



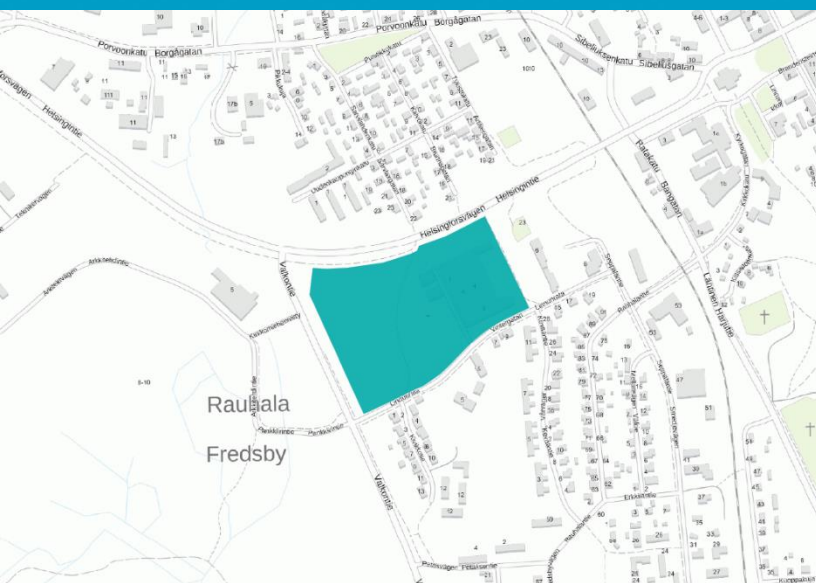
7-35

1574/10.02.03/2022

*Asemakaavan muutos, kaupunginosa 7, Rauhala-
Antinkylä, kortteli 707 ja siihen liittyvät
suojaviheralueet*

Helsingintie/Valkontie/Linnunrata

Kaavaselostus



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Alue:	Helsingintie/Valkontie/Linnunrata, Loval Oy
Kaupunki:	Loviisa
Kaupunginosa:	7 Rauhala-Antinkylä
Kortteli:	707
Kaava:	Asemakaavan muutos
Kaavatunnus:	7-35
Dnro:	1574/10.02.03/2022

Asemakaavan selostus koskee 23.3.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee kaupunginosassa 7 Rauhala-Antinkylä, Helsingintien, Valkontien sekä Linnunradan rajaamalla alueella. Kaavoitettava alue on pääosin rakennettua teollisuusaluetta (TY) ja osittain suojaviheraluetta (EV) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Asemakaavan muutos koskee Loval Oy:n omistamaa kiinteistöä 434-7-707-9 ja osaa Loviisan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 434-401-6-69.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos, kaupunginosa 7, Rauhala-Antinkylä, kortteli 707 ja siihen liittyvät suojaviheralueet*. Asemakaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko teollisuusaluetta laajentaa suojaviheralueelle ja onko mahdollista sijoittaa teollisuuskorttelista Valkontielle uusi liittymä, joka palvelisi raskasta liikennettä.

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.....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava.....	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	Lähtökohdat.....	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
3.2	Suunnittelutilanne	6
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	9
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	9

4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.2.1	Osalliset	9
4.2.2	Vireilletulo	9
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt (<i>täydentyy nähtävilläolon jälkeen</i>)	9
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	10
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	10
5	Asemakaavan kuvaus	10
5.1	Kaavan rakenne	10
5.1.1	Mitoitus	11
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	11
5.3	Kaavan vaikutukset.....	12
5.3.1	Vaikutukset elinkeinoihin	12
5.3.2	Liikenteelliset vaikutukset	12
5.3.3	Alue- ja yhdyskuntarakenne	12
5.3.4	Kaupunki- ja maisemakuva	12
5.3.5	Luonnonympäristö.....	12
5.3.6	Pinta- ja pohjavedet.....	12
5.3.7	Ilmasto	13
5.3.8	Melu.....	13
5.3.9	Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset	13
5.3.10	Suhde maakuntakaavaan	13
5.3.11	Kaavan suhde yleiskaavaan	13
5.4	Ympäristön häiriötekijät	14
6	Asemakaavan toteutus.....	14
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	14
6.2	Toteutuksen seuranta.....	14

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2 Kooste palautteesta ja laaditut vastineet, täydentyy

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista

- Maaperätiedot, Geologian tutkimuskeskus, <https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/index.html>, 13.1.2023
- Kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeet, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes, 1.7.2022
- Neljän liittymän liikenneturvallisuuden parantaminen, Loviisa, Esiselvitys, Uudenmaan ELY-keskus, Sweco, 23.2.2022
- Loviisan kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishjelma, Ramboll Finland Oy, 2021
- Kaupan palveluverkkoselvitys Loviisan kaupungin alueella, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2020

- Loviisan pohjoisosan ja Tesjoen osayleiskaavan kaavaselostus, Sito OY, 29.5.2008
- Loviisan pohjoisosien ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaava-alueen (=LOTES-alueen) arkeologinen inventointi, Museovirasto, 2007
- Yritystoiminnan kehittäminen ja sijoittumisen mahdollisuudet, Entrecon, 2006
- Loviisan pohjoisosan – Tesjoen osayleiskaavan luontoselvitys. Enviro, 20.11.2006
- Loviisan lepakkokartoitus 2005, Batcon Group
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Östman, 1994

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireilletulo elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan kokouksessa 15.12.2022, § 188

Kuulutus kaavan vireilletulosta 20.1.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavat luonnokset nähtävillä 20.1.–20.2.2023

Kaavaluonnoksen nähtävälle asettamisen käsittely elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa 23.3.2023

Kaavaluonnos nähtävillä __.__.–__.__.2023

Kaavaehdotuksen nähtävälle asettamisen käsittely elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa __.__.2023

Kaavaehdotus nähtävillä __.__.–__.__.2023

Kaavan hyväksyminen __.__.2023, § ____

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) sekä Linnunradan ja Helsingintien varrella olevat suojaviheralueet (EV). Valkotien varteen on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden aluetta (ET). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,50 ja kerrosluvuksi on osoitettu II.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue on kooltaan noin 7,3 hehtaaria. Kaavoitettava alue on pääosin rakennettua teollisuusaluetta sekä tie- ja katualueisiin rajautuvaa metsäistä suojaviheraluetta. Kunnallistekniikka sijaitsee Linnunradan katualueella. Alueen sähköverkkoa palvelevat maakaapelit sijaitsevat Valkontien varressa sekä nykyisten tehdasrakennusten pohjoispuolella. Valkontien varrella sijaitsee myös erotinasema. Kaavamuutosalueen koillisosa sijaitsee Panimonmäen 1. luokan pohjavesialueella. Pohjavesialue rajautuu kaavamuutosalueeseen Helsingintien puolelta. Suunnittelualue sijaitsee Helsingintien varrella, josta on Loviisan pohjoisosien ja Tesjoen osayleiskaavan (LOTES) yhteydessä tunnistettu maisemallisesti tärkeä näkymä kohti Loviisan kirkkoa.

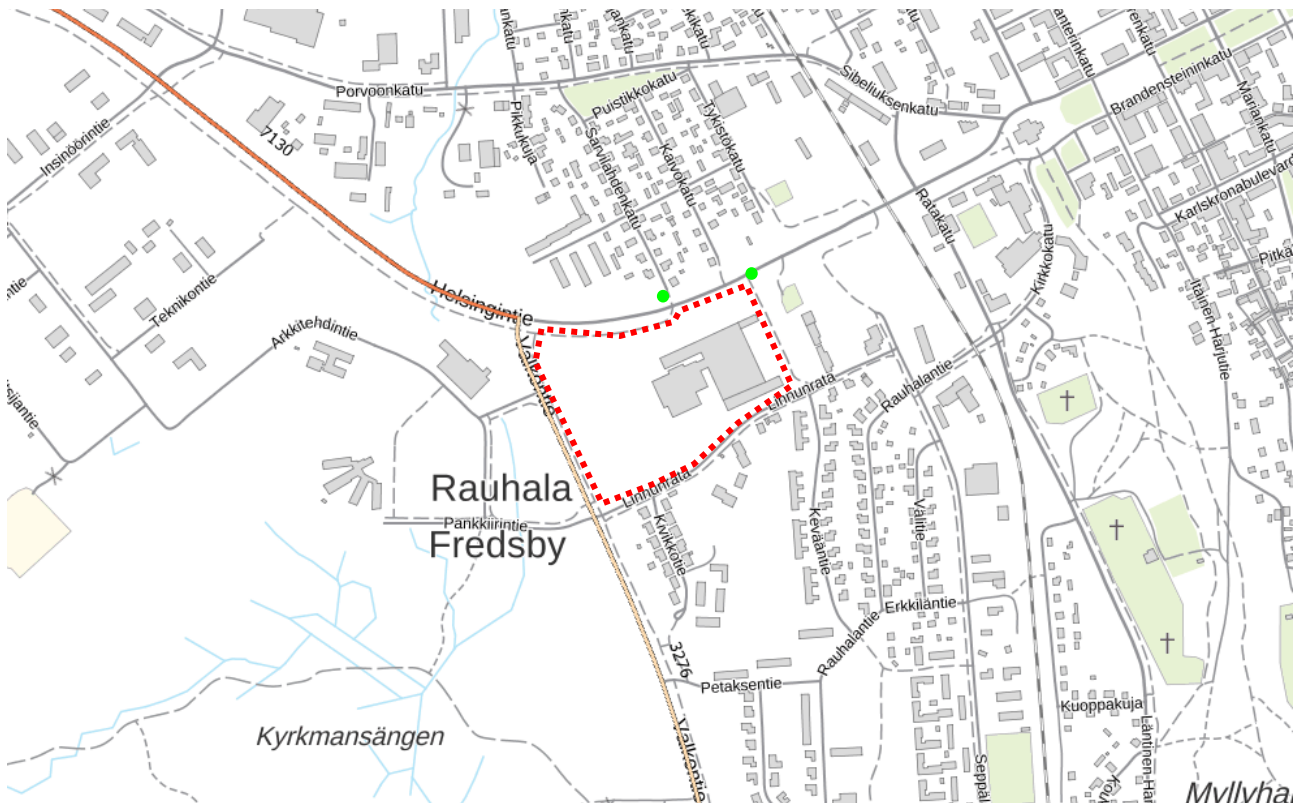
Suunnittelualueella sijaitsee Loval Oy:n tuotantotilat. Vuonna 1960 perustettu Loval Oy tuottaa lämmitys- ja tyhjiöjuotosratkaisuja. Tehdas työllistää noin 400 henkilöä. Tämä tehdas on Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) valvonnassa oleva lupalaitos ja sen ympärillä on 0,5 km etäisyydelle ulottuva konsultointivyöhyke. Tukesin mukaan konsultointivyöhykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta. Konsultointivyöhyke määritetään lähtökohtaisesti kohteen tontin rajasta. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee pieneläinten hautausmaa.



Liikenne

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Helsingintie, jonka keskimääräinen liikennemäärä vuonna 2021 oli 3 854 ajoneuvoa vuorokaudessa. Länsipuolella olevan Valkontien liikennemäärä oli vuonna 2021 keskimäärin 3 276 ajoneuvoa vuorokaudessa ja näistä raskaan liikenteen osuus oli 258 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Linnunrata-katu, josta Loval Oy:hyn suuntautuva liikenne kulkee. Valkontien, Helsingintien ja Linnunradan yhteydessä on myös kevyen liikenteen väylät. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee erillinen kevyenliikenteenväylä, Keväänkuja, joka johtaa Linnunradalta Helsingintielle.

Suunnittelualueen lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Helsingintiellä aivan suunnittelualueen vieressä, joten alue on hyvin saavutettavissa julkisella liikenteellä arkin.

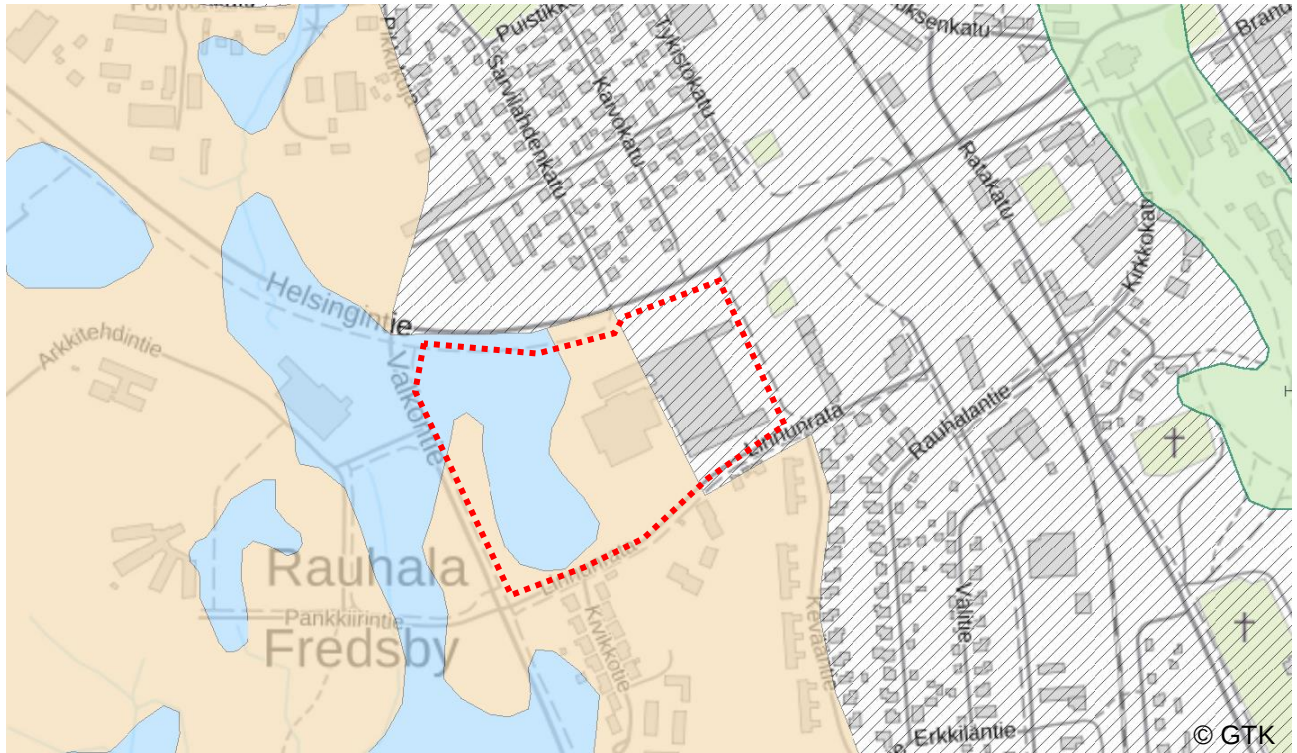


Tieliikenteen liikennemäärät, 13.1.2023. Lähimmät linja-autopysäkit ●

Pinnan muodot ja maaperä

Pinnanmuodoiltaan suunnittelualue on tasaista, lukuun ottamatta yhtä mäkeä Linnunradan varrella. Alueella sijaitsee Linnunradan varressa isoja siirtolohkareita, jotka ovat asemakaavalla suojeltuja.

Geologian tutkimuskeskuksen tuottaman maaperäkartaston (1:20 000) mukaan pohjamaalaji alueella on pääasiassa moreeni, mutta alueen länsiosa on savea.



Hiekkamoreeni (Mr) RT

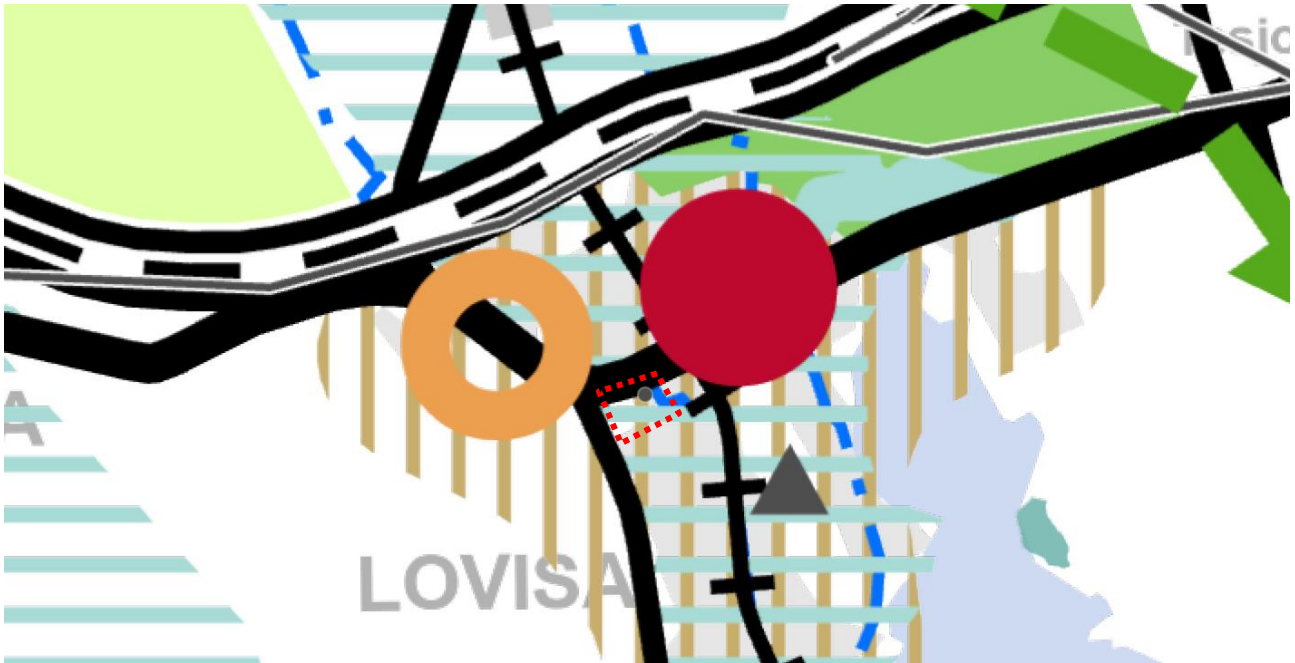
 Savi (Sa) RT

 Kartoittamaton

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 25.8.2020 hyväksytty Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltä ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.



© Maanmittauslaitos, Uudenmaan liitto



Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

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 kestäväan yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. 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.



Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue

Alue on Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaisema-alueita.

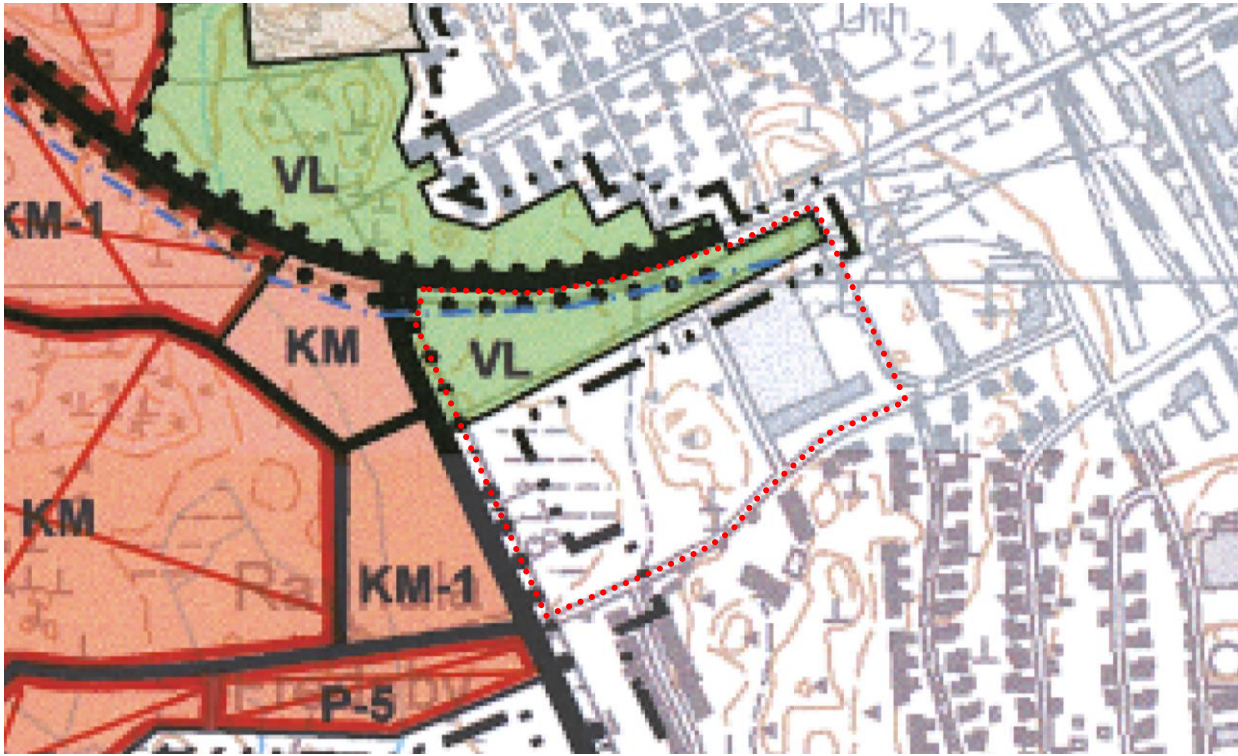


Pohjavesialue

Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavedet. Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan myös pohjavesialueet, joiden turvaaminen on pintavesi- ja maaekosysteemin kannalta tarpeellista.

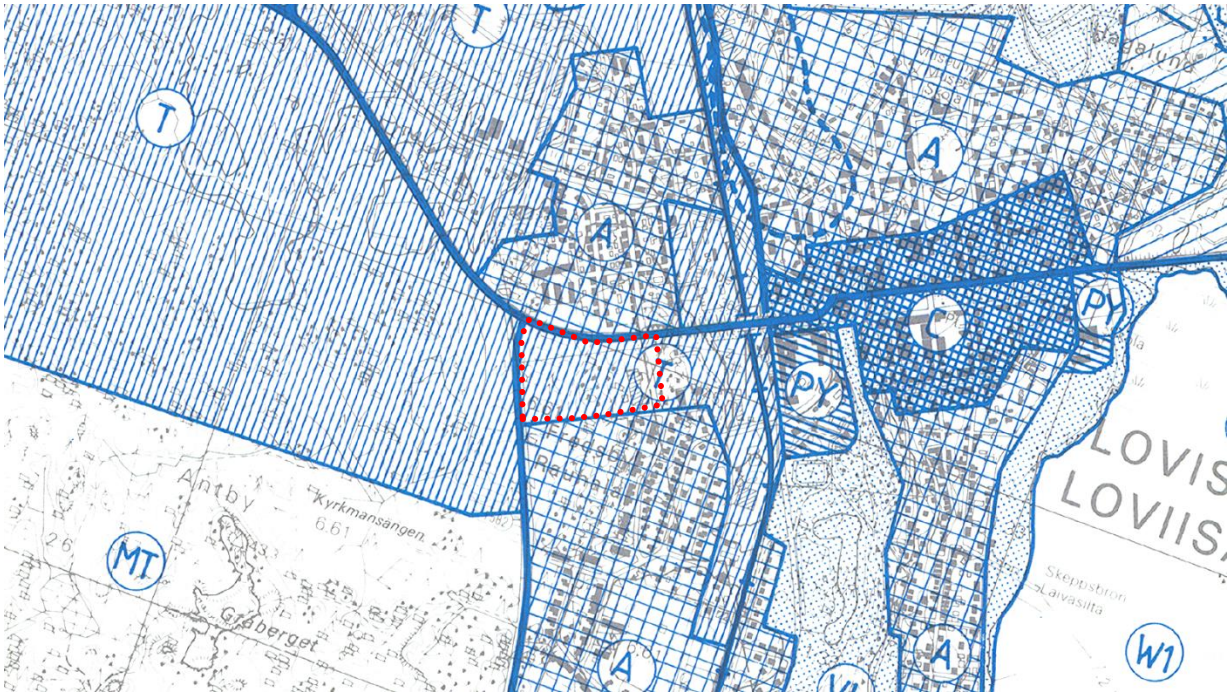
Yleiskaava

Alueen pohjoisosassa on voimassa oikeusvaikutteinen Loviisan pohjoisosan ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaava (LOTES), joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 16.2.2010. Muutoin alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Loviisan yleiskaava vuodelta 1987.



Loviisan pohjoisosan ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaava (LOTES), 2010.

	Lähivirkistysalue.		Område för närrekreation.
	Kevyen liikenteen reitti.		Gång- och cykelväg.
	Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittavat vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuntamiskielto) ja ympäristönsuojelulain 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Käsittely jätevesi on johdettava alueen ulkopuolelle. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatu- tai pisyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa polttonesteen jakeluasemaa.	Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattenanskaffning. Vattenlagens 1 kap. 18 § (förbud mot ändring av grundvatten) samt miljöskyddslagens 8 § (förbud mot förorening av grundvatten) begränsar byggande och annan markanvändning på området. Det är förbjudet att på området lagra kemikalier och sådant avfall som skadar grundvattnet. Oljecisternerna skall placeras inne i byggnaderna i en skyddsbassäng, vars volym motsvarar minst den maximala mängd olja som lagras. Avloppsvatten får inte infiltreras i marken. Behandlat avloppsvatten skall ledas bort från området. Byggande, dikningar och jordschaktning skall utföras så att de inte ändrar grundvattnets kvalitet eller förorsakar bestående grundvattennivåändringar. Distributionsstation för brännbara vätskor får inte placeras på grundvattenområdet.	



Loviisan yleiskaava, 1987.

TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE

Pääasiassa teollisuus- ja varastokäyttöön asema-
kaavoitettava alue. Alueelle saadaan lisäksi raken-
taa liiketilaa, välttämättömät asunnot sekä tarvittavat
virkistys-, kunnallistekniset yms. tilat ja laitteet.

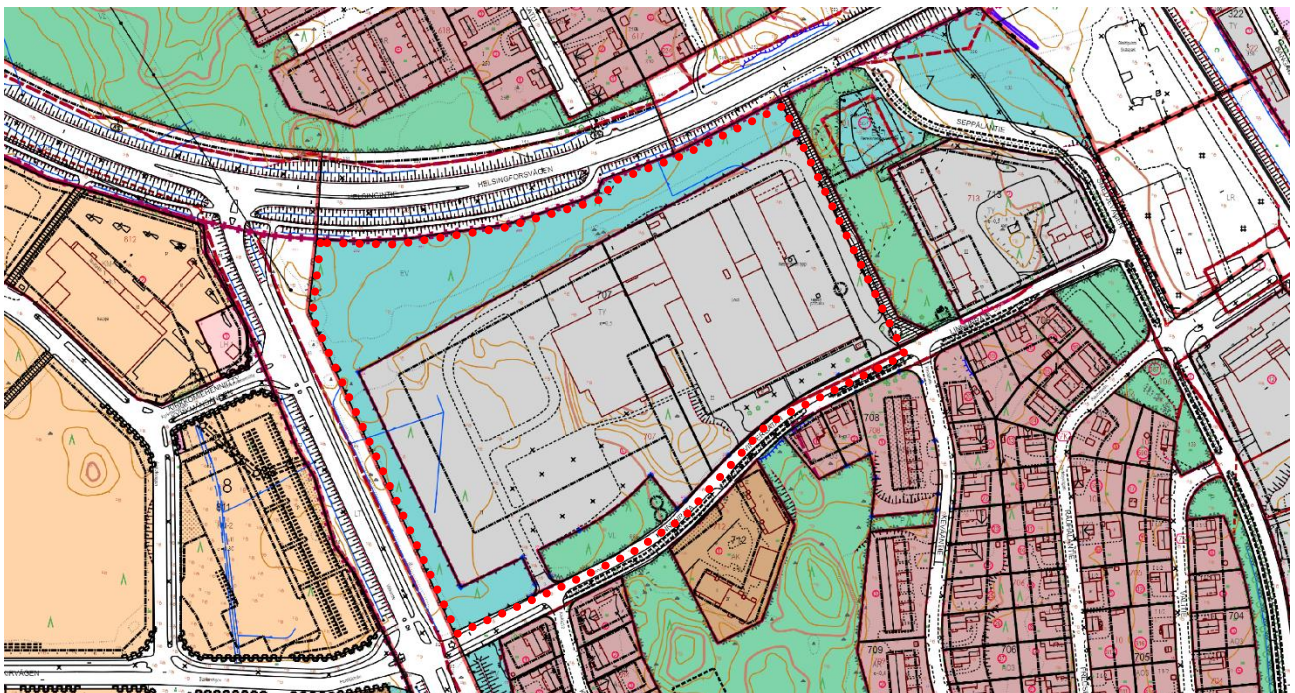


INDUSTRI- OCH LAGEROMRÅDE

Område som bör stadsplaneras för i huvudsak indu-
stri- och lagerbruk. På området får dessutom byg-
gas affärsutrymmen, nödvändiga bostäder samt
behövliga rekreati- och kommunaltekniska o.d.
utrymmen och anläggningar.

Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa, joista 19.1.1984 vahvistettu asemakaava on voimassa tehtaan
alueella. Toinen asemakaava on hyväksytty 9.6.2004, ja tämä kaava on voimassa Valkontiehen ja
Helsingintiehen rajautuvalla alueella.



Ajantasa-asemakaava.

EV	Suojaviheralue.
TY	Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.
VL	Lähivirkistysalue.

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

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

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko teollisuusalueetta laajentaa suojaviheralueelle ja onko mahdollista sijoittaa teollisuuskorttelista Valkontielle uusi liittymä, joka palvelisi raskasta liikennettä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Loval Oy on ottanut yhteyttä Loviisan kaupunkiin alueen asemakaavan muuttamiseksi. Maanomistajan kanssa pidettiin neuvottelu 1.11.2022, jolloin maanomistaja esitti asemakaavoituksella selvitettäväksi, voidaanko asemakaavaa muuttaa siten, että mahdollistetaan Loval Oy:n Loviisan tuotantolaitoksen laajeneminen ja yrityksen toiminnan edellyttämät liikennejärjestelyt 7. kaupunginosan korttelissa 707. Tarkoituksena on tehtaan laajentaminen vaiheittain.

4.2.1 Osalliset

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

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 15.12.2022, § 188. Kaavan vireilletulosta kuulutettiin 20.1.2023.

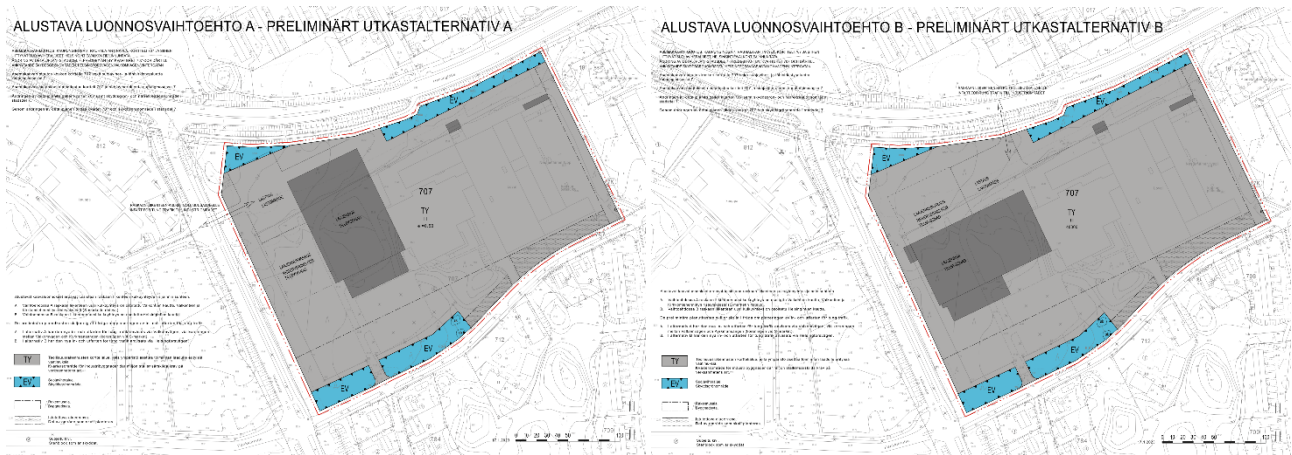
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt (Liite 2)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavat luonnokset nähtävillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavat luonnokset on asetettu julkisesti nähtäville 20.1.–20.2.2023.

Valmisteluvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi seuraaville viranomaisille: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Uudenmaan liitto, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Porvoon kaupunki / ympäristöterveydenhuolto, Loviisan Vesiliikelaitos, Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Loviisan kaupungin infrastruktuuriosasto sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes). Samalla pyydettiin mielipiteitä alustavista luonnoksista, jotka koskivat kaavan liikennejärjestelyitä.



Aineistosta lausunnon antoivat Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Uudenmaan liitto. Loviisan kaupungin infrastruktuuri- ja ympäristö- ja kaavasuunnittelun kanssa pidettiin neuvottelu, jossa osasto antoi kommentit alustavista luonnoksista, ja tästä kirjattiin muistio. Lausunnoissa pyydettiin huomioimaan nykyiset sähköverkon maakaapelit sekä erotinasema, pelastusreitit, korttelialueen toiminnasta johtuva häiriö ympäristön asumisterveyteen, pohjavesi, liikennevaikutukset, näkymät uudesta liittymästä. Kumpikin luonnos sai kannatusta eri näkökulmista johtuen. ELY-keskus toi lausunnossaan ilmi, että alueelle tulisi tehdä liikenneselvitys, jotta liikennevaikutukset voidaan arvioida. Mielenkiintoa ei saapunut OAS:n ja alustavien luonnosten nähtävilläoloaikana.

Kaavaluonnosten asettaminen julkisesti nähtäville

Valmistelun aikana laadittiin yksi kaavaluonnos, joka asetettiin nähtäville __. __. __. 2023.

Valmisteluvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot ja mielipiteet

Kaavaluonnosten nähtävilläoloaikana viranomaisilta pyydettiin lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä.

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Asemakaavaehdotus asetettiin maankäyttö- ja rakennuslain 65. §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti julkisesti nähtäville __. __. __. 2023.

Kaavaehdotusvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot ja muistutukset

Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana viranomaisilta pyydettiin lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutuksia.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko teollisuusalueetta laajentaa suojaviheralueelle ja onko mahdollista sijoittaa teollisuuskorttelista Valkontielle uusi liittymä, joka palvelisi raskasta liikennettä.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavassa tulee tutkia myös mahdollisuus sijoittaa uusi raskaan liikenteen liittymä Helsingintien suuntaan. Näkymä kirkolle tulee säilyä. Alueella sijaitsevat kaapelit ja erotinasema tulee huomioida suunnittelussa.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella on laajennettu teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), pohjoiseen kohti Helsingintietä, länteen kohti Valkontietä sekä

hieman etelään kohti Linnunrataa. Täten Helsingintien varteen osoitettua suojaviheraluetta (EV) on kavennettu. Valkontien varressa oleva suojaviheralue on korvattu TY-alueella lukuun ottamatta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden aluetta (ET). ET-alueena on osoitettu erotinaseman alue. Linnunradan pohjoispuolella oleva, teollisuuskortteliin rajautuva lähivirkistysalue on muutettu suojaviheralueeksi (EV), jotta se vastaisi alueen nykytilaa. Kyseisellä alueella olevat suuret siirtolohkareet on edelleen osoitettu suojeltuina.

Suunnittelualueen pohjoisosasta, Helsingintien kautta, on osoitettu uusi ajoyhteys korttelialueelle. Ajoyhteys palvelee raskasta liikennettä, jolloin rekkaliikenne ja työntekijöiden liikenne eriytyvät toisistaan.

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,50$, jolloin rakennusoikeutta muodostuu kokonaisuudessaan noin 32 393 $k-m^2$ eli 6 868 $k-m^2$ lisää aikaisempaan rakennusoikeuteen verrattuna. Enimmäiskerrosluku säilytetään kahtena (II).

Suunnittelualueen koilliskulma kuuluu Loviisan Panimonmäen pohjavesialueeseen, joten pohjavesialue on osoitettu kaavakartalla merkinnällä tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue (pv).

Kaavaan on annettu yleismääräyksiä kaupunkikuvasta, hulevesien ohjaamisesta, pohjaveden huomioimisesta ja aitaamisesta.

5.1.1 Mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala	Rakennusoikeus
TY	6,6367 ha	32 393 $k-m^2$
EV	0,7224 ha	
ET	0,0076 ha	
Yhteensä koko kaava-alue	7,3667 ha	

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua on huomioitu seuraavissa kaavan yleismääräyksissä:

Uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa tulee huomioida alueen merkittävä sijaintipaikka kaupungin sisääntulotien varrella ja historiallisesti merkittävän kaupunkirakenteen reunalla. Alueella tulee pyrkiä korkeatasoiseen ja tasapainoiseen rakennustapaan. Uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii ympäristöönsä kaupunkikuvallisesti.

Teknisten laitteiden, aitojen, kiinteiden mainoslaitteiden ja valaisimien sekä muiden vastaavien kaupunkikuvaan vaikuttavien rakenteiden suunnittelussa tulee niin ikään pyrkiä korkeatasoiseen, yhtenäiseen ja ympäristöön luontevasti istuvaan toteutukseen.

Ulkovarastoinnin näkösuojaksi on rakennettava riittävän korkea aita.

Alueelle rakennettavien aitojen tulee olla ulkonäöltään yhtenäisiä katu- ja maantiealueille päin.

Rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköinti- tai oleskelualueina, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa.

Kaavan yleismääräyksissä on huomioitu hulevedet, ja niiden johtamista on ohjattu seuraavilla määräyksillä:

Hulevedet on käsiteltävä korttelialueiden sisällä vesiä imeyttävin ja virtaamaa hidastavin rakentein. Ennen rakennusluvan myöntämistä rakennuspaikalle tai tontille on laadittava suunnitelma hulevesien hallinnasta. Kyseiseen suunnitelmaan on sisällytettävä hulevesien hallinnan mitoituslaskelma.

Korttelialueiden sisällä olevilta liikenne- ja pysäköintialueilta hulevedet on ohjattava hulevesien viivytykseen ja imeytykseen öljynerottimien kautta. Kattovedet on ohjattava viivytykseen ja imeytykseen niin, etteivät ne ohjautu öljynerottimeen.

Pysäköintiä koskevia määräyksiä:

Autopaikkoja tulee varata 1 ap/ 120 k-m².

Pysäköintialueet tulee jäsennöidä puuvartisin istutuksin.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueella rakennettaessa.

Koska pieni osa kaava-alueesta kuuluu pohjavesialueeseen, kaavassa on annettu seuraavat määräykset pohjaveden huomioimiseksi:

Alueella ei saa vaarantaa pohjaveden laatua eikä määrää.

Pohjavesialueella hulevesiä ei saa imeyttää suoraan maastoon, lukuun ottamatta puhtaita hulevesiä, vaan vedet tulee johtaa kosteikon tai muun pidättävän rakennelman kautta pohjavesialueesta pois päin.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset elinkeinoihin

Asemakaavan muutos vaikuttaa positiivisesti alueen yritystoiminnan laajenemiseen ja mahdollistaa uusien työpaikkojen muodostumisen Loviisaan. Näin ollen myös muutos tuo mahdollisesti myös uusia asukkaita lähialueille.

5.3.2 Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on järjestää uusi liittymä raskaalle liikenteelle korttelialueelta. Uusi liittymä on osoitettu korttelialueelta pohjoiseen Helsingintielle. Kaavasta laaditaan liikenneselvitys, jotta liikenteelliset vaikutukset voidaan arvioida.

Alueen läheisyydessä on linja-autopysäkit, joten saavutettavuus julkisella liikenteellä on hyvä. Teiden varsilla on myös hyvät kevyen liikenteen yhteydet, jolloin edellytykset työssä käyntiin on myös kevyellä liikenteellä.

5.3.3 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Teollisuusalue sijaitsee kaupunkirakenteen keskellä, hyvien liikenneyhteyksien varrella. Alue sijaitsee melko lähellä asutusta, mutta kaavan aluevarausmerkintä (TY) minimoi kaavallisesti alueelta aiheutuvat häiriöt ympäristöön.

5.3.4 Kaupunki- ja maisemakuva

Teollisuustoiminnot eivät muodosta erityisen viihtyisää kaupunkikuvaa. Suojaviheralueiden sijoittamisella Helsingintien ja Linnunradan varteen pyritään minimoimaan haittoja kaupunki- ja maisemakuvalle. Kaavan yleismääräyksillä edellytetään korkeatasoista rakentamista keskeisellä paikalla olevalta alueelta.

5.3.5 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

5.3.6 Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualueen koilliskulma on osa Panimonmäen pohjavesialuetta, mutta rakentaminen sijoittuu tämän pohjavesialueen ulkopuolelle. Pohja- ja hulevesistä on annettu kaavassa erilliset määräykset. Kaavoitus vaikuttaa pohjaveden tasoon ja pintavesien virtauksiin, koska teollisuustoiminnot lisäävät merkittävästi vettä läpäisemättömiä pintoja, joilta sade- ja sulamisvedet ohjataan maastoon.

Vaarana on se, että rankkasateella virtaamat ojissa kasvavat merkittävästi, jolloin vesi ei enää mahdu ojiin, ja syntyy tulvia. Tulvimista pystytään rajoittamaan ohjaamalla vesi alueen sisällä viivytysalueille, joiden kautta vesi imeytyy maaperään, ja jotka tasaavat ojen virtaamia.

Korttelien sisäisiltä liikennealueilta hulevedet ohjataan maastoon öljynerotuskaivojen kautta. Tällä varmistetaan se, että edes onnettomuustilanteessa öljyä ei joudu maastoon.

5.3.7 Ilmasto

Lähtökohtaisesti uuden rakentaminen aiheuttaa päästöjä. Suunnittelualue on pääosin asemakaavoitettu teollisuuskorttelialueeksi ja sijaitsee olemassa olevassa kaupunkirakenteessa sekä liikenneverkkojen että teknisen huollon verkkojen läheisyydessä. Koska alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien ja joukkoliikenneyhteyksien varrella, ilmastovaikutukset jäävät pienemmiksi kuin alueella, joka sijaitisi etäämpänä liikenneyhteyksistä ja olemassa olevasta infrastruktuurista. Kaavaratkaisu tukee myös kestävien liikkumismuotojen, kuten kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen suosimista alueella.

Ilmastovaikutukset näkyvät myös runsaampina sadantamäärinä, joten hulevesien huomiointi on erityisen tärkeää. Kaavalla on huomioitu hulevedet yleismääräyksiin.

5.3.8 Melu

Kaavassa osoitetut toiminnot eivät ole melulle herkkiä. TY-merkintä edellyttää, ettei alueelle saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöön häiritsevää melua.

5.3.9 Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Teollisuusalueelle tulevat työpaikat työllistävät ihmisiä sekä suoraan että välillisesti. Työpaikat tuovat hyvinvointia Loviisan seudun asukkaille. Asemakaavan mukainen maankäyttö vaikuttaa alueen talouteen myönteisesti kasvavien verotulojen ja ostovoiman johdosta.

5.3.10 Kemikaaliturvallisuus

Alueella sijaitseva Loval Oy on Tukesin valvonnassa oleva tuotantolaitos. Alueella käsitellään ja varastoidaan laajamittaisesti muun muassa palavia kaasuja. Laitoksen merkittävimmät onnettomuusskenaariot liittyvät kaasuputkistovuodon syttymiseen. Toiminnanharjoittajan mukaan kemikaalionnettomuuksista ei aiheutuisi merkittäviä vaikutuksia laitosalueen ulkopuolelle. Tuotantotilojen laajentamisella ei tule olemaan vaikutusta vaarallisten kemikaalien määrään tai niiden käsittelyyn ja varastointiin liittyviin järjestelyihin. Laitosalueen saavutettavuus on keskeistä pelastustoiminnan kannalta, etenkin pääsy laitoksen Helsingintien puoleiselle sivustalle tulisi olla turvattu.

5.3.11 Suhde maakuntakaavaan

Kaavamuuotos noudattaa voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmää.

5.3.12 Kaavan suhde yleiskaavaan

Kaavamuuotos noudattaa pääosin alueen pohjoisosassa voimassa olevaa osayleiskaavaa. Siltä osin kun alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on maankäyttö- ja rakennuslain 54. §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osien otettava huomioon myös, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (maankäyttö- ja rakennuslain 39. §).

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:	Asemakaava
<i>1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys</i>	Alue liittyy tiiviisti Loviisan kaupunkirakenteeseen. Alueen työpaikat ovat hyvin sekä paikallisten että muualta saapuvien työntekijöiden saavutettavissa. Teollisuustoiminnan kehittyminen alueella lisää Loviisan vetovoimaa myös asuinpaikkana.
<i>2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö</i>	Alue hyödyntää tehokkaasti olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella, joiden hyödyntämistä tehostetaan kaavamuutoksella.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus	-
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla	Alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä sekä kevyellä liikenteellä. Kaavaa laadittaessa on huomioitu erityisesti alueen hulevesien käsitteleminen kestäväällä tavalla, mikä vähentää myös alueen jätevesiviemärin kuormitusta. Alue on myös tarkoituksenmukaisesti tarpeellisten energia-, vesi- ja jätehuoltoverkostojen piirissä.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön	Korttelialueen käyttötarkoituksmerkintä TY-varmistaa sen, ettei alueelta aiheudu ympäristöön häiriöitä.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset	Toteutuessaan kaava parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Kaava vastaa elinkeinoelämän kaavoituksellisiin tarpeisiin hyvin, ja se mahdollistaa entistä toimivampien teollisuustilojen rakentamisen alueelle.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen	Ympäristöhaittoja pyritään vähentämään muun muassa ekologisella hulevesien käsittelyllä sekä kaavan TY-merkinnällä.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen	Kaavoituksessa on otettu huomioon alueen pohjoispuolelta itään eli kirkkoon päin suuntautuva näkymä.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys	Kaavanmuutos ei muuta virkistykseen soveltuvien alueiden määrää tai laatua. Suojaviherluonteiset alueet sopivat heikosti virkistykseen.
Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.	Toteutuksen ei katsota aiheuttavan maanomistajille tai muille oikeuden haltijoille kohtuutonta haittaa.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueen pohjoispuolella sijaitsee Helsingintie ja länsipuolella Valkontie, joilla on alueelle tyypillistä liikennettä, josta ei aiheudu ympäristön häiriötekijöitä suunnittelualueelle sen käyttötarkoitus huomioon ottaen.

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.

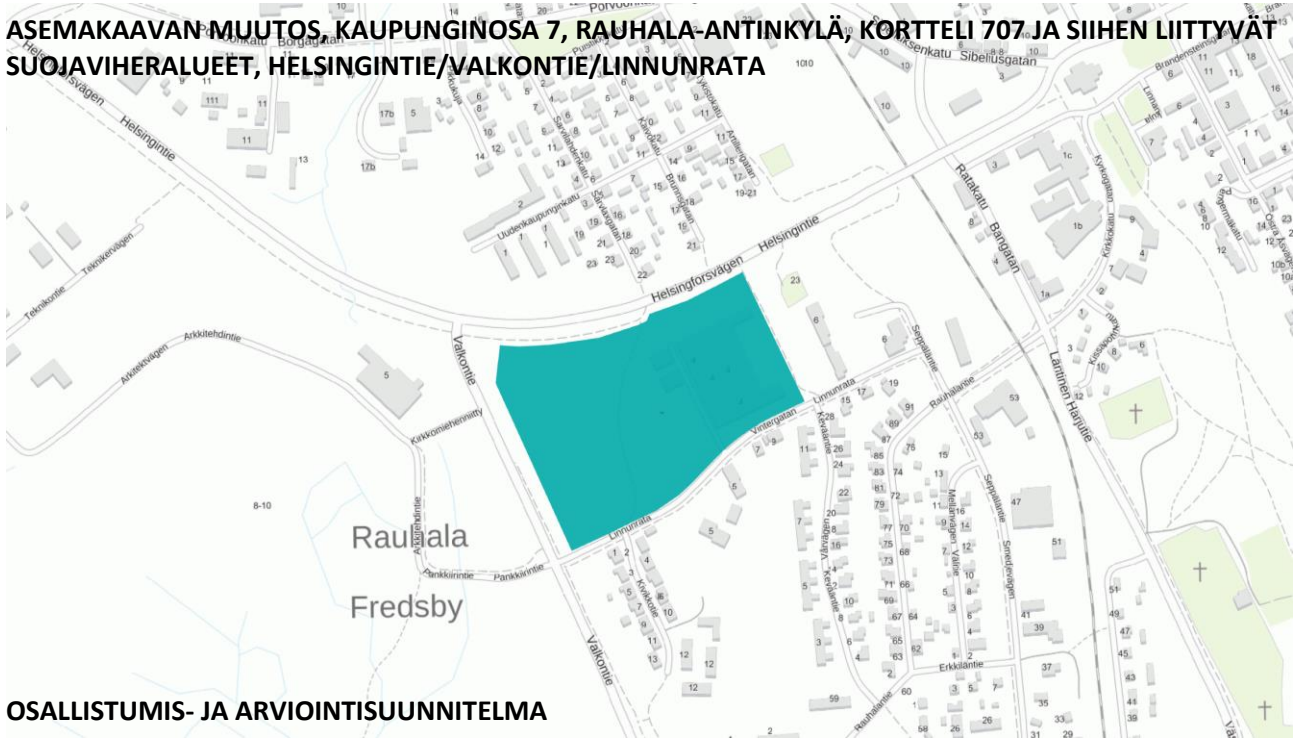
Loviisassa, 9.3.2023

Sisko Jokinen, kaavoittaja



Loviisan kaupunki
Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus
Kaupunkisuunnitteluosasto

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 7, RAUHALA-ANTINKYLÄ, KORTTELI 707 JA SIIHEN LIITTYVÄT SUOJAVIHERALUEET, HELSINGINTIE/VALKONTIE/LINNUNRATA



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.

Loviisassa 29.11.2022, 9.1.2023

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

Suunnittelualue sijaitsee kaupunginosassa 7 Rauhala-Antinkylä, Helsingintien, Valkontien sekä Linnunradan rajaamalla alueella. Kaavoitettava alue on pääosin rakennettua teollisuusaluetta (TY) ja osittain suojaviheraluetta (EV) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Asemakaavan muutos koskee Loval Oy:n omistamaa kiinteistöä 434-7-707-9 ja osaa Loviisan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 434-401-6-69.

Loval Oy on ottanut yhteyttä Loviisan kaupunkiin alueen asemakaavan muuttamiseksi. Maanomistajan kanssa on pidetty neuvottelu 1.11.2022, jolloin maanomistaja on esittänyt asemakaavoituksella selvitettäväksi, voidaanko asemakaavaa muuttaa siten, että mahdollistetaan Loval Oy:n Loviisan tuotantolaitoksen laajeneminen ja yrityksen toiminnan edellyttämät liikennejärjestelyt 7. kaupunginosan korttelissa 707. Tarkoituksena on tehtaan laajentaminen vaiheittain.

Kaavamuutoksesta aiheutuvista kustannuksista on sovittu asemakaavan käynnistämissopimuksella. Tarvittaessa laaditaan maankäyttösopimus. Tarvittaessa tehdaslaajennuksen ensimmäistä vaihetta voidaan käsitellä poikkeamislupamenettelyllä.

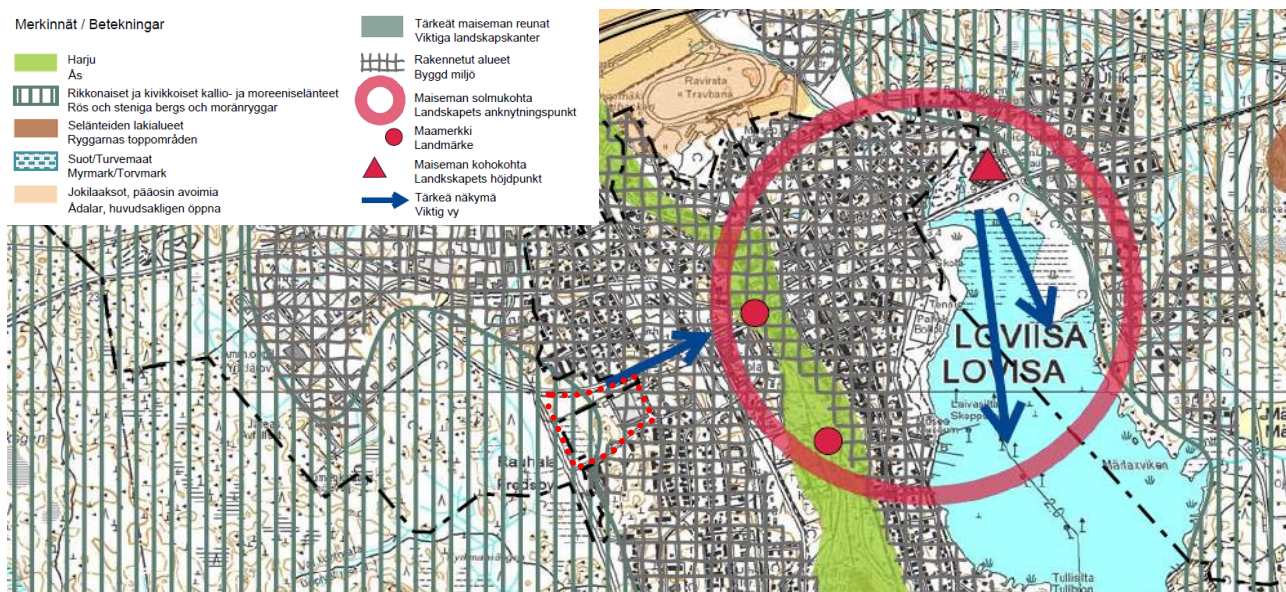
2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko teollisuusaluetta laajentaa suojaviheralueelle ja onko mahdollista sijoittaa teollisuuskorttelista Valkontielle uusi liittymä, joka palvelisi raskasta liikennettä.

3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Yleistä

Suunnittelualue on kooltaan noin 7,2 hehtaaria. Kaavoitettava alue on pääosin rakennettua teollisuusaluetta sekä tie- ja katualueisiin rajautuvaa metsäistä suojaviheraluetta. Kunnallistekniikka sijaitsee Linnunradan katualueella. Kaavamuutosalueen koillisosa sijaitsee Panimonmäen 1. luokan pohjavesialueella. Pohjavesialue rajautuu kaavamuutosalueeseen Helsingintien puolelta. Suunnittelualue sijaitsee Helsingintien varrella, josta on Loviisan pohjoisosien ja Tesjoen osayleiskaavan (LOTES) yhteydessä tunnistettu maisemallisesti tärkeä näkymä kohti Loviisan kirkkoa.

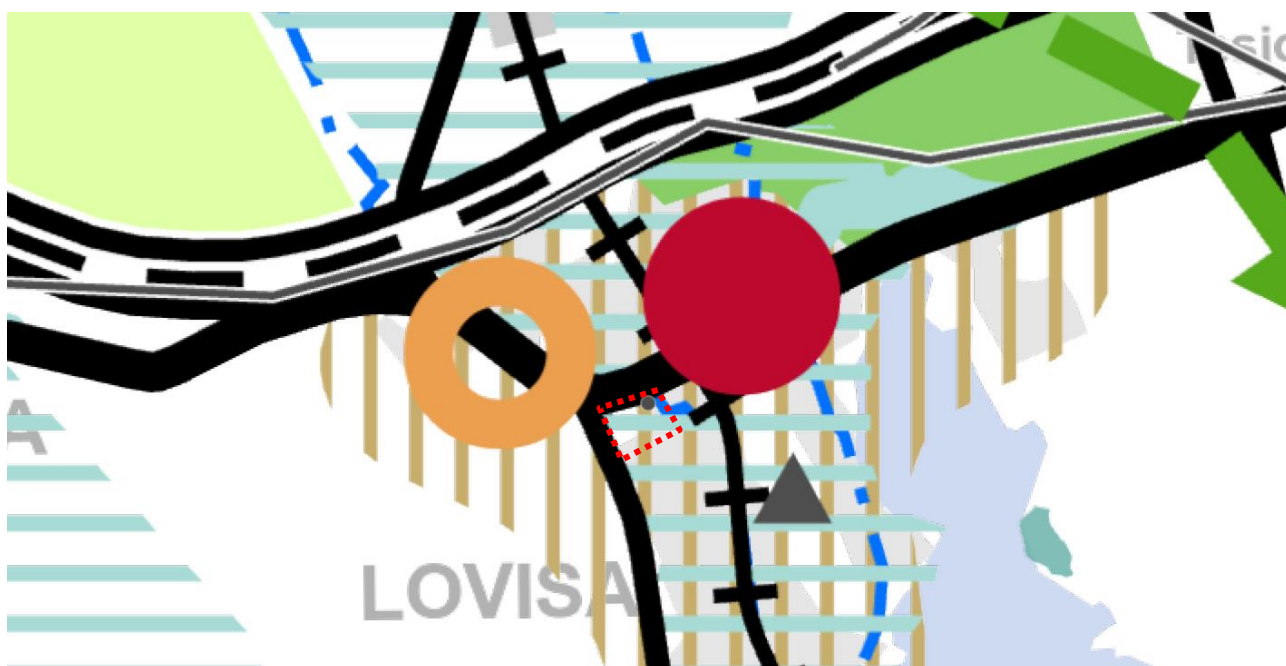


Loviisan pohjoisosien ja Tesjoen osayleiskaavan maisemarakenne.

Suunnittelualueella sijaitsee Loval Oy:n tuotantotilat. Vuonna 1960 perustettu Loval Oy tuottaa lämmitys- ja tyhjiöuotusratkaisuja. Tehdas työllistää noin 400 henkilöä. Tämä tehdas on Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) valvonnassa oleva lupalaitos ja sen ympärillä on 0,5 km etäisyydelle ulottuva konsultointivyöhyke. Tukesin mukaan konsultointivyöhykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta. Konsultointivyöhyke määritetään lähtökohtaisesti kohteen tontin rajasta.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 25.8.2020 hyväksytty Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 maakuntavaltuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltä ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.



© Maanmittauslaitos, Uudenmaan liitto



Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taajamia, joilla yhdyskuntarakenne on jo nykyisellään kestävää tai kehitettävissä sellaiseksi. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestävään yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. 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.

Suunnittelumääräys

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen,

kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.



Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue

Alue on Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaisema-alueita.

Suunnittelumääräys

Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Pohjavesialue

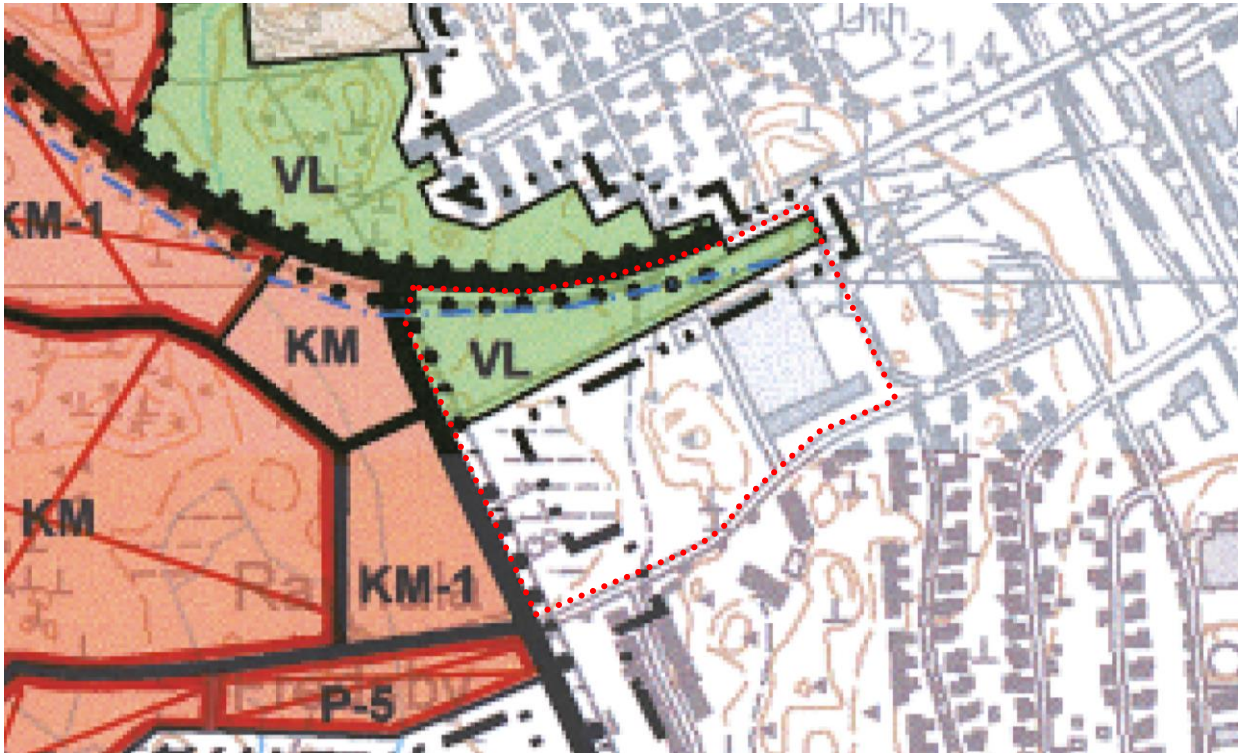
Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavedet. Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan myös pohjavesialueet, joiden turvaaminen on pintavesi- ja maaekosysteemin kannalta tarpeellista.

Suunnittelumääräys

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon Uudenmaan maakuntaa koskeva vesienhoitosuunnitelma. Tavoitteena tulee olla pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentäminen. Yksityiskohtaisemman suunnittelun tulee perustua suunnittelualueella tehtyihin maaperä- ja pohjavesitutkimuksiin ja siinä tulee huomioida vesilain mukaiset suoja-alueet. Pohjavesialueen tarkka rajausta tulee tarkistaa yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä.

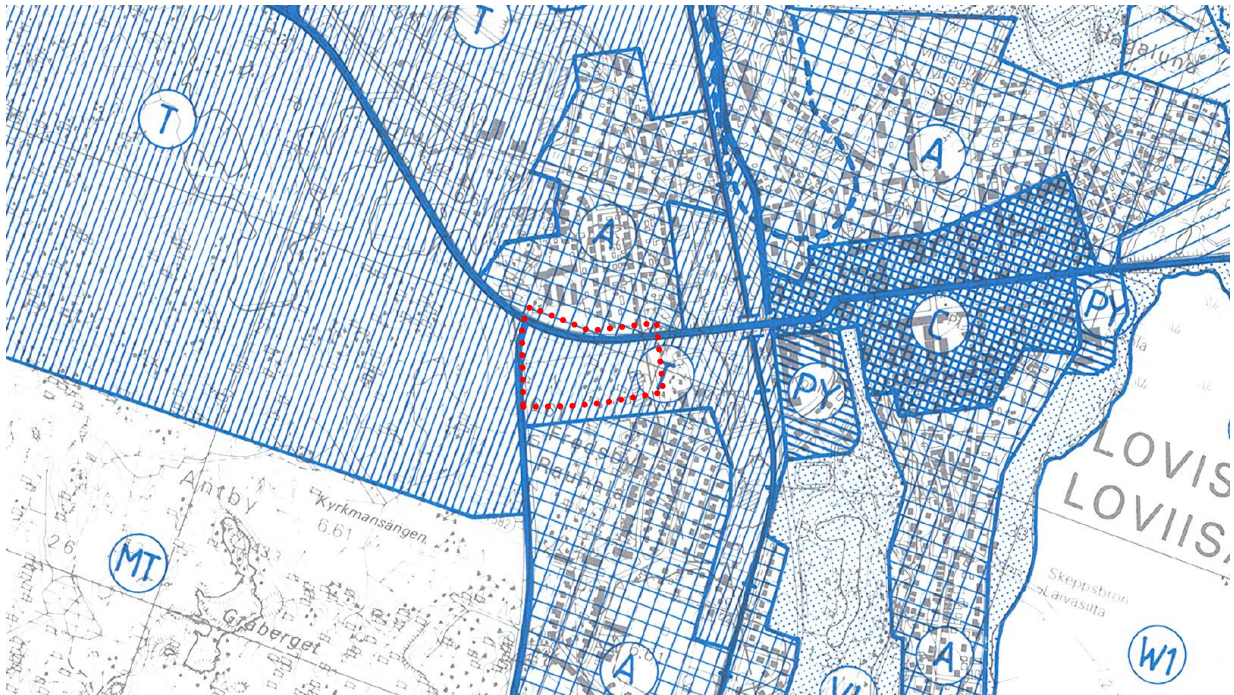
Yleiskaava

Alueen pohjoisosassa on voimassa oikeusvaikutteinen Loviisan pohjoisosan ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaava (LOTES), joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 16.2.2010. Muutoin alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Loviisan yleiskaava vuodelta 1987.



Loviisan pohjoisosan ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaava (LOTES), 2010.

	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
	Kevyen liikenteen reitti.	Gång- och cykelväg.
	Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittavat vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuntamiskielto) ja ympäristönsuojelulain 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Käsitelty jätevesi on johdettava alueen ulkopuolelle. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa polttonesteen jakeluasemaa.	Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattenanskaffning. Vattenlagens 1 kap. 18 § (förbud mot ändring av grundvatten) samt miljöskyddslagens 8 § (förbud mot förorening av grundvatten) begränsar byggande och annan markanvändning på området. Det är förbjudet att på området lagra kemikalier och sådant avfall som skadar grundvattnet. Oljecisternerna skall placeras inne i byggnaderna i en skyddsbassäng, vars volym motsvarar minst den maximala mängd olja som lagras. Avloppsvatten får inte infiltreras i marken. Behandlat avloppsvatten skall ledas bort från området. Byggande, dikningar och jordschaktning skall utföras så att de inte ändrar grundvattnets kvalitet eller förorsakar bestående grundvattennivåändringar. Distributionsstation för brännbara vätskor får inte placeras på grundvattenområdet.



Loviisan yleiskaava, 1987.

TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE

Pääasiassa teollisuus- ja varastokäyttöön asema-kaavoitettava alue. Alueelle saadaan lisäksi rakentaa liiketilaa, välttämättömät asunnot sekä tarvittavat virkistys-, kunnallistekniset yms. tilat ja laitteet.

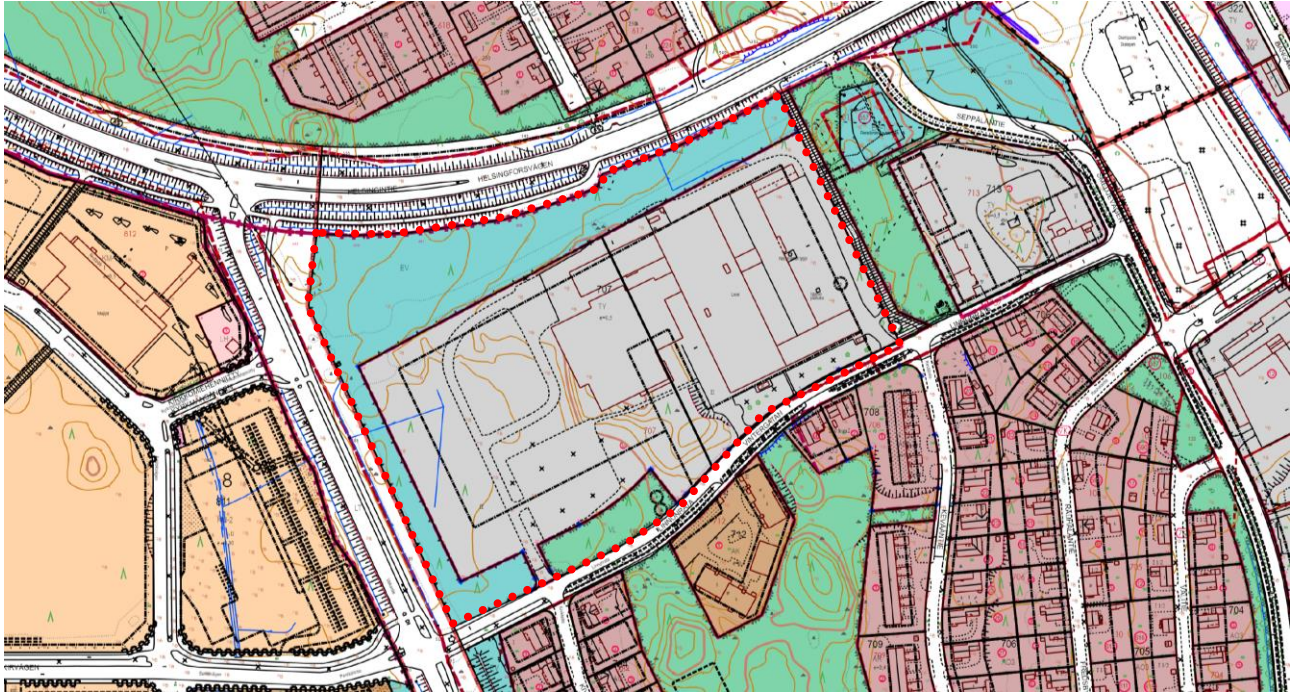


INDUSTRI- OCH LAGEROMRÅDE

Område som bör stadsplaneras för i huvudsak industri- och lagerbruk. På området får dessutom byggas affärsutrymmen, nödvändiga bostäder samt behövliga rekreations-, kommunaltekniska o.d. utrymmen och anläggningar.

Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa, joista 19.1.1984 vahvistettu asemakaava on voimassa tehtaan alueella. Toinen asemakaava on hyväksytty 9.6.2004 ja tämä kaava on voimassa teihin rajautuvalla alueella.



Ajantasa-asemakaava.

EV	Suojaviheralue.
TY	Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.
VL	Lähivirkistysalue.

Olemassa olevat selvitykset, suojeleohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat

- Kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeet, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes, 1.7.2022
- Neljän liittymän liikenneturvallisuuden parantaminen, Loviisa, Esiselvitys, Uudenmaan ELY-keskus, Sweco, 23.2.2022
- Loviisan pohjoisosan ja Tesjoen osayleiskaavan kaavaselostus, Sito Oy, 29.5.2008
- Loviisan pohjoisosien ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaava-alueen (=LOTES-alueen) arkeologinen inventointi, Museovirasto, 2007
- Yritystoiminnan kehittäminen ja sijoittumisen mahdollisuudet, Entrecon, 2006
- Loviisan pohjoisosan – Tesjoen osayleiskaavan luontoselvitys. Enviro, 20.11.2006
- Loviisan lepakkokartoitus 2005, Batcon Group
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Östman, 1994.

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
- Uudenmaan liitto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto
- Loviisan vesiliikelaitos
- Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta
- Loviisan kaupunki, infrastruktuuri
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Kaavamuutos tuli vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 15.12.2022, § 188.

Perusselvitysvaihe ja tavoitteet

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

Tavoiteaikataulu: tammikuu 2023

Asemakaavan valmisteluvaihe (luonnosvaihe)

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa vähintään yhden kaavaluonnoksen nähtäville Lovinon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle 30 vuorokauden ajaksi maankäyttö- ja rakennuslain 62. §:n mukaisesti. Nähtävilläolosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavaluonnoksista pyydetään lausunnot viranomaisilta.

Tavoiteaikataulu: helmikuu 2023

Kaavaehdotusvaihe

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville Lovinon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle 30 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.).

Tavoiteaikataulu: kevät 2023

Kaavan hyväksyminen

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta käsittelee lausuntojen ja vaikutusten arvioinnin sekä mahdollisten muistutusten avulla täsmentyneen kaavaehdotuksen, kaupunginhallitus käsittelee omalta osaltaan kaavaehdotuksen ja kaupunginvaltuusto 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 Lovinfoossa ja paikallislehdissä (maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93. §).

Tavoiteaikataulu: syksy 2023

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: 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 77
07901 Loviisa

sähköposti: etunimi.sukunimi@loviisa.fi

Sisko Jokinen
kaavoittaja

puh. 0440 555 344

Marko Luukkonen
kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö

puh. 0440 555 403

KOOSTE SAAPUNEESTA PALAUTTEESTA JA LAADITUT VASTINEET

VALMISTELUVAIHE

1 LAUSUNNOT

2

- 1.1 *Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 13.2.2023*
- 1.2 *Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto, 16.2.2023*
- 1.3 *Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), 17.2.2023*
- 1.4 *Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 17.2.2023*
- 1.5 *Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 20.2.2023*
- 1.6 *Uudenmaan liitto, 20.2.2023*
- 1.7 *Infrastruktuuriosasto, Loviisan kaupunki, 9.2.2023*

VALMISTELUVAIHE, OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA JA ALUSTAVAT LUONNOSVAIHTOEHDOT

Korttelin 707 asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä 20.1.–20.2.2023, jolloin pyydettiin viranomaistahoilta lausunnot alustavista liikennejärjestelyistä koskevista luonnoksista ja osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä. Lausuntoja saatiin yhteensä 6, mielipiteitä ei saapunut.

1 LAUSUNNOT

1.1 Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 13.2.2023 Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomauttamista, mikäli seuraavat ehdot huomioidaan: – Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista. Alueella sijaitsee maakaapeleita sekä erotinasema, jotka mahdollisesti jäävät rakentamisen tielle. – Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat. – Huomioidaan nykyiset sähköjohdot alueella.	Vastine Jatkosuunnittelussa pyritään huomioimaan olemassa olevat maakaapelit ja erotinasema.
1.2 Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto, 16.2.2023 Koska teollisuusrakennusten korttelialueen läheisyydessä sijaitsee asutusta, on syytä kiinnittää erityistä huomiota mahdollisuuksiin vaikuttaa ennaltaehkäisevästi alueella harjoitettavasta toiminnasta aiheutuvaan häiriöön asumisterveyteen ja -viihtyvyyteen liittyen. Häiriötä voi ilmetä mm. melusta, valaistuksesta ja ilmanlaadun heikkenemisestä. Myös vaarallisista kemikaaleista aiheutuva riski asuinalueille onnettomuustilanteissa on syytä ottaa huomioon. Vaihtoehdossa A liikenteen liittymä on kauempana asutuksesta ja aiheuttaa siten mahdollisesti vähemmän häiriötä. Kaavamääräyksiin on syytä lisätä maininta radonturvallisesta rakentamisesta, joka on tärkeää radonhaitan ennaltaehkäisemiseksi myös työpaikoilla.	Vastine Kaavassa korttelialueen TY-merkintä huomioi, ettei alueelta saa aiheutua haittaa ympäristöön. Korttelialueen pohjoispuolelle, Helsingintien varteen osoitetaan suojaviheralue (EV), jotta teollisuusalueen ja Helsingintien pohjoispuolella sijaitsevan asuinrakentamisen väliin jää metsäinen vyöhyke. ELY-keskuksen kanssa pidetyssä alustavassa neuvottelussa on todettu, että uuden liittymän lisääminen Valkontielle lähelle Helsingintien liittymää on haasteellista. Tämä järjestely vaatisi valo-ohjausta, vaikkakin uuden liittymän liikennemäärät ovat melko vähäiset, 20 raskasta ajoneuvoa/päivä tehtaan laajennuksen jälkeen. Myös yrityksen tontinkäytölliset seikat puoltavat huoltoliittymää Helsingintielle. Lisätään kaavaluonnokseen huomio radonturvallisesta rakentamisesta.
1.3 Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), 17.2.2023 Tukesin näkemyksen mukaan kummallekaan kaavamuutosvaihtoehdolle (vaihtoehdot A ja B) ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella kemikaaliturvallisuuslain (390/2005) näkökulmasta. Loval Oy on Tukesin valvonnassa oleva tuotantolaitos, jossa käsitellään ja varastoidaan laajamittaisesti muun muassa palavia kaasuja. Laitoksen merkittävimmät onnettomuusskenaariot liittyvät kaasuputkistovuodon syttymiseen. Toiminnanharjoittajan arvioiden mukaan tuotantolaitoksella tapahtuvista kemikaalionnettomuuksista ei aiheutuisi merkittäviä vaikutuksia laitosalueen ulkopuolelle. Kohteen konsultointivyöhyke on 500	Vastine Huomioidaan pelastusreitit myös jatkosuunnittelussa.

metriä. Tuotantotilojen laajennuksella ei Tukesin tietojen mukaan tule olemaan vaikutusta vaarallisten kemikaalien määrään tai niiden käsittelyyn ja varastointiin liittyviin järjestelyihin. Kemikaaliturvallisuuden näkökulmasta keskeisin huomioitava tekijä kaavamuutoksessa on laitosalueen saavutettavuus pelastustoiminnan kannalta. Vaarallisten kemikaalien teollisen käsittelyn ja varastoinnin turvallisuusvaatimuksista annettu valtioneuvoston asetus (856/2012 61 §) edellyttää, että pelastusyksiköillä on pääsy tuotantolaitoksen alueelle ja onnettomuusvaarallisiin kohteisiin vähintään kahdesta suunnasta. Erityisesti on syytä turvata pääsy laitoksen Helsingintien puoleiselle sivustalle, jossa sijaitsee vaarallisten kemikaalien varastopaikkoja. Asia on Tukesin näkemyksen mukaan huomioitu kummassakin kaavamuutosvaihtoehdossa uusilla tieliittymillä.	
1.4 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 17.2.2023	Vastine
Asemakaavan valmisteluaineistossa on esitetty kaksi alustavaa luonnosvaihtoehtoa liittymäjärjestelyiden toteuttamiseksi Helsingintien (maantie 170) ja Valkontien (maantie 178) liittymäalueella. Jotta liikenteelliset vaikutukset ovat arvioitavissa, tulee alueelle laatia liikenneselvitys. Liikennetuotosten avulla voidaan arvioida liittymien toimivuutta ja ratkaisujen vaikuttavuutta alueella laajemmin. Mahdolliset uudet liikenneratkaisut eivät saa heikentää maanteiden 170 ja 178 turvallisuutta ja välityskykyä. Liikenneselvityksessä tulee huomioida myös alueella jo olemassa olevista toiminnoista aiheutuva liikenne. Liikennevaikutukset tulee arvioida myös maantien 178 länsipuolen kiinteistölle. Valmisteluaineistossa kerrotaan, että tehtaan laajentaminen tapahtuisi vaiheittain. Liikenteen järjestelyt tulee suunnitella ja toteuttaa etupainotteisesti sekä niin, että ne palvelevat aluetta myös pitkällä aikavälillä.	Tilataan aluetta koskeva liikenneselvitys.
Kaava-alue sijoittuu pääasiassa Panimonmäen 1 lk pohjavesialueen ulkopuolelle. Pohjavesialueen läheisyys ja osittainen sijainti kaava alueella tulee kuitenkin huomioida suunnittelussa ja pohjavesialueraja tulee esittää kaavakartalla. Kaavassa on huomioitava liikennöityjen alueiden, kuten pysäköinti- ja tiealueiden sekä raskaan liikenteen käyttämien lastaus- ja varastoalueiden hulevesien johtaminen viivytykseen pohjavesialueen ulkopuolelle. Puhtaat hulevedet kuten kattovedet voidaan imeyttää pohjavesialueella.	Huomioidaan pohjavesialue jatkosuunnittelussa sekä hulevesimääräyksissä.
ELY-keskus esittää työneuvottelun järjestämistä ennen asemakaavan ehdotusvaiheen nähtävillä oloa.	Järjestetään työneuvottelu ennen ehdotusvaihetta.

1.5 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 20.2.2023 Pelastuslaitoksen näkökulmasta kummallekaan kaavavaihtoehdolle ei ole estettä. Asemakaavamuutos parantaa pelastustoiminnan edellytyksiä kohteessa. Pelastuslaitoksen näkökulmasta vaihtoehto B on toimivampi, sillä nämä liikennejärjestelyt mahdollistavat kohteen tavoittamisen kahdesta päinvastaisesta suunnasta. Vaihtoehdossa A tulosuunnat rajoittuvat Kaakko-Länsi välille. Asemakaavamuutoksessa mahdollistetaan lisätilaa rakennuksen ympärille suojaviheralueita muuttamalla. Asemakaavamuutoksessa tulee mahdollistaa pelastusteiden rakentaminen myös nykyisten rakennusten ympäri. Pelastustiet tulee mitoittaa HIKLU-pelastustieohjeen mukaisesti. Nykytilassa pelastusteitä ei ole tehty rakennuksen ympäri. Tämä on haaste pelastustoiminnalle, sillä rakennuksen pohjoissivun saavuttaminen pelastuslaitoksen kalustolla on tällä hetkellä hankalaa. Pohjoissivulle on sijoitettu palavia kaasuja, ja rakennuksen suurten kattopintojen turvallinen sammutustyö edellyttää nostolava-autolla työskentelyä rakennuksen jokaiselta sivulta.	Vastine Huomioidaan pelastusteiden mitoitus jatkosuunnittelussa sekä mahdollisuus pelastusteiden sijoittamiseen rakennuksen ympäri.
1.6 Uudenmaan liitto, 20.2.2023 Asemakaavan muutoksesta on laadittu kaksi alustavaa luonnosvaihtoehtoa. Niistä vaihtoehdossa A raskaan liikenteen kulku teollisuusalueelle on suunniteltu toteutettavaksi Valkontien kautta. Vaihtoehdossa B raskaan liikenteen kulku on suunniteltu toteutettavaksi Helsingintien kautta. Helsingintietä, joka on osoitettu maakunnallisesti merkittävänä tienä, koskee seuraava maakuntakaavan suunnittelumääräys: "Väylälle tai sen välittömään läheisyyteen ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät pitkämatkaisen liikenteen, joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa. Uusia liittymiä rakennettaessa tulee varmistaa, että liittymä on mahdollista toteuttaa tien sujuvuutta tai turvallisuutta vaarantamatta. Sujuvuutta arvioitaessa voidaan ottaa huomioon liittymän keskeinen sijainti alue- ja yhdyskuntarakenteessa." Valkontietä koskee seudullisesti merkittävän tien suunnittelumääräys: "Väylälle tai sen välittömään läheisyyteen ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa." Uudenmaan liitto toteaa, että luonnoksista vaihtoehto B aiheuttaa enemmän risteävää liikennettä ja häiriötä Helsingintielle, joka on maakuntakaavassa osoitettu maakunnallisesti merkittävänä tienä. Luonnoksista vaihtoehto A puolestaan tuottaa vähemmän liikenteellistä häiriötä. Uudenmaan liitto katsoo, että jatkosuunnittelun pohjaksi vaihtoehto A on näin ollen luonnoksista kannatettavampi.	Vastine Helsingintie Valkontien risteyksestä itään päin on asemakaavassa katualuetta. Liittymän sijoittumisessa huomioidaan Valkontien ja Helsingintien mahdollinen ajoittainen ruuhkautumisvaara Valkontien suuntaan. Kaavaluonnokseen esitetään liittymän sijainniksi vaihtoehtoa B, vaikkakin uuden liittymän sijoittaminen ei ole tieluokituksen näkökulmasta puhtasoppinen ratkaisu. Kyseessä on huoltoliikenneliittymä, jolloin tehdasalueen liikennevirtojen kannalta vilkasliikenteisin pääliittymä jäisi edelleen nykyiselle paikalleen. Ratkaisu mahdollistaa työntekijöiden tulo- ja menoliikenteen ja huoltoliikenteen eriyttämisen toisistaan. Uuteen liittymään siirtyvän raskaan liikenteen liikennemäärä on pieni. Alueelta tullaan laatimaan liikenneselvitys, jotta voidaan arvioida liikenteelliset vaikutukset.

1.7 <i>Infrastruktuuriasasto, Loviisan kaupunki, 9.2.2023</i>	<i>Vastine</i>
Loviisan kaupungin infrastruktuuriasasto on tutustunut Lovalin alueen asemakaavan muutosta koskeviin alustaviin luonnoksiin liikennejärjestelyistä. Infrastruktuuriasasto pitää alustavaa luonnosvaihtoehtoa B parempana vaihtoehtona jatkosuunnittelun pohjaksi. Eli vaihtoehtoa, jossa raskaan liikenteen uusi liittymä sijaitsee kaavamuuosalueen pohjoispuolella ja liikenne suuntautuu Helsingintien katualueelle. Suunnittelussa tulee huomioida seuraavat asiat: – Näkymät uudesta liittymästä Helsingintielle. Näkymäsektoreille ei saa sijoittaa näkymää estävää istutusta tai rakennelmaa. – Liittymäkielto tulisi osoittaa Helsingintien suuntaan katualueen kohdalle, josta ei liittymää sallita. – Valkontien varressa sijaitseva muuntamo tulee osoittaa kaavassa.	Huomioidaan infrastruktuuriasaston esittämät asiat jatkosuunnittelussa.