikutusta.

5.4.2 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee Köpbackassa olemassa olevalla asutusalueella. Muutosalue jatkaa maltillisesti yhdyskuntarakennetta.

5.4.3 Kaupunki- ja maisemakuva

Alueella on rakennushistoriallisesti arvokas rakennus, jolle on osoitettu suojelumerkintöjä. Uudisrakentamisen sijoittuminen ja volyymi huomioi nykyisen rakennetun ympäristön. Uusi rakennuspaikka sijoittuu puustoisin rintein juureen peltomaiseman jäädessä avoimeksi.

5.4.4 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on peltoa, niittyä ja puustoinen rinne, jonka pohjoisosa siirtyy kaavamuutoksessa kaupungin omistukseen puistoalueeksi.

5.4.5 Pinta- ja pohjavedet

Alue on suurimmalta osaltaan pohjavesialuetta. Pohja- ja hulevesistä on annettu kaavassa erilliset määräykset.

5.4.6 Ilmasto

Lähtökohtaisesti uuden rakentaminen aiheuttaa päästöjä. Alue kuitenkin hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja rakennuspaikka sijoittuu siten, että tarve poistaa puustoa on vähäistä.

5.4.7 Suhde maakuntakaavaan

Kaavamuutos noudattaa voimassa olevaa maakuntakaavaa.

5.4.8 Kaavan suhde yleiskaavaan

Kaavamuutosalueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueelle ollaan laatimassa osayleiskaavaa, jonka kaavaehdotus on ollut nähtävillä 2023 ja hyväksytty syksyllä 2025 Loviisan teknisessä lautakunnassa, ja se esitetään hyväksyttäväksi kaupunginvaltuustossa myöhemmin. Kaavamuutos noudattaa lainvoimaa odottavaa osayleiskaavaehdotusta (10/2025).

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole maisemallisia häiriötekijöitä. Vanha Valkontie on välittömästi muutosalueen itäpuolella. Tiestä aiheutuu liikennemelua, joskin maastonmuodot lieventävät meluhaittaa tien kulkiessa ylempänä kuin muutosalue.

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.

Loviisassa, 9.1.2026

Perttu Huhtiniemi, kaavoitusinsinööri