



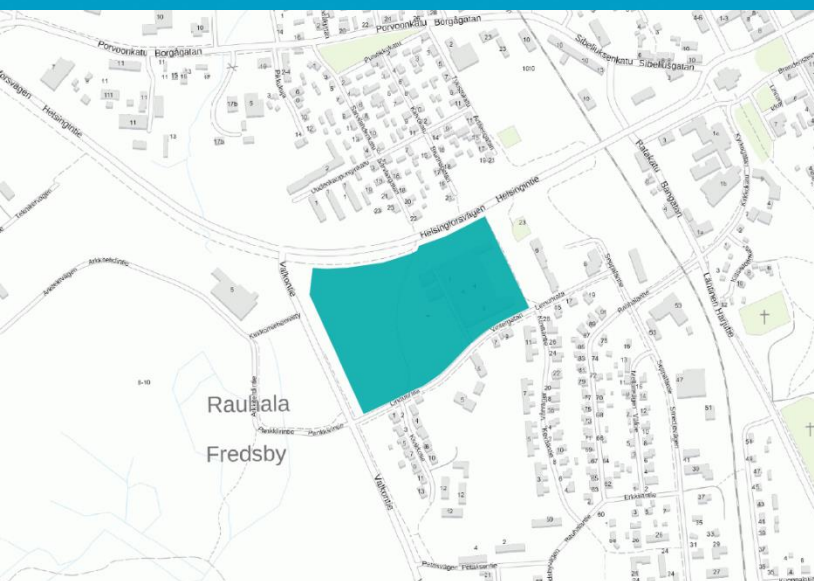
7-35

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 25.1.2023 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 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	11
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	14
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14

4.2.1	Osalliset	14
4.2.2	Vireilletulo	14
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt (<i>Liite 2</i>)	14
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	16
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
5	Asemakaavan kuvaus	16
5.1	Kaavan rakenne	16
5.1.1	Mitoitus	17
5.2	Kaavamerkinnot ja -määräykset	17
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.4	Kaavan vaikutukset.....	19
5.4.1	Vaikutukset elinkeinoihin	19
5.4.2	Liikenteelliset vaikutukset	19
5.4.3	Alue- ja yhdyskuntarakenne	21
5.4.4	Kaupunki- ja maisemakuva	21
5.4.5	Luonnonympäristö.....	21
5.4.6	Pinta- ja pohjavedet.....	21
5.4.7	Ilmasto	21
5.4.8	Melu.....	22
5.4.9	Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset	22
5.4.10	Kemikaaliturvallisuus.....	22
5.4.11	Suhde maakuntakaavaan	22
5.4.12	Kaavan suhde yleiskaavaan	22
5.5	Ympäristön häiriötekijät	23
6	Asemakaavan toteutus.....	23
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	23
6.2	Toteutuksen seuranta.....	23

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

– Helsingintien melumallinnus Lovalin kohdalla, Ramboll Finland Oy, 2.11.2023

– Selvitys Rauhala-Antinkylän alueen suuronnettomuusriskeistä maankäytön suunnittelua varten.
Gaia Consulting Oy, 21.8.2023

– Vesikaton talotekniikan meluselvitys, Loval Oy Loviisa, Sitowise, 30.6.2023

– Lovalin ja päiväkodin asemakaavojen liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy, 1.6.2023

- 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 nähtäville asettamisen käsittely elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa 23.3.2023 § 61

Kaavaluonnos nähtävillä 21.4.–22.5.2023

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen käsittely elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa __.__.2024

Kaavaehdotus nähtävillä __.__.–___.2024

Kaavan hyväksyminen __.__.2024, § ____

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

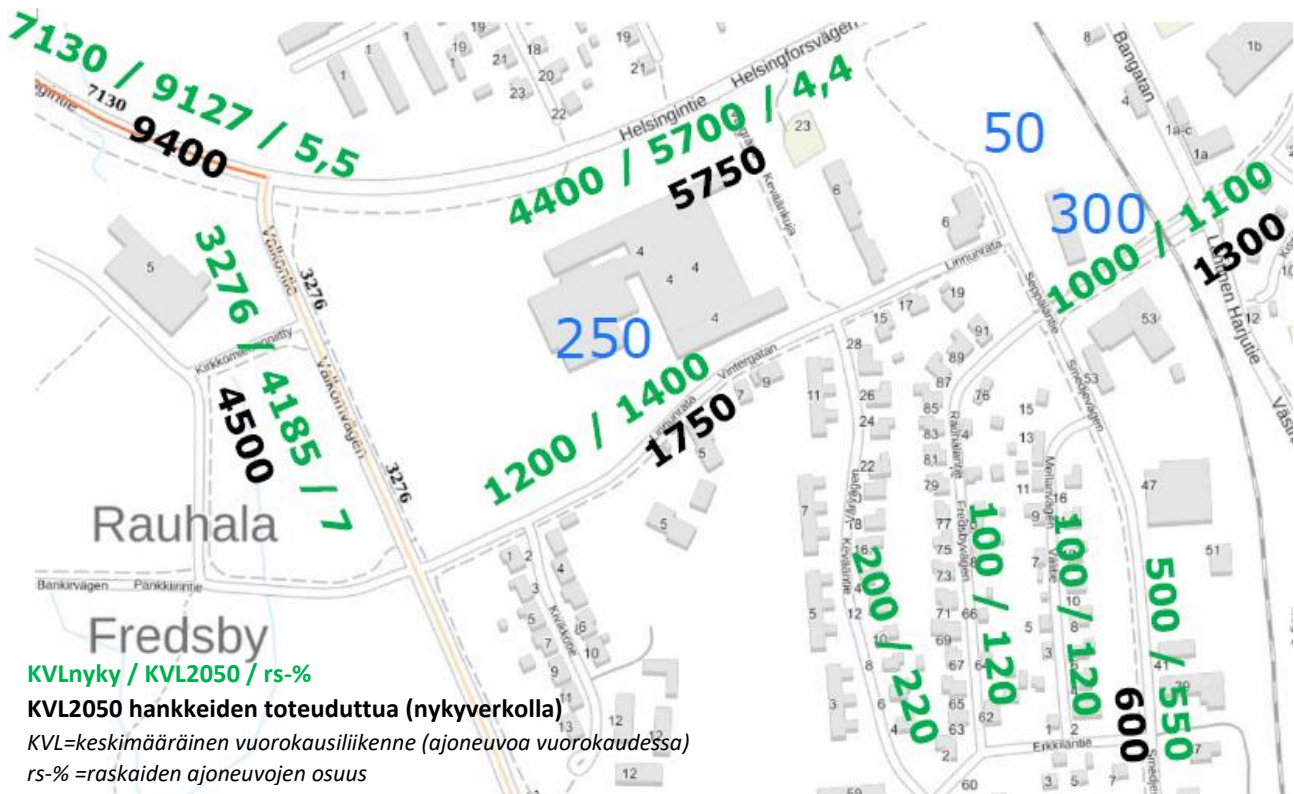
Suunnittelualue on kooltaan noin 7,3 hehtaaria. Kaavoitettava alue on pääosin rakennettua teollisuusaluetta sekä tie- ja katualueisiin rajautuvaa metsäistä suojaviheraluetta. Kunnallistekniikka sijaitsee Linnunradan katualueella. Alueen sähköverkkoa palvelevat maakaapelit sijaitsevat Valkontien varressa sekä nykyisten tehdasrakennusten pohjoispuolella. Valkontien varrella sijaitsee myös erotinasema. Kaavamuutosalueen koillisosa sijaitsee Panimonmäen 1. luokan pohjavesialueella. Pohjavesialue rajautuu kaavamuutosalueeseen Helsingintien puolelta. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee pieneläinten hautausmaa. 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. Tehdas on turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin valvonnan alainen yritys, jonka tuotantoprosessissa käytetään ja varastoidaan muun muassa vetyä ja nestekaasua, jotka ovat herkästi syttyviä kaasuja. Yrityksen merkittävimmät suuronnettomuusriskit aiheutuvat palo- ja räjähdysvaarallisten aineiden käytöstä. Yritys valmistaa vaativiin kohteisiin paineenkestäviä lämmönsiirtimiä, boilereita, erilaisia lämmittimiä ja lämmitysvastuksia. Toiminta on voimakkaassa kasvussa, ja nykyisten tilojen lounaispuolelle rakennetaan tuotantotilojen laajennusta. Keskeisiä valmistustekniikoita ovat tyhjiöjuottaminen, liimaaminen, hitsaaminen ja hehkuttaminen. Vaaroja liittyy hehkutuksessa ja hitsauksessa käytettäviin kemikaaleihin. Tämän laitoksen ympärillä on 0,5 kilometrin säteellä oleva konsultointivyöhyke. Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) mukaan konsultointivyöhykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta.



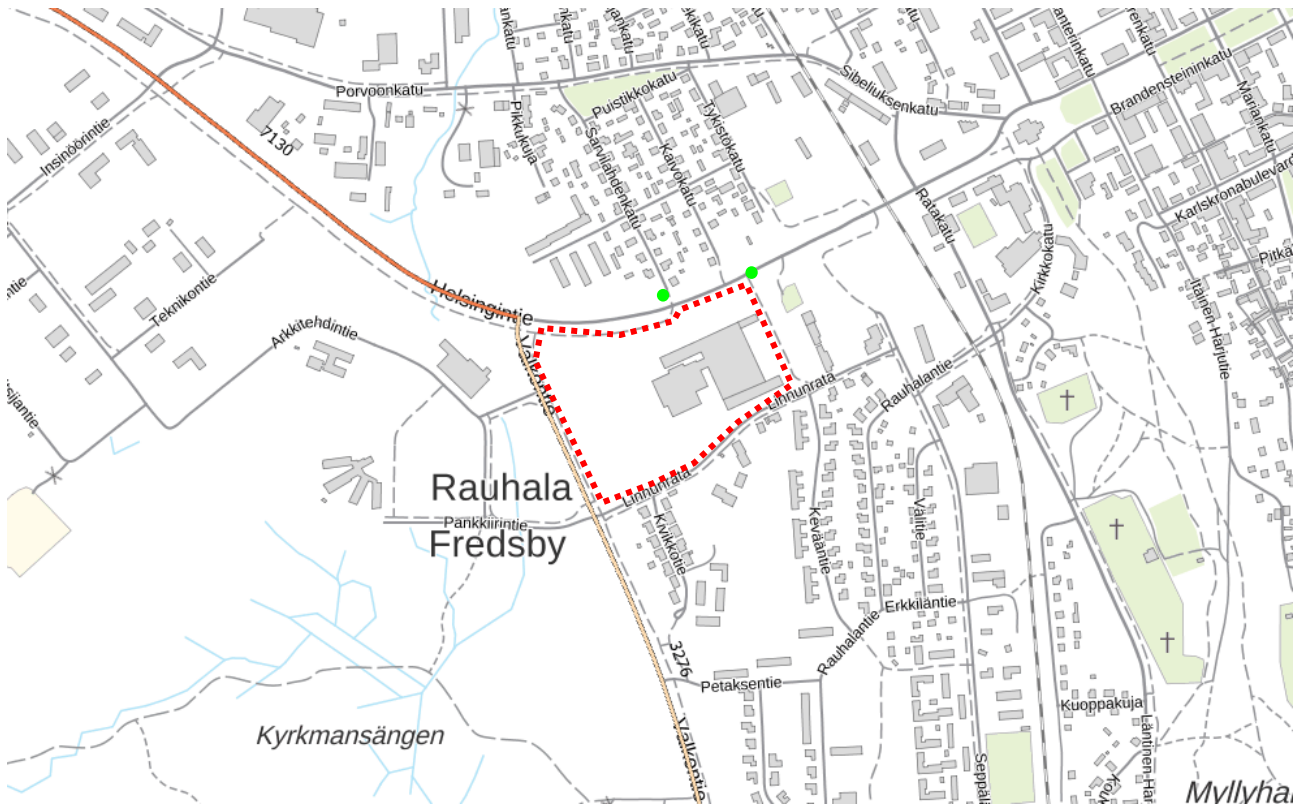
Liikenne

Alueelta on laadittu kahden vierekkäisen asemakaavahankkeen eli Lovalin ja päiväkodin asemakaavojen liikenneselvitys keväällä 2023. Liikenneselvityksen tavoitteena oli selvittää kaavaluonnosten liikenteelliset vaikutukset ja katuverkon kehittämistarpeita sekä laatia liikennesuunnitelma päiväkodin järjestelyistä. Selvityksen mukaan keskimääräinen vuorokausiliikenne Helsingintiellä on 4 400 ajoneuvoa vuorokaudessa, Valkontien 3 276 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Linnunradalla 1 200 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.



Liikenne-ennuste perustuu Helsingintien ja Valkontien osalta Traficomien uusimpaan kasvukerroin-ennusteeseen. Henkilö- ja pakettiautoliikenteen odotetaan kasvavan 29 prosenttia vuoteen 2050 mennessä ja raskaiden ajoneuvojen määrän 13 prosenttia. Alemman katuverkon osalta on arvioitu asemakaavojen mahdollistaman uuden maankäytön matkatuotoksia Ympäristöministeriön matkatuotosoppaan 27/2008 avulla. Alle 20 000 asukkaan kaupunkiseudun keskustaajamissa asukkaiden matkoista tehdään henkilöautolla 59 prosenttia, ja matkatuotos on 2,46 matkaa/asukas/vrk. Päiväkodin matkatuotokseksi arvioitiin 70 käyntiä/100 k-m² ja henkilöauton kulkutapaosuudeksi 67 prosenttia. LOVALin alueen liikennemäärien kasvu perustuu yrityksen toimittamiin arvioihin, työpaikkojen määrä kasvaa nykyisestä 400:sta noin 500:aan ja kuljetusten määrä kaksinkertaistuu 20 käyntiin vuorokaudessa. Uusi maankäyttö tuottaa noin 600 uutta automatkaa vuorokaudessa, ja näistä puolet liittyy päiväkotiiin.

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



Tieliikenteen liikennemäärät, 13.1.2023. Lähimmät linja-autopsäkit ●

Melu

Liikennemelusta on tehty melumallinnus kaavan yhteydessä. Nykytilanteessa päiväajan melutasovyöhyke 55 dB ulottuu Helsingintien pohjoispuolella Sarvilahdenkadun ja Kaivokadun eteläpäissä oleviin asuinrakennuksiin kiinni (kuva 1). Yöaikaan 50 dB:n meluvyöhyke on hieman suppeampi (kuva 2).

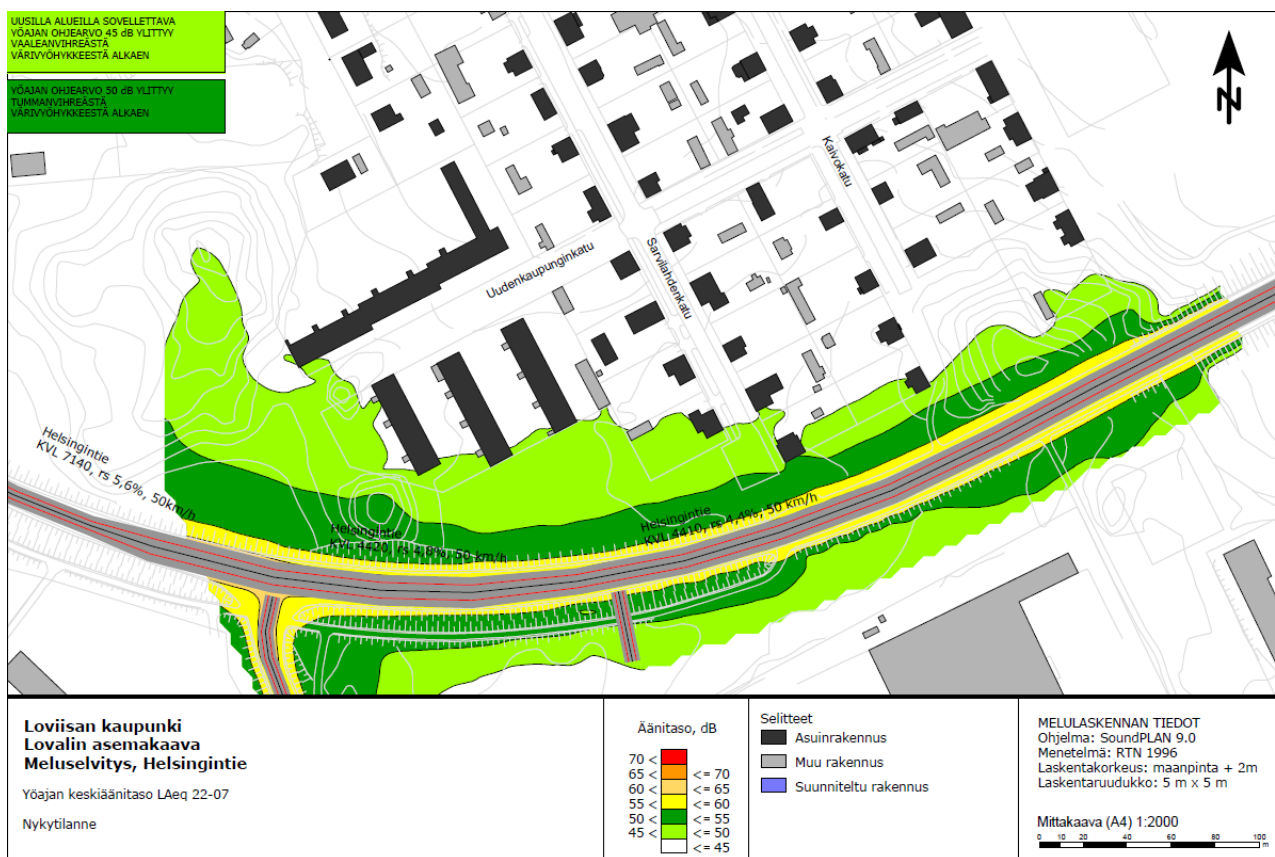
Ennustetilanteessa vuoden 2050 päiväajan melutasovyöhyke 55 dB laajenee hieman nykytilan nähden, johtuen ennustetusta liikennemäärien kasvusta Helsingintiellä (kuva 3). Uusia asuinrakennuksia ei sijoitu 55 dB:n ylittävälle vyöhykkeelle verrattuna nykytilaan, vaikkakin vyöhyke ulottuu Uudenkaupunginkadun länsipäässä olevien rivitalojen eteläpäätyjen tasalle.

Melu leviää Helsingintieltä pohjoispuolen asutukseen siten, että tietä lähimmät asuinrakennukset Sarvilahdenkadun ja Kaivokadun eteläpäissä ovat päiväohjearvon 55 dB tasolla tai lievästi sen yli. Liikenteen ennustetusta kasvusta johtuen vuoden 2050 melutasot ovat hieman korkeammat kuin nykytilassa.

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus

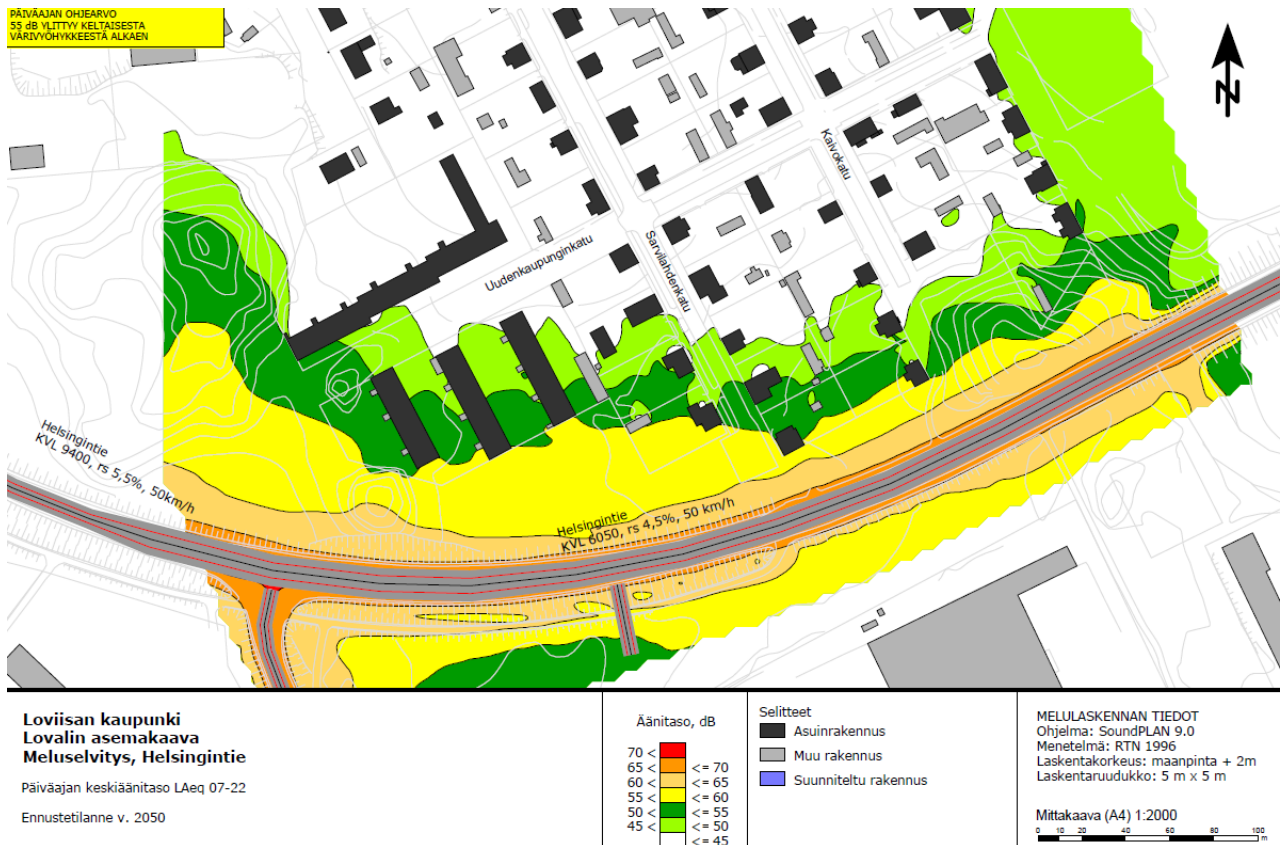


Kuva 1. Nykytilanne, päivä.

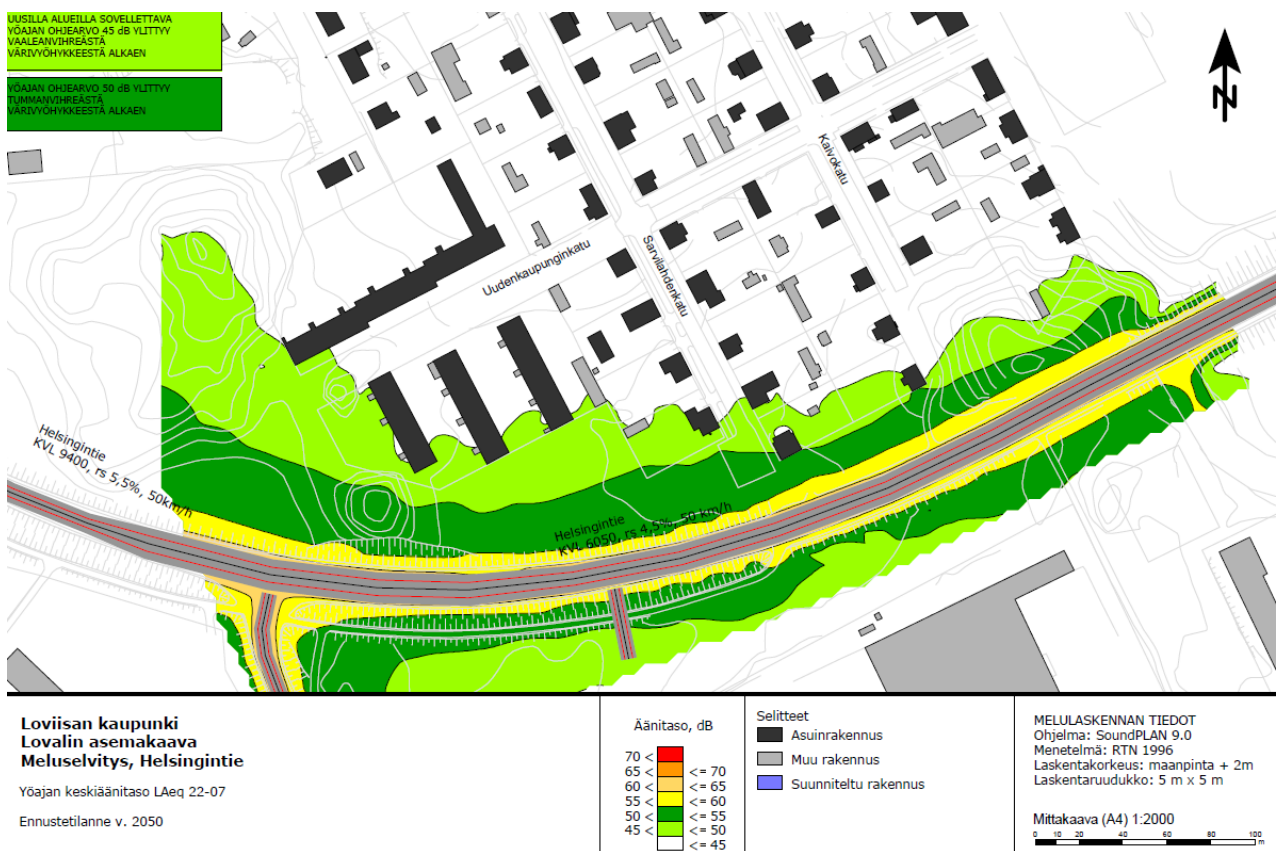


Kuva 2. Nykytilanne, yö.

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus

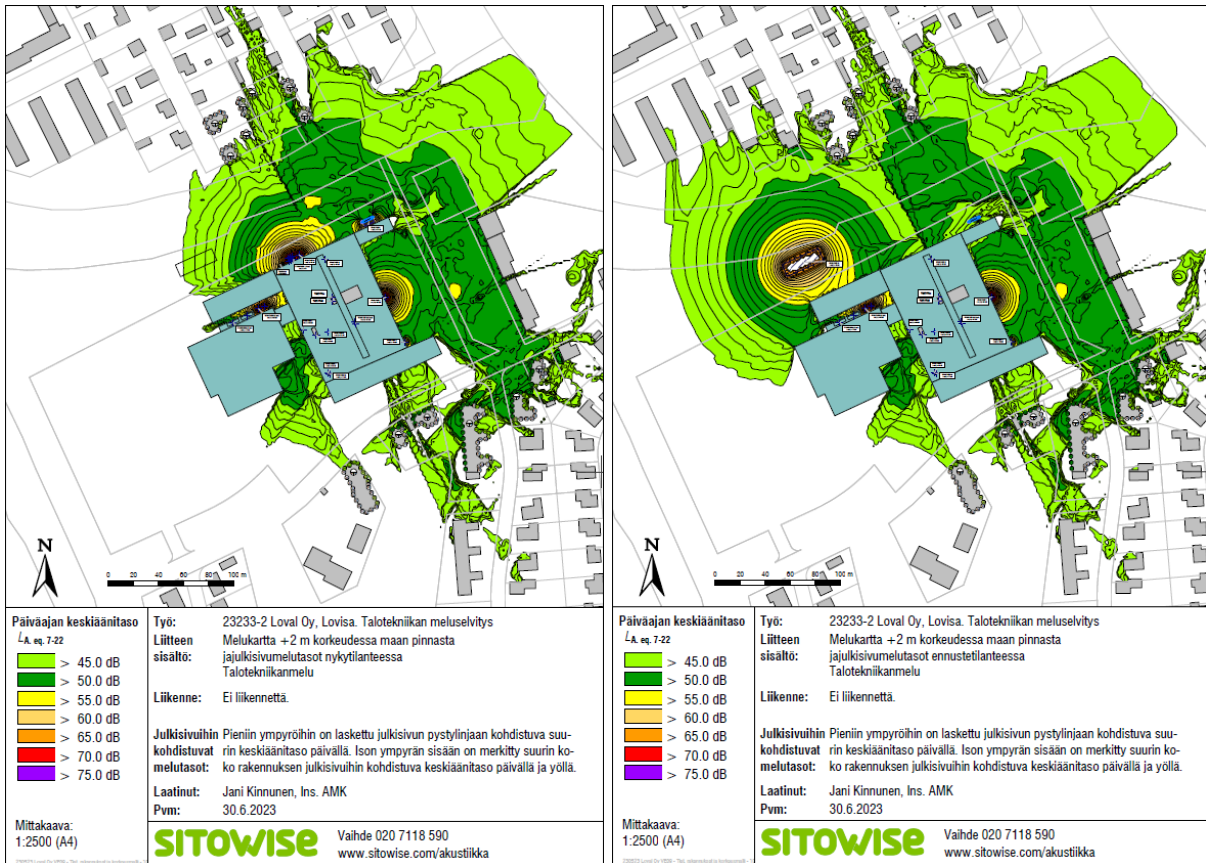


Kuva 3. Ennustetilanne, päivä.



Kuva 4. Ennustetilanne, yö.

Loval Oy on teettänyt ympäristömelumallinnuksen LVIS-laitteiden aiheuttamista äänitasoista.



Nykytilanne

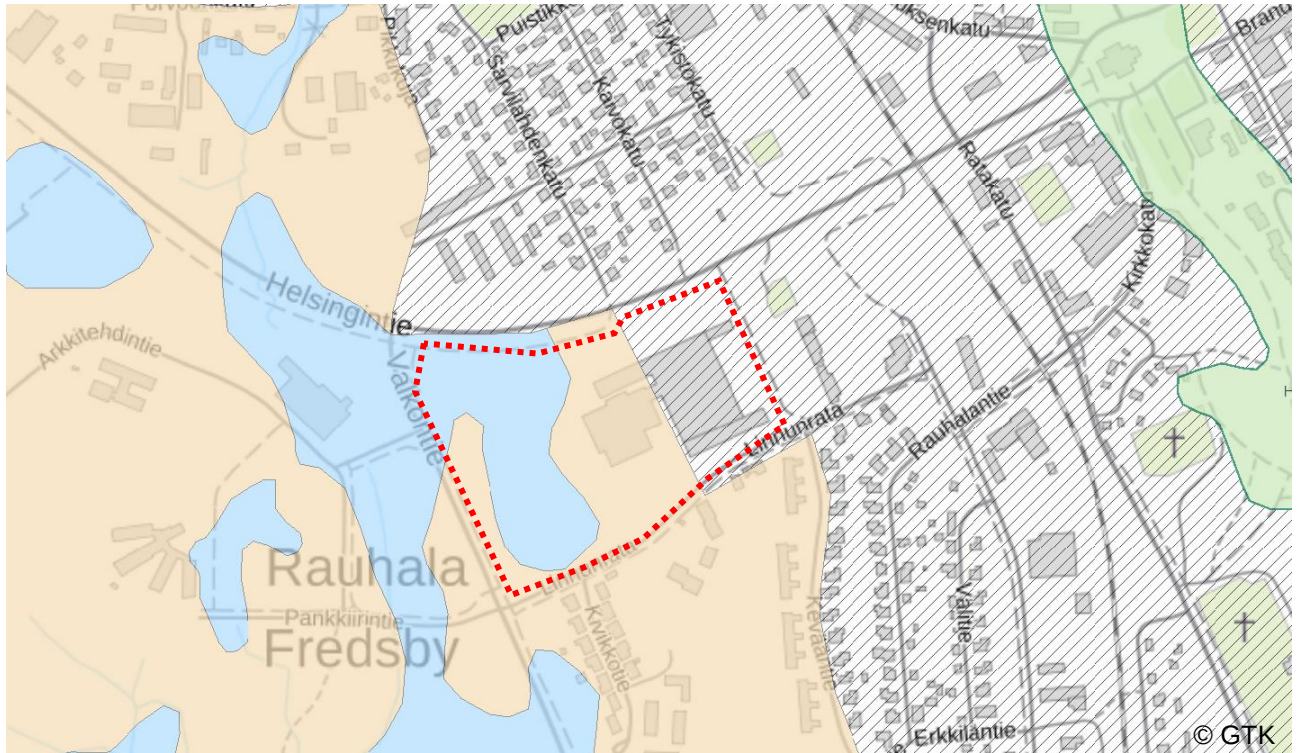
Ennustetilanne

Edellä olevissa kuvissa on esitetty tehtaan vesikatolla ja pihalla sijaitsevien talotekniikan aiheuttamat keskiäänitasot kohteen lähiympäristössä sekä julkisivuihin kohdistuvat suurimmat melutasot lähimpien asuinrakennusten osalta nykytilanteessa ja ennustetilanteessa. Ennustetilanteessa on esitetty lämmöntalteenottolaitoksen keskiäänitasot. Talotekniikan tuottamat äänitasot ylittävät nyky- ja ennustetilanteessa ympäristöministeriön asetuksen ohjearvot, eli suurimmat sallitut äänitasot naapuruston asuinrakennusten julkisivuilla tai pihoilla.

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

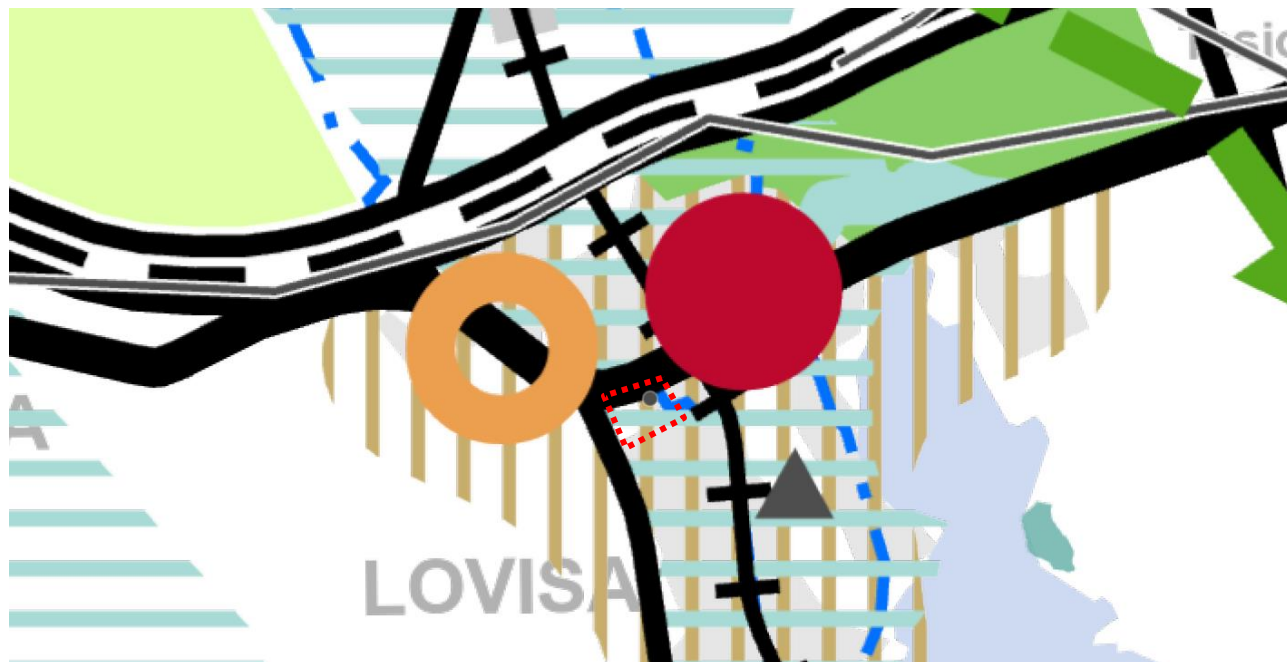
 Savi (Sa) RT

 Kartoittamaton

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 25.8.2020 hyväksytty Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaava 2050 - kokonaisuuteen kuuluva Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.



© 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. 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.



Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue

Alue on Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaisema-alueita.

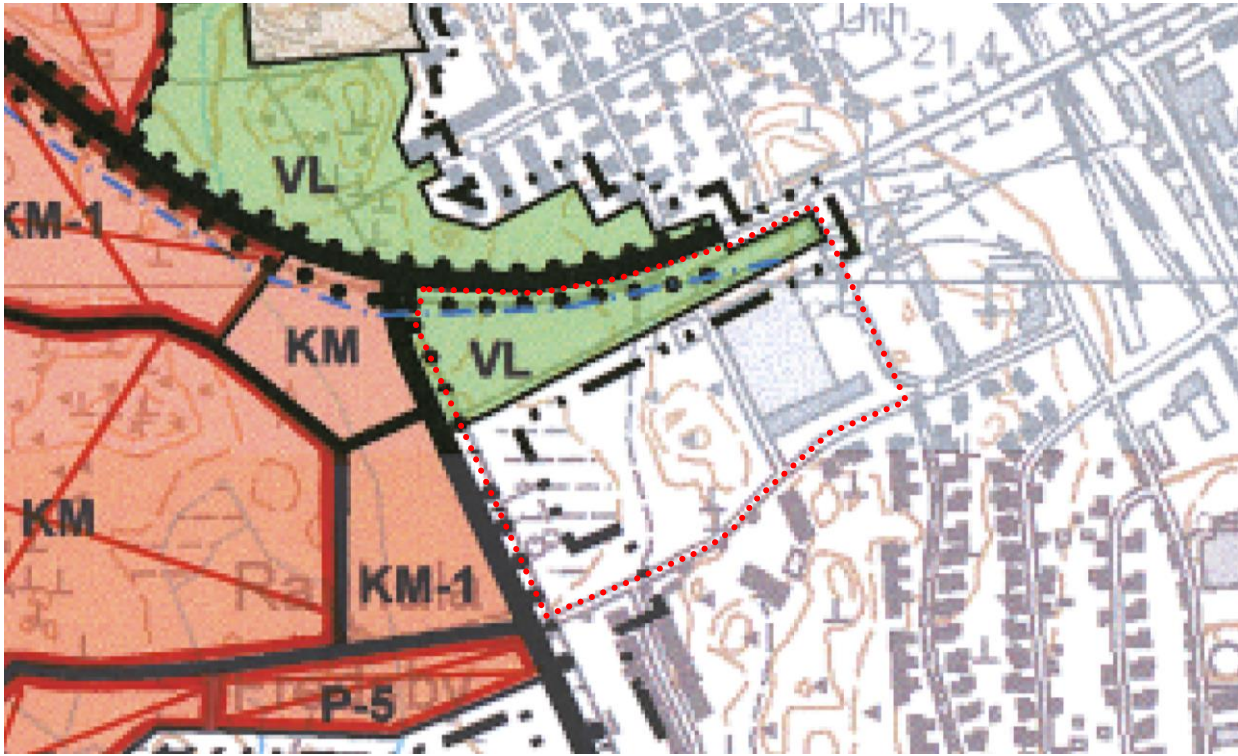


Pohjavesialue, Myllyharju, Panimonmäki, Kuggom

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

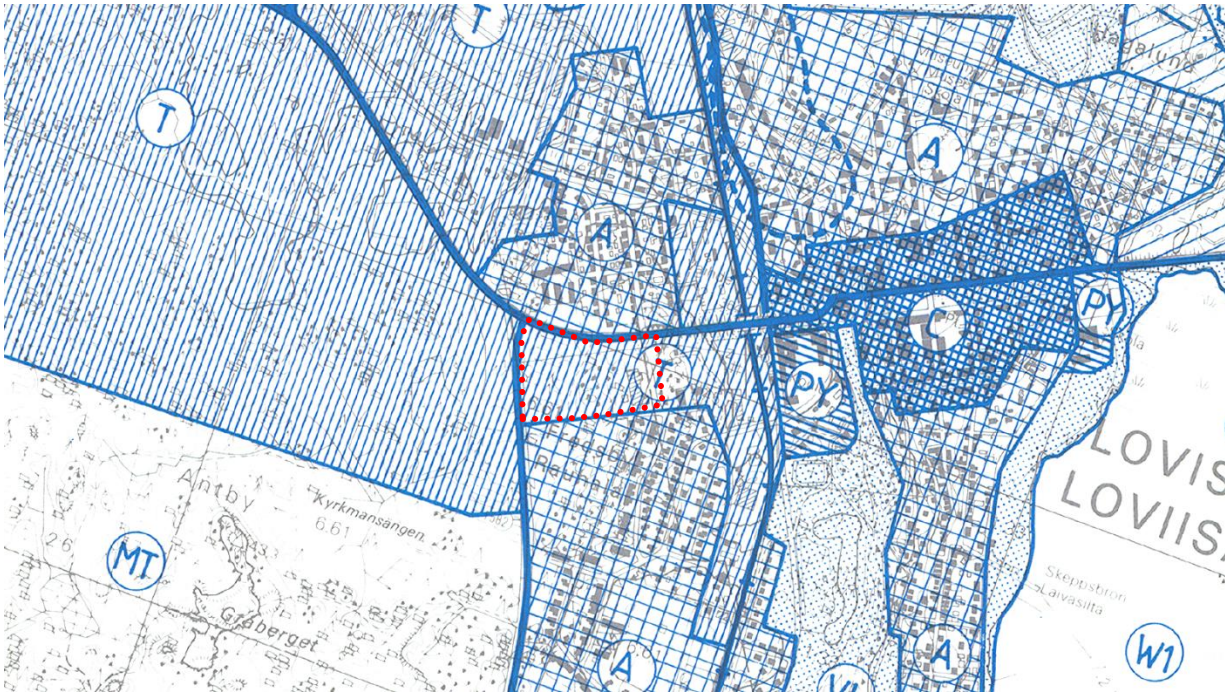
Yleiskaava

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 pisyysmuutoksia 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 raken-
taa liiketilaa, välttämättömät asunnot sekä tarvittavat
virkistys-, kunnallistekniset yms. tilat ja laitteet.

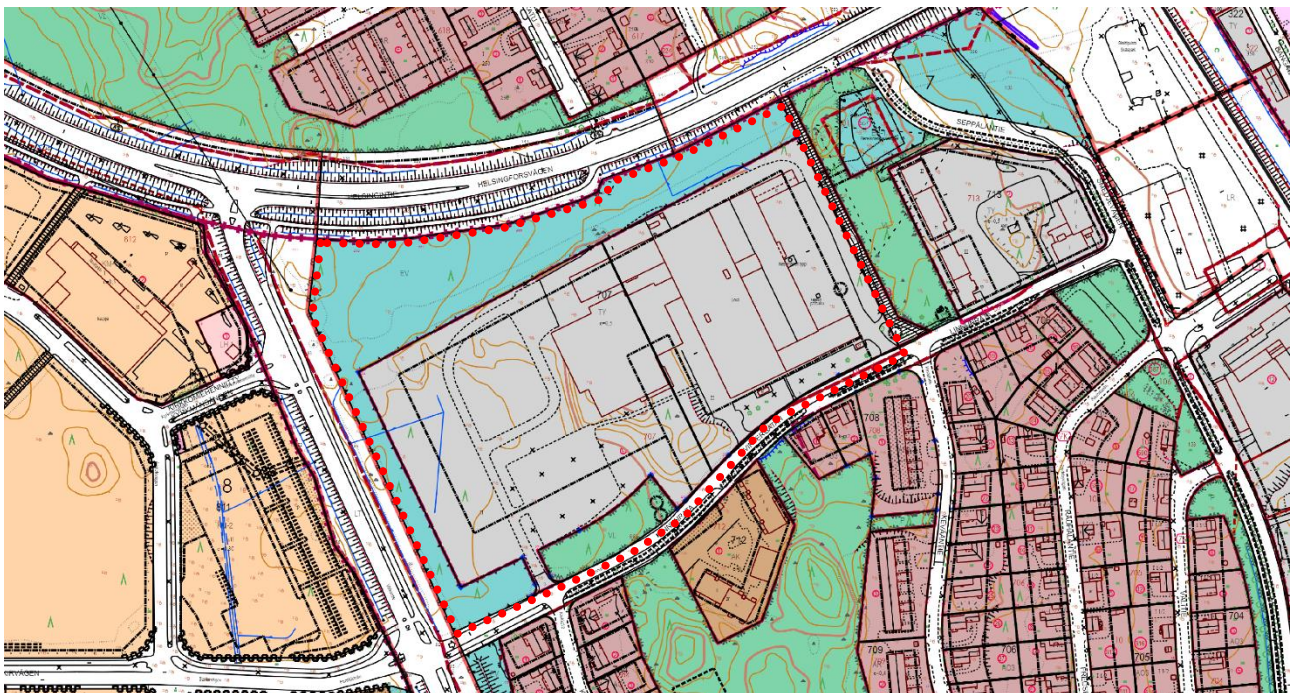


INDUSTRI- OCH LAGEROMRÅDE

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, suojeleohjelmat, 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)

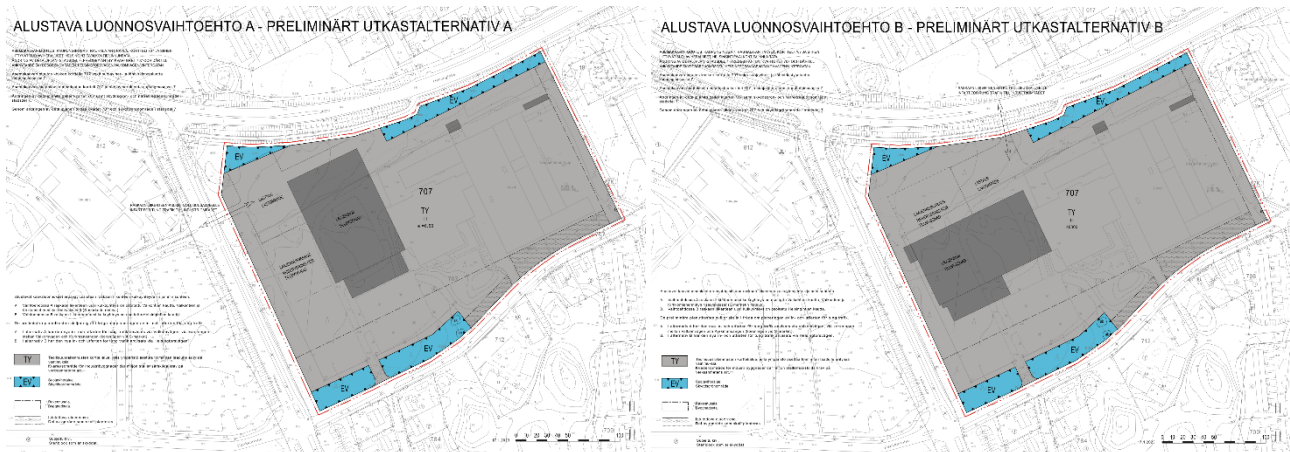
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavat luonnokset nähtävillä

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.

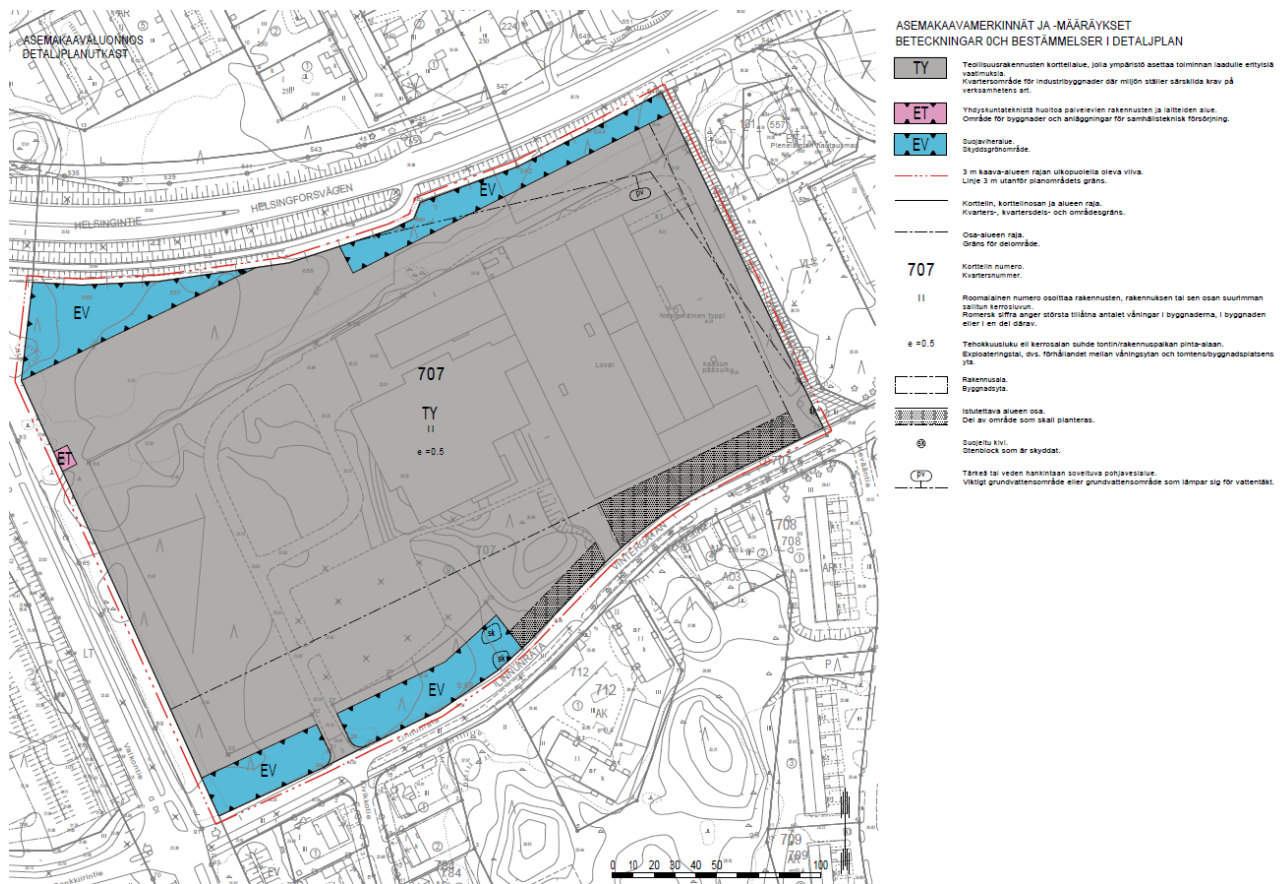
Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus



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 infrastruktuuriolosuhteiden 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. Mielenpitoja ei saapunut OAS:n ja alustavien luonnosten nähtävilläoloaikana.

Kaavaluonnosten asettaminen julkisesti nähtäville

Valmistelun aikana laadittiin yksi kaavaluonnos, joka asetettiin nähtäville 21.4.–22.5.2023. Seuraavassa kuvassa on nähtäville asetettu kaavaluonnos.



Valmisteluvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot ja mielipiteet

Kaavaluonnosten nähtävilläoloaikana viranomaisilta pyydettiin lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä. Lausuntoja saatiin kaavaluonnoksesta yhteensä viisi ja mielipiteitä yksi. Kymenlaakson Sähköverkko ja Tukes ilmoittivat, ettei heillä ollut lausuttavaa kaavaluonnokseen. Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto ja Itä-Uudenmaan pelastuslaitos lausuivat, ettei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen. Uudenmaan ELY-keskus totesi, että kaavaratkaisu huomioi pohja- ja hulevedet. ELY-keskus kiinnitti huomiota liikennejärjestelyihin ja että kaavan yhteydessä tulee huomioida Valkontien liittymän läheisyys, liikenneturvallisuus ja se ettei liikenteen sujuvuus saa heikentyä. Kaava-alueen suunnittelussa tulee myös huomioida viereisen kiinteistön kaavan valmistelu, joka mahdollistaa alueelle muun muassa päiväkodin. Uudenmaan liitto kiinnitti lausunnossaan myös huomiota liikennejärjestelyihin ja piti tarpeellisena liikenneselvityksen laatimista alueelta. Ympäristönsuojelu totesi, että hulevesiasiat on kiitettävästi huomioitu kaavaluonnoksessa, mutta ne tulisi kytkeä pohjavesimääräyksiin, jottei syntyisi väärinkäsityksiä. Ympäristönsuojelu kiinnitti myös huomioita siihen, että kiinteistön teknisille laitteille lisätään seuraava yleismääräys: ”Teknisistä laitteista aiheutuvaa melua on tarvittaessa vaimennettava tarkoitukseen soveltuvin rakentein.”

Kaavaluonnoksesta saapui yksi mielipide, jossa vastustettiin sitä, että puita on kaadettu Helsingintien ja Lovalin väliseltä alueelta. Puusto on ollut melu-, pöly- ja näköesteenä. Mielipiteessä esitettiin, että Lovalin puolelle tulisi rakentaa melueste Uudenkaupungin suuntaan. Mielipiteessä ei hyväksytty uuden sisäänajotien rakentamista Helsingintien puolelta.

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Asemakaavaehdotus asetettiin maankäyttö- ja rakennuslain 65. §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti julkisesti nähtäville __.__.–__.__.2024.

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 teollisuusaluetta 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. Alueelle on myönnetty poikkeamislupa lämpöpumppuaseman sekä sen varustuksiin liittyvien kolmen vesisäiliön sekä kahden liuosjäähdyttimen rakentamiseen.

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.

Helsingintien puolelle on annettu kaavamääräys aidan rakentamisesta, jolloin näkymä siistiytyy Helsingintien suuntaan.

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,50$, jolloin rakennusoikeutta muodostuu kokonaisuudessaan noin 32 393 k-m² eli 6 868 k-m² 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 Kaavamerkinnot ja -määräykset

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Merkinnällä on osoitettu voimassa olevan kaavan mukainen teollisuustoiminta. Merkintä huomioi toiminnan laadun kaupunkirakenteen keskellä. Korttelialuetta on laajennettu hieman tie- ja katualueiden suuntiin siten, että liittymä Helsingintielle on mahdollista toteuttaa.

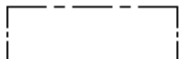
ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue.

Merkinnällä on osoitettu Valkontien varressa oleva erotinaseman alue.

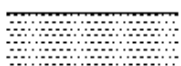
EV Suojaviheralue.

Suojaviheralueeksi on osoitettu suunnittelualueen reunavyöhykkeet, jotka rajautuvat katu- tai tiealueisiin.

Muut merkinnät ovat seuraavat:

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
707	Korttelin numero. Kvartersnummer.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
e =0.5	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan. Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.
	Rakennusala. Byggnadsyta.

Rakennusala on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti.

	Istutettava alueen osa. Del av område som skall planteras.
---	---

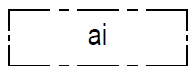
Istutettava alueen osa on osoitettu Linnunradan varteen.

	Suojeltu kivi. Stenblock som är skyddat.
---	---

Alueella olevat suojellut kivet on osoitettu edelleen suojeltaviksi.

	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.
---	--

Kaava-alue sijaitsee pääosin pohjavesialueen ulkopuolella. Merkinnällä on osoitettu kaava-alueen koillis-kulma, joka sijaitsee pohjavesialueella.

	Alueelle tulee rakentaa näkösuojaksi aita, jonka korkeus tulee olla vähintään 2 metriä ja väriltään keski- tai tummansävyinen, vihreä tai harmaa.
---	---

Kaavamerkinnällä on osoitettu aita Helsingintien varteen, jotta näkymä tärkeällä kaupungin sisääntuloväylällä on kaupunkikuvallisesti siisti.

5.3 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. Teknisistä laitteista aiheutuvaa melua on tarvittaessa vaimennettava tarkoitukseen soveltuvin rakentein.

Ulkovarastoinnin näkösuojaksi on rakennettava riittävän korkea aita.

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

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

Kaavan yleismääräyksissä on huomioitu hulevedet ja pohjavesi, koska pieni osa kaava-alueesta kuuluu pohjavesialueeseen, niiden johtamista on ohjattu seuraavilla määräyksillä:

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

Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin.

Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja eikä alueella sallita lämmitysöljysäiliöitä.

Hulevedet on käsiteltävä korttelialueiden sisällä vesiä imeyttävin ja virtaamaa hidastavin rakentein. Pohjavesialueella saa viivyttää ja imeyttää vain puhtaita hule- ja kattovesiä, jotka on käsiteltävä tonttialueen sisällä vesiä imeyttävin ja virtaamaa hidastavin rakentein. Niiltä osin, kun hulevesiä ei ole mahdollista johtaa maastoon, niitä saa johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesiratkaisut tulee esittää rakennusluvan yhteydessä esimerkiksi asemapiirroksessa ja suunnitelmaan on sisällytettävä hulevesien hallinnan mitoituslaskelma.

Korttelialueiden sisällä olevilta liikenne- ja pysäköintialueilta hulevedet on ohjattava hulevesien viivytykseen ja imeytykseen öljynerottimien, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta. Pohjavesialueella nämä vedet tulee johtaa edellä mainittujen rakenteiden kautta pohjavesialueen ulkopuolelle. Kattovedet on ohjattava viivytykseen ja imeytykseen niin, etteivät ne ohjautu öljynerottimeen, biosuodattimeen tai muuhun vastaavaan rakenteeseen.

Pohjavesialueella olevat pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisälvällä rakenteella. Määräys koskee myös kellaritiloja.

Pysäköintiä koskevia määräyksiä:

Autopaikkoja tulee varata 1 ap/ 120 k-m².

Pysäköintialueet tulee jäsenöidä puuvartisin istutuksin.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueella rakennettaessa.

5.4 Kaavan vaikutukset

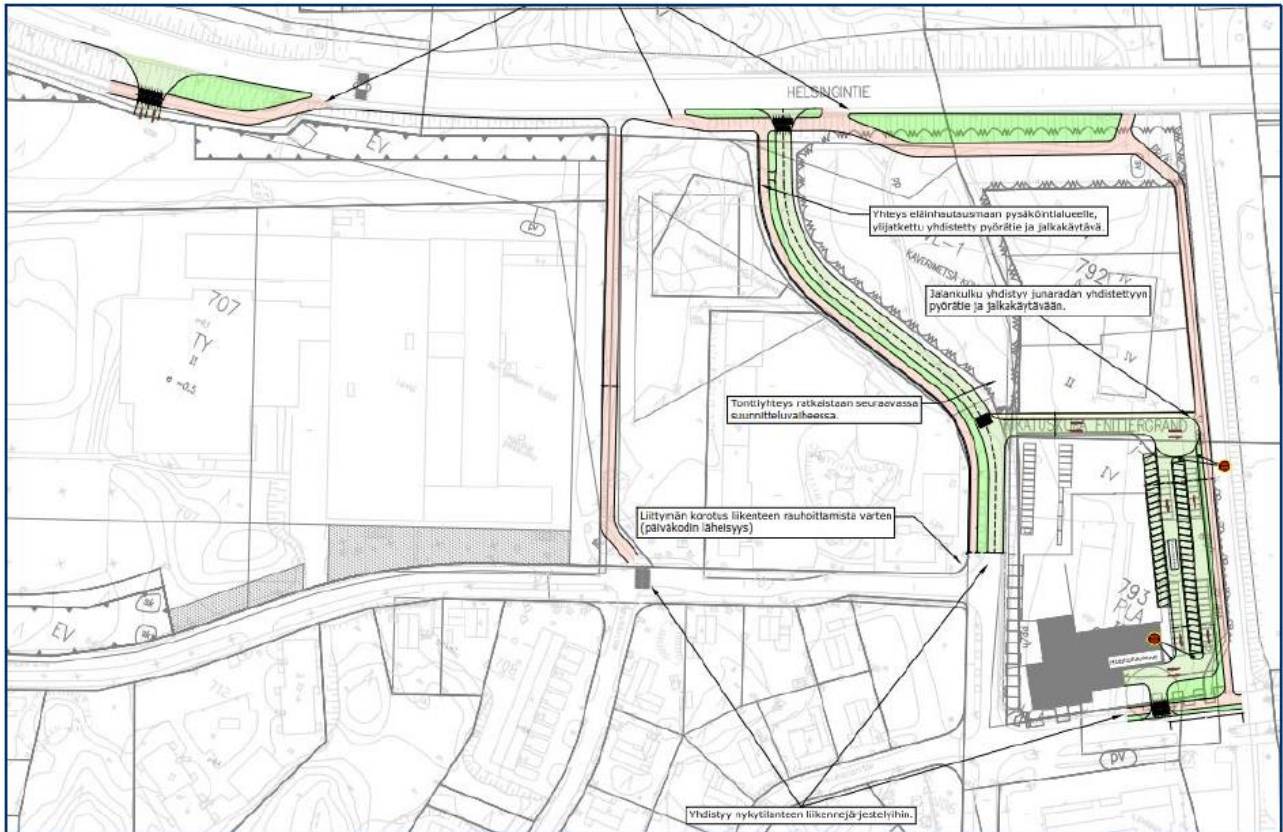
5.4.1 Vaikutukset elinkeinoihin

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

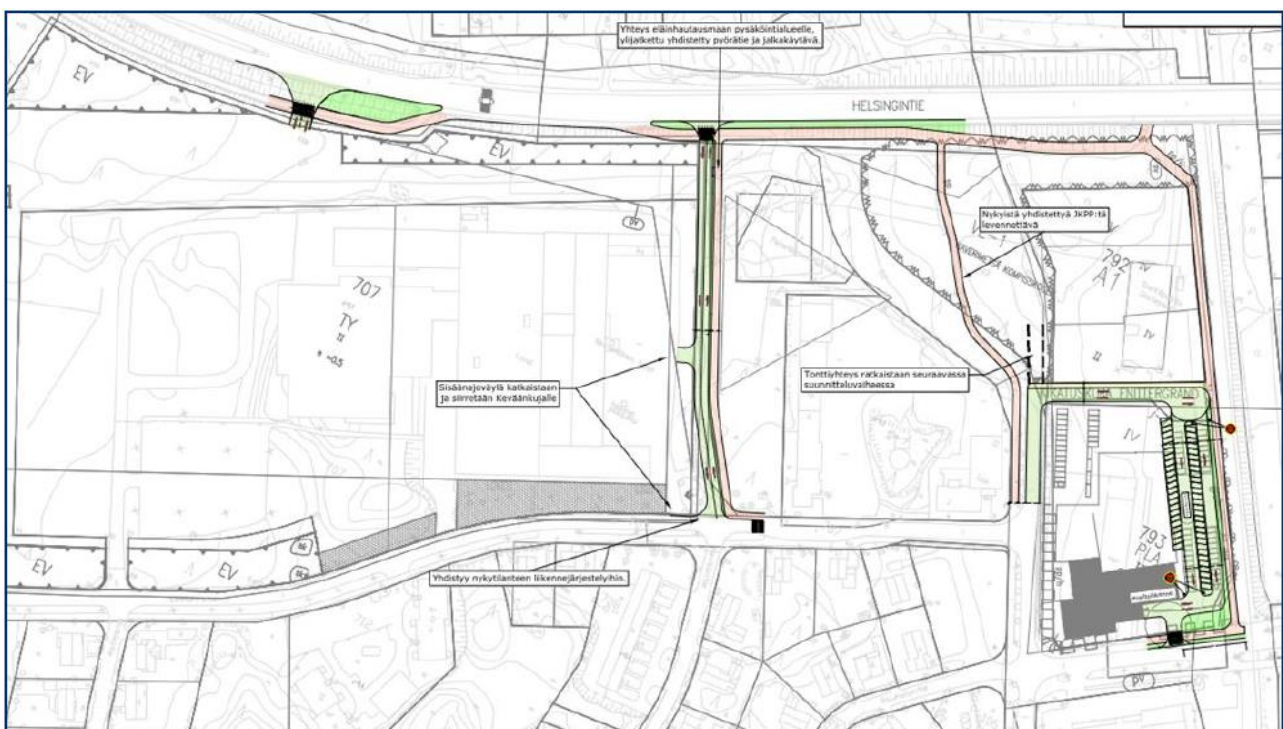
5.4.2 Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on järjestää uusi liittymä raskaalle liikenteelle korttelialueelta. Uusi liittymä on mahdollistettu korttelialueelta pohjoiseen Helsingintielle. Liikenneselvityksen mukaan uuden

liittymän sijoittaminen korttelista pohjoiseen Helsingintielle keventää alemman katuverkon kuormitusta. Vaikutukset Helsingintien ja Valkontien liittymään ovat positiiviset, kun liikennevirta vähenee. Alueelle laaditun liikenneselvityksen perusteella on kaksi vaihtoehtoista ratkaisua liikenneverkolle, joko rakentaa Seppäläntien jatke tai muuttaa Keväänkuja kaduksi. Rakentamiskustannuksiltaan Keväänkujan muuttaminen kaduksi on edullisempi vaihtoehto, koska Seppäläntien jatkeen toteuttaminen vaatii enemmän maansiirtoa.



Liikenneverkko, Seppäläntien jatke.



Liikenneverkko, Keväänkujan muuttaminen kaduksi.

Uusi yhteys tarkastelualueelta Helsingintielle (joko Seppäläntien jatke tai Keväänkuja, joka kuvassa) keventää Linnunradan ja Valkontien liikennemääriä noin 500 autolla. Valkontien liittymässä suurin muutos liittyy siihen, että osa Valkontietä käyttäneestä liikenteestä siirtyy käyttämään uutta katu-yhteyttä ja Helsingintien itähaaralle. Myös Lovalin raskaat kuljetukset poistuvat Valkontieltä ja alemmalta katuverkolta.



Liikennemäärien ennustettu kehitys vuoteen 2050, (KVL / rs %)

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.

5.4.3 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.

5.4.4 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. Näkösuojaiden sijoittamisella TY-korttelialueen rajalle Helsingintien puolella pyritään parantamaan kaupunkikuvaa Loviisan keskustan sisääntulotiellä.

5.4.5 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

5.4.6 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 oijen virtaamia.

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

5.4.7 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 yleismääräyksin.

5.4.8 Melu

Kaavassa osoitetut toiminnot eivät ole melulle herkkiä. TY-merkintä edellyttää, ettei alueelle saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöön häiritsevää melua. Kaavamääräyksellä on varmistettu, että mikäli tehtaasta teknisistä laitteista syntyy ympäristöön melua, niin sitä on vaimennettava tarkoitukseen soveltuvien rakenteiden avulla. Kaava-alueen ulkopuolella Helsingintien alueen melu tulee todennäköisesti kasvamaan lisääntyvän liikenteen myötä. Vaikutukset Helsingintien pohjoispuolelle nykytilanteeseen verrattuna on vähäiset.

5.4.9 Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

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

5.4.10 Kemikaaliturvallisuus

Tehdas on turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin valvonnan alainen yritys, jonka tuotantoprosessissa käytetään ja varastoidaan muun muassa vetyä ja nestekaasua, jotka ovat herkästi syttyviä kaasuja. Yrityksen merkittävimmät suuronnettomuusriskit aiheutuvat palo- ja räjähdysvaarallisten aineiden käytöstä. Toiminta on voimakkaassa kasvussa, ja nykyisten tilojen lounaispuolelle rakennetaan tuotantotilojen laajennusta. Keskeisiä valmistustekniikoita ovat tyhjiöjuottaminen, liimaaminen, hitsaaminen ja hehkuttaminen. Vaaroja liittyy hehkutuksessa ja hitsauksessa käytettäviin kemikaaleihin. Laitosalueen saavutettavuus on keskeistä pelastustoiminnan kannalta, etenkin pääsy laitoksen Helsingintien puoleiselle sivustalle tulisi olla turvattu.

5.4.11 Suhde maakuntakaavaan

Kaavamuuotos noudattaa voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmää.

5.4.12 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 soveltuvin osin 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 kaavamuuotoksella.
<i>3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus</i>	-

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 käsittelyminen 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. Kaavassa on annettu myös määräyksiä näkösuoja-aidasta ja teknisiin ratkaisuihin liittyvästä mahdollisesta melusta.
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.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen pohjoispuolella sijaitsee Helsingintie ja länsipuolella Valkontie, joilla on alueelle tyypillistä liikennettä, josta ei aiheudu ympäristön häiriötekijöitä suunnittelualueelle sen käyttötarkoituksen 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, 2.1.2024

Sisko Jokinen, kaavoittaja