

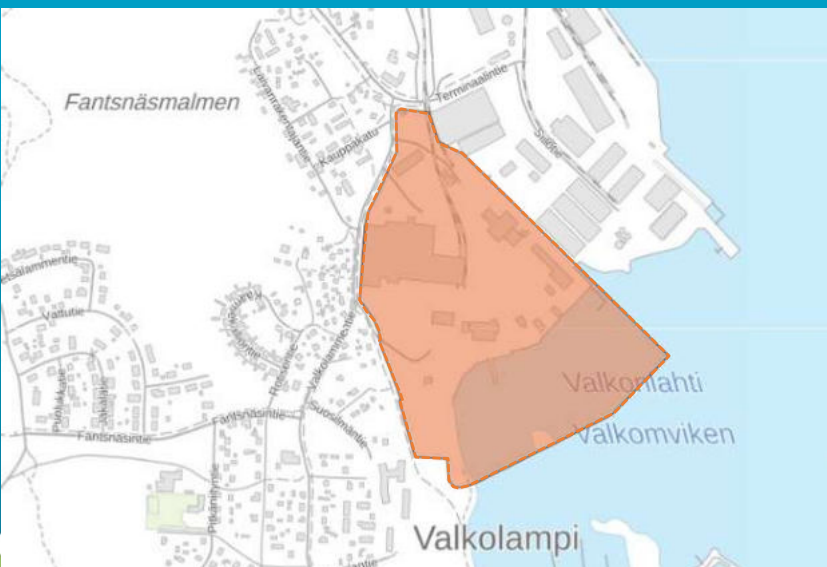


11-52

330/10.02.03/2024

*Asemakaavan muutos, kaupunginosa 11, Valko osa
korttelista 2008, Valkon sataman länsipuoli,
Valkolammentie/Lammenpolku*

Kaavaselostus



KAUPUNKISUUNNITTELUOSASTO

Kaava hyväksytty _____.
7.4.2025

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Alue:	Valko
Kaupunki:	Loviisa
Kaupunginosa:	11 Valko
Kortteli:	2008
Kaava:	Asemakaavan muutos
Kaavatunnus:	434_11-52
Dnro:	330/10.02.03/2024

Asemakaavan selostus koskee 7.4.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Valkon satama-alueen länsipuolella. Se rajautuu pohjoisessa ja lännessä Valkolammentiehen ja Lammenpolkuun. Idässä alue rajautuu Valkon satamaan ja etelässä Valkonlahteen.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos, kaupunginosa 11, osa korttelista 2008, Valkon sataman länsipuoli, Valkolammentie/Lammenpolku*. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa korttelialueen ajanmukaisuus ja osoittaa tarvittavat ajoyhteydet, jotta alueella olevat tontit saadaan lohkottua omikseen. Tavoitteena on myös selvittää alueen länsiosan luontoarvot.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	1
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista	2
2	Tiivistelmä	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	Lähtökohdat	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.2	Suunnittelutilanne	16
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	19
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.2.1	Osalliset	19
4.2.2	Vireilletulo	19

4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	19
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	22
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	22
5	Asemakaavan kuvaus	22
5.1	Kaavan rakenne.....	22
5.1.1	Mitoitus	23
5.2	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	23
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	26
5.3.1	Kaavan suhde yleiskaavaan	26
5.4	Kaavan vaikutukset.....	28
5.4.1	Liikenteelliset vaikutukset	28
5.4.2	Alue- ja yhdyskuntarakenne.....	28
5.4.3	Kaupunki- ja maisemakuva	28
5.4.4	Luonnonympäristö	28
5.4.5	Pinta- ja pohjavedet	28
5.4.6	Ilmasto	28
5.4.7	Suhde maakuntakaavaan	29
5.4.8	Kaavan suhde yleiskaavaan	29
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	29
6	Asemakaavan toteutus	29
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	29
6.2	Toteutuksen seuranta	29

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista

- Valkon ja sen lähialueiden muinaisjäännösinventointi osayleiskaavaa varten, 11.5.2018, Museovirasto
- Uhanalaisten luontotyyppien kartoitus, 2020, Jere Salminen
- Loviisan Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavan kokoomaluontoselvitys 2021, Jere Salminen
- Valkon Sataman länsipuolen teollisuuskorttelin asemakaavamuutosalueen luontoselvitys 2024, Jere Salminen

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireilletulo viranhaltijapäätöksellä 10.4.2024.

Kuulutus kaavan vireilletulosta 26.4.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos nähtävillä 26.4.–13.5.2024.

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

Kaavaehdotus nähtävillä __-__.2024

Kaavan hyväksyminen __.__.2024, § ____

2.2 Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa, ja se on kokonaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T/1). Lounaisosassa on rakennusala, jonne voidaan sijoittaa T/1-alueen huoltohenkilökunnan asuntoja (a). Alueella on useita toimisto- teollisuus- ja varastokäytössä olevia rakennuksia. Valkolammentien varrella on pieni puurakenteinen rakennus, jossa toimii pikaruokaravintola. Rakennusoikeutta on osoitettu T/1 - korttelialueelle 50% vuoden 2007 kaavamuutoksessa, lounaisosan korttelialueella on rakennusoikeutta osoitettu osin 50 %, osin rakennusoikeus on 1000 k-m² (a-alue).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä: 434-404-2-1, 434-404-1-43, 434-409-2-113, 434-409-2-114, 434-409-2-117, 434-409-5-3, 434-409-6-0, 434-871-1-1 ja 434-871-1-3. Kiinteistöissä on useita määräaloja.

Suunnittelualue on kooltaan noin 23,3 hehtaaria. Alue sijoittuu Loviisan sataman välittömään läheisyyteen. Alue on pääosin teollisuus- ja varastokäytössä. Alueen pohjoisosassa on kolmikerroksinen toimistorakennus. Pohjoisimpana on puurakenteinen ravintolakäytössä oleva rakennus. Lounaassa asutuksen ja teollisuuskäytössä olevien alueiden väliin jää kapea metsävyöhyke. Kaava-alueeseen kuuluu etelässä myös vesialuetta.

Korttelialueen sisäisiä ajoyhteyksiä ei ole osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella nykyisessä asemakaavassa. Tämän vuoksi eri omistajilla olevat alueet ovat jääneet lohkotta.



Kuva 1.



Kuva 2.



Kuva 3.



Kuva 4.



Kuva 5.



Kuva 6.



Kuva 7.



Kuva 8.



Kuva 9.



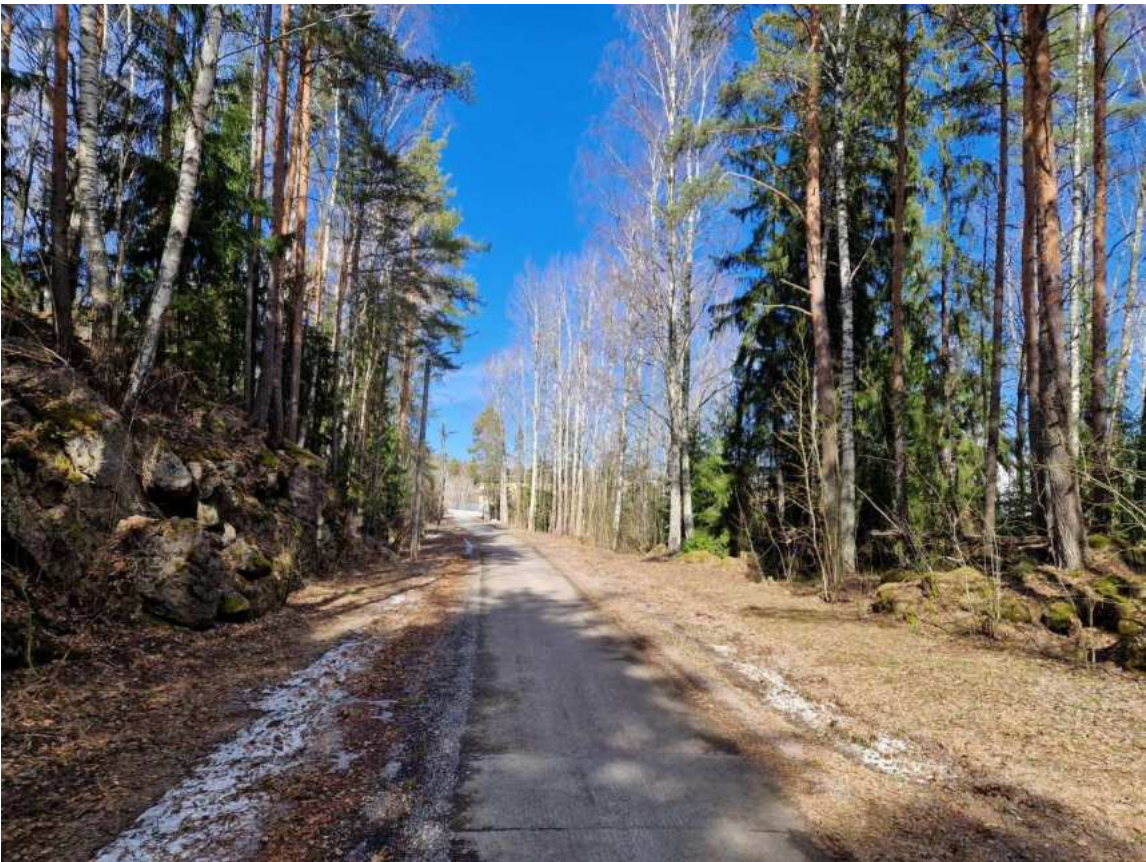
Kuva 10.



Kuva 11.



Kuva 12.



Kuva 13.



Kuva 14.

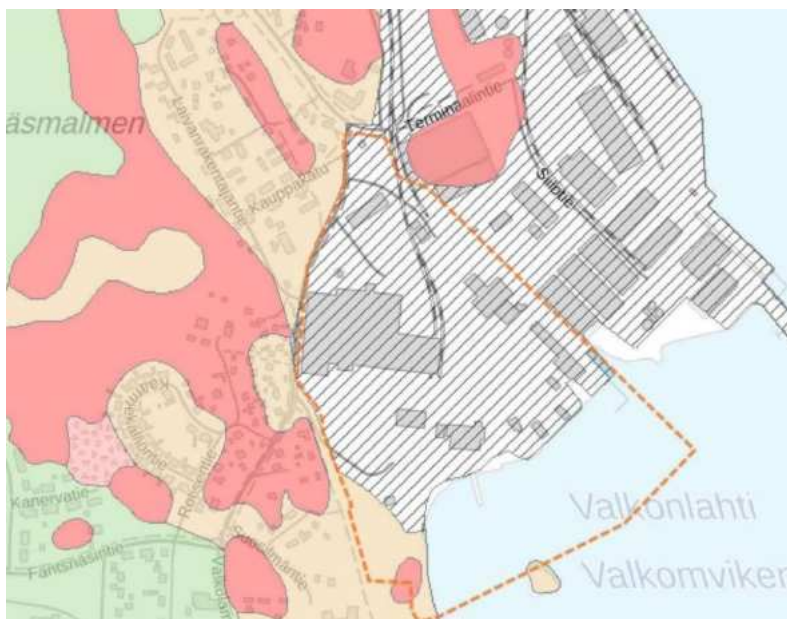


Kuva 15.

Pinnan muodot ja maaperä

Maasto on pääosin alueella tasaista. Nykyisen teollisuus- ja varastoaluekentän korko vaihtelee n. 1,2 metristä n. 3 metriin. Maaston korkeus nousee pohjoiseen ja länteen mentäessä. Aivan alueen pohjoisosassa nykyisen pikaravintolan kohdalla korko on n. 7 metriä. Alueen lounaiskulmassa maasto nousee merenrannasta jyrkemmin ollen alueen rajalla Lammenpolun vieressä korkeimmillaan yli 9 metriä.

Geologian tutkimuskeskuksen tuottaman maaperäkartaston (1:20 000) mukaan maaperä alueella samoin kuin viereisen sataman-alueen maaperä on pääosin kartoittamaton. Alueen lounaisosassa maalaji on hiekkamoreeni/soramoreeni (Mr, SrMr) ja kallioma (Ka).



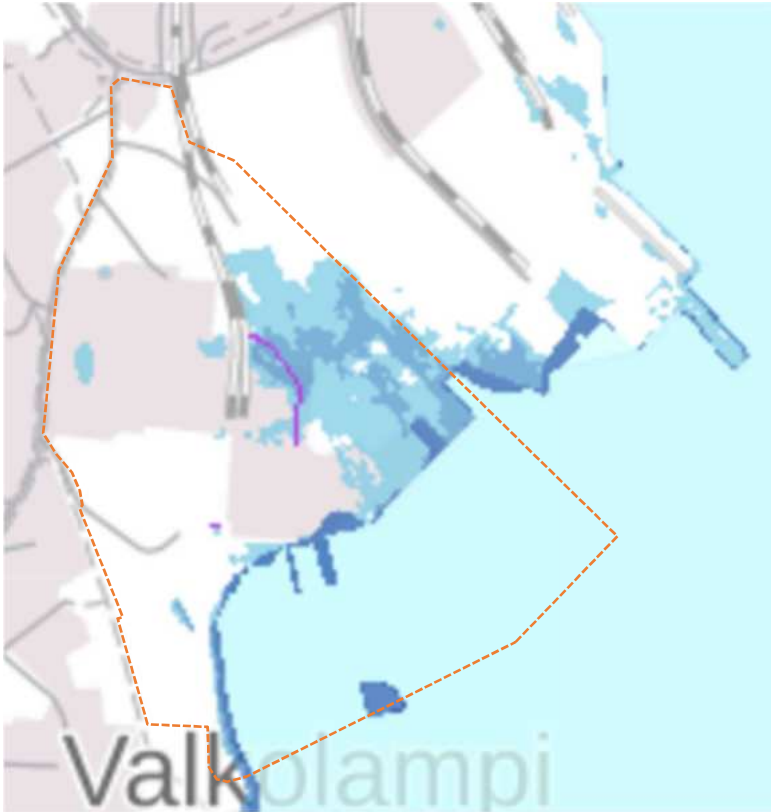
Lähde: Geologian tutkimuskeskus GTK

-  Hiekkamoreeni (MR), Soramoreeni (SrMr)
 Kalliomaa, maanpeite enintään 1 m (yleensä moreenia) (Ka)
 Kartoittamaton

Alueella on aiemmin tutkittu rajatusti maaperää siellä tehtyjen rakennushankkeiden johdosta ja maaperässä on havaittu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Alueella harjoitettu toiminta on ollut sen luonteista (mm. hiekkapuhallus, konepaja,- ja telakkatoiminta), että haitta-aineita on hyvin todennäköisesti kaavamuutosalueen maaperässä laajalle levinneenä. Tämä koskee myös muutosalueen vesialueella olevia sedimenttejä.

Tulvariski

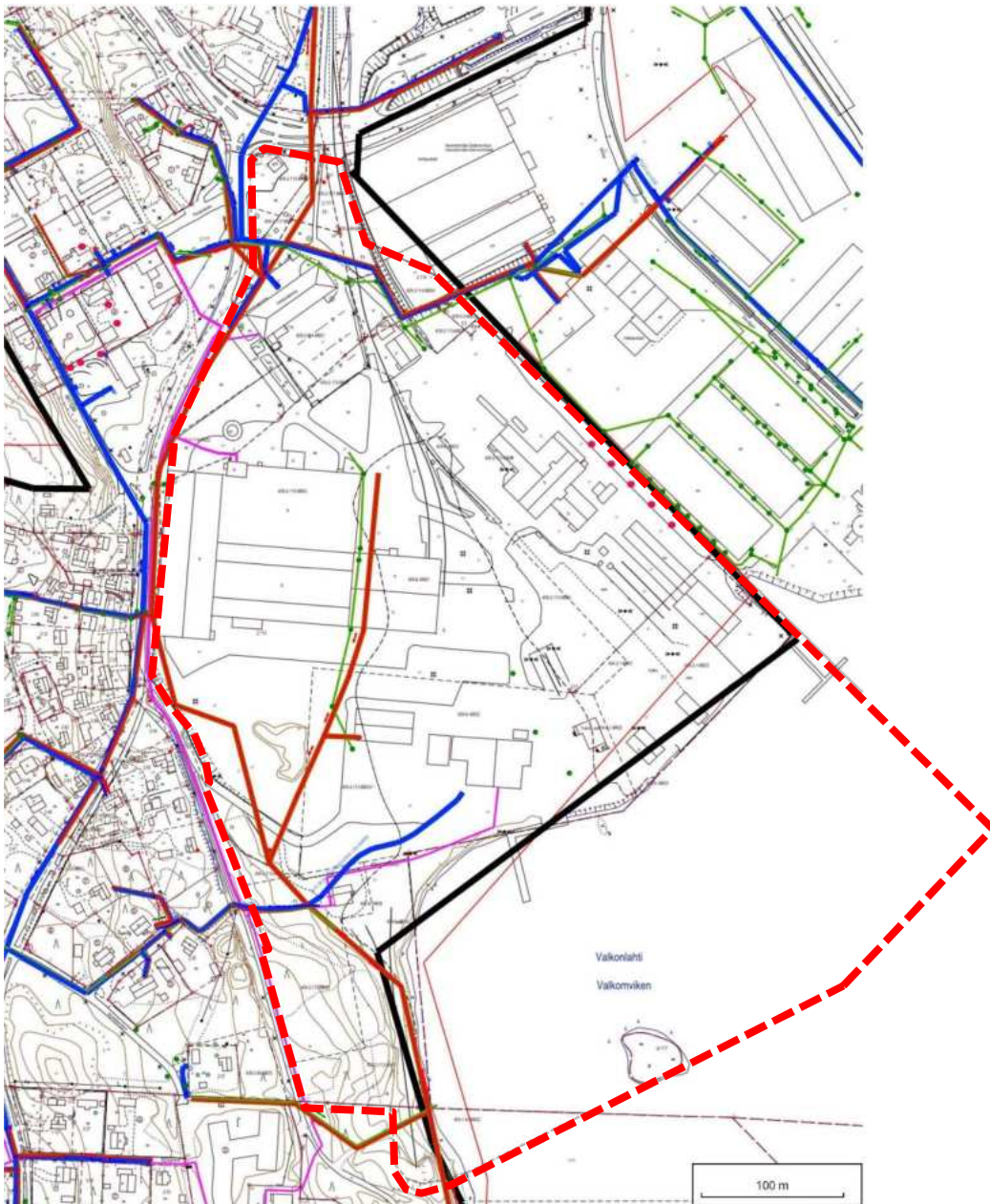
Muutosalue on maanpinnankoroltaan alavaa ja tulvariskialuetta.



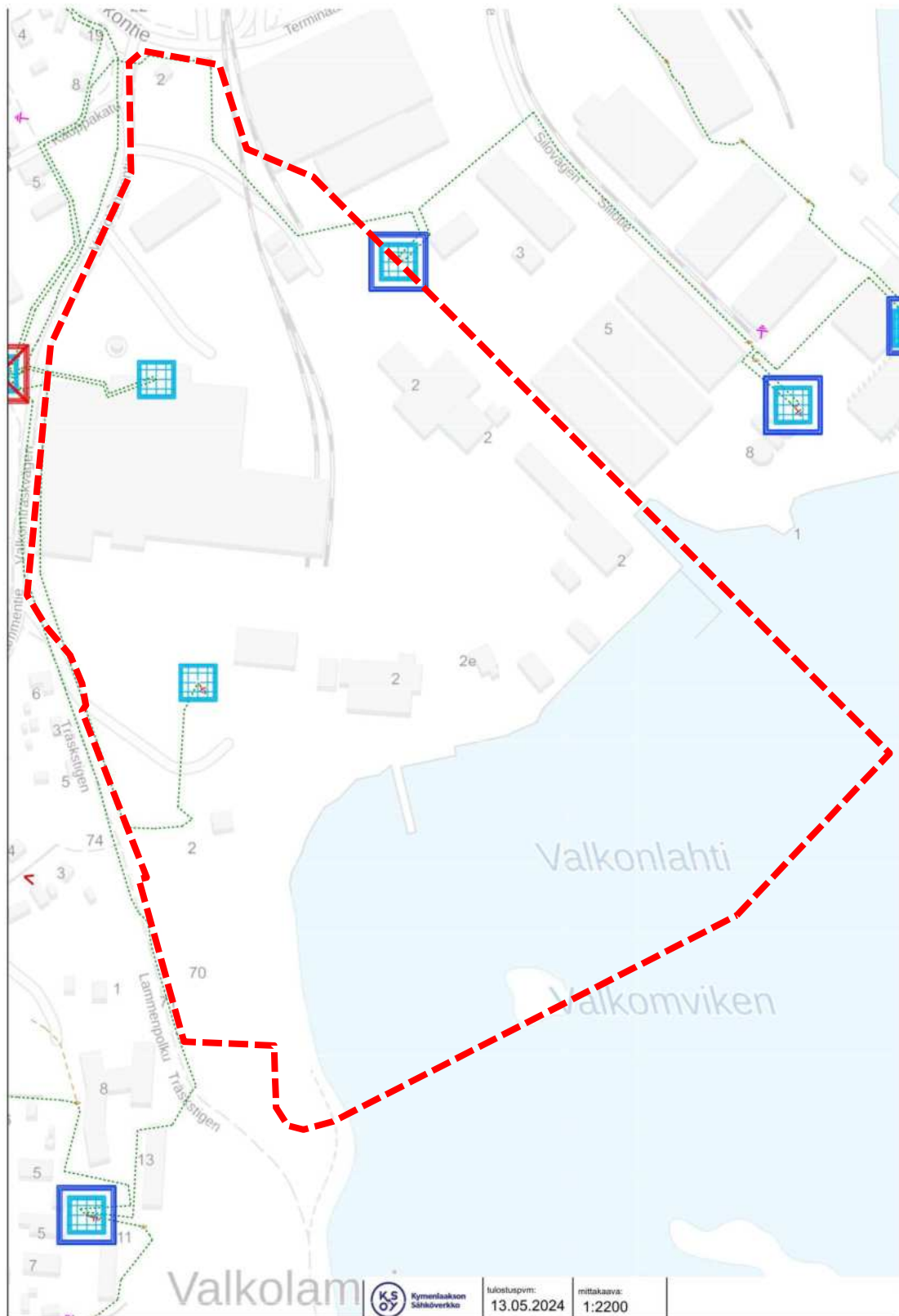
Tulvakartta, harvinainen meritulva 1/100a. Lähde: Tulvakeskus.

Infrastrukturi

Alueella on runsaasti maan alla kulkevia johtoja ja putkia. Vesi- ja viemärijohdot syöttävät aluetta pohjoisesta ja lännestä. Sadevesiputki kulkee pohjois-eteläsuuntaisesti alueen keskellä. Alueen pohjoisosassa on toinen sadevesiputkisto, joka tulee sataman suunnasta ja johtaa Valkolammentien toiselle puolelle. Alueen lounaisosassa on lämpövoimakeskus, josta lähtevät kaukolämpöputket Valkolammenpolulle ja itään yhteen T/1-alueella olevaan rakennukseen rannan lähellä. Alueen itäosassa lähellä sataman puoleista rajaa on viisi maalämpökaivoa. Lisäksi alueella on muuntamoita ja maanalaisia kaapeleita.



Kartta alueella olevista vesi-, viemäri- ja sadevesiputkista. Vesi sininen, viemäri punainen, sadevesi vihreä, kaukolämpö lila. Punaiset pisteet maalämpökaivo. Musta Vesiliikelain toiminta-alueen raja. Lähde Loviisan kaupungin paikkatieto.



Kartta alueella olevista kaapeleista ja muuntamoista.
Lähde Kymenlaakson Sähköverkko Oy.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

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



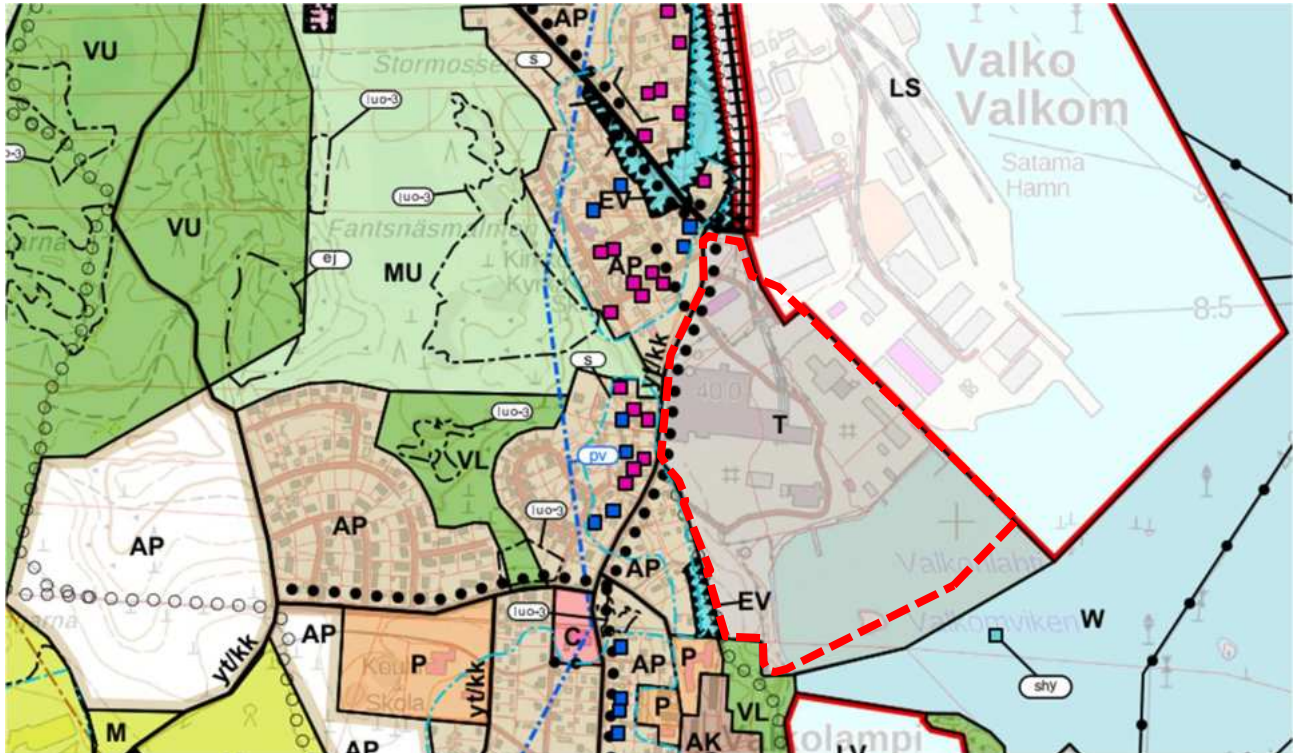
Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue



Pohjavesialue

Yleiskaava

Kaavamuutosalueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueelle ollaan laatimassa osayleiskaavaa, jonka kaavaehdotus on hyväksytty keväällä 2025 Loviisan elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa ja se esitetään hyväksyttäväksi kaupungin valtuustossa myöhemmin keväällä.

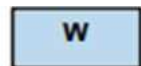


T Teollisuus- ja varastoalue.



LS **Satama-alue.** Alueelle saa sijoittaa satamatoiminnan kannalta tarpeellisia tiloja, rakennuksia ja rakennelmia.

Alueelle saa sijoittaa satamatoimintaan liittyviä vaarallisia kemikaaleja ja käsitteleviä tai varastoivia laitoksia ja sataman kautta kulkevien kiertotaloustuotteiden lajittelua ja varastointia sekä telakkatoimintaa. Kemikaalien käsittely ja varastointi tai kiertotaloustuotteiden lajittelu ja varastointi eivät saa heikentää asumisen mahdollisuuksia yleiskaavan asumiseen osoitetuilla alueilla.



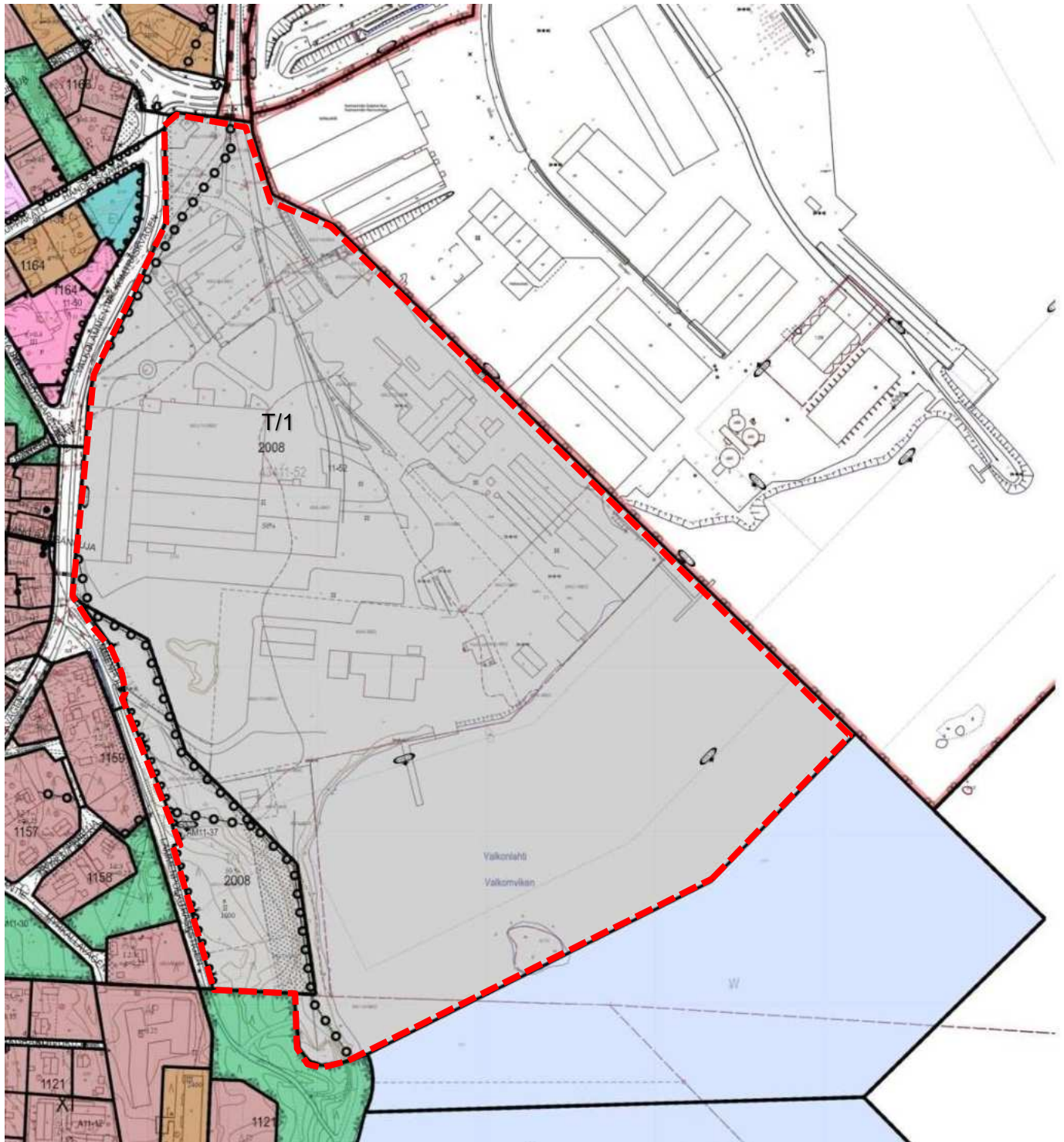
W Vesialue.



VL **Lähi-virkistysalue.** Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on kielletty ilman MRL:n 128 §:n mukaista maisematyölupaa.

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Alueella pääosin voimassa oleva kaava 434-AM11-37 on vahvistettu 4.12.1989. Kaavanmuutosalueen lounaisosalla on voimassa kaava 434-A11-28, joka on vahvistettu 13.2.2007. Alue on kokonaan T/1-korttelialuetta.



T/1

TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. KORTTELIALUEELLE SAA RAKENTAA VAIN TOIMINNAN KANNALLTA TARVITTAVIA ASUNTO- JA TOIMISTOTILOJA. TONTILLE SAA SIIJOTTAA KAKSI ASUNTOA KINTEISTÖN HOITOJA VARTEN TARPEELLISILLE HENKILÖKUNNALLE. TONTILLE VARATTAVIEN AUTOPAIKKOJEN LUKUMAARAN ON OLTAVA VÄHINTÄÄN PUOLET SIELLÄ VÄKINÄISESTI TYÖSKENTELEVIEN TYÖNTEKIJÖIDEN LUKUMAARASTA.

KVARTERSOMRÅDE FÖR INDUSTRI- OCH LAGERBYGNADE. PÅ KVARTERSOMRÅDET FÅR ENDAST BYGGAS BOSTADS- OCH KONTORSUTRYMMEN, SOM ÄR NÖDVÄNDIGA FÖR VERKSAMHETEN. PÅ TOMTEN FÅR PLACERAS TVÅ BOSTÄDER FÖR DEN PERSONAL SOM ÄR NÖDVÄNDIG FÖR FASTIGHETENS SKÖTSEL. ANTALET BILPLATSER SOM RESERVERAS PÅ TOMTEN BÖR VARA MINST HÄLFTE AV ANTALET ARBETSTAGARE SOM STADIGVÄRANDE ARBETAR PÅ PLATSEN.

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

Nykyinen asemakaava on tarpeen muuttaa, koska alueella on useita määräalojen omistajia. Jotta tontit saadaan lohkottua, tulee asemakaava muuttaa lisäämällä siihen ajoyhteydet. Samalla asemakaava ajanmukaistetaan määräysten ja muiden merkintöjen osalta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Muutosalueella toimiva maanomistaja on ottanut yhteyttä Loviisan kaupunkiin asemakaavan muuttamiseksi. Tavoitteeksi esitettiin ajoyhteyksien järjestäminen ja esittäminen asemakaavassa, jotta alueen tonttijako saataisiin laadittua. Asemakaavan muutoksesta pidettiin neuvottelu 2.10.2023 ja aloite jätettiin 9.10.2023.

4.2.1 Osalliset

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

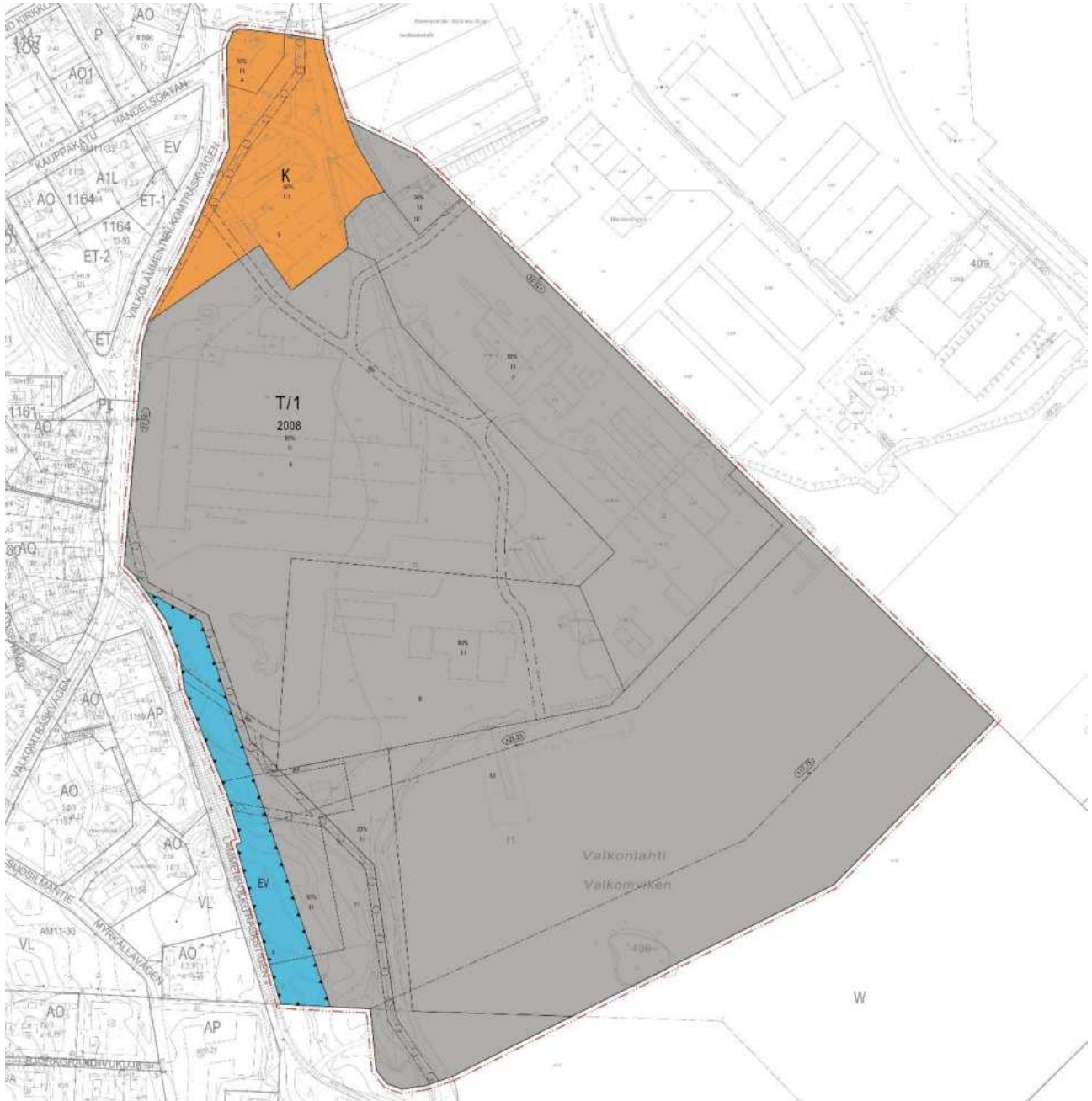
4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille viranhaltijapäätöksellä 10.4.2024.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos on asetettu julkisesti nähtäville 26.4.–13.5.2024.

e



Alustava luonnos alueesta, joka oli nähtävillä keväällä 2024.

Valmisteluvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos lähetettiin tiedoksi seuraaville viranomaisille:

- Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto
- Loviisan Vesiliikelaitos
- Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta
- Loviisan kaupungin infrastruktuuriolosasto
- Rosk'n Roll Oy Ab (jätteiden käsittely)

– Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike r.y.

Lausuntoja saatiin neljä, samoin mielipiteitä neljä. ELY ja Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike pyysivät lausunnonle lisäaika.

ELY: lausuu mm. seuraavasti;

Rakennuslupavaiheen hulevesisuunnitelmassa tulee määrätä esitettäväksi myös työmaavesien käsittely. Edelleen tulee hulevesien käsittely teollisen toiminnan ja siihen liittyvän raskaan ajoneuvoliikenteen käyttämillä alueella suunniteltava siten, ettei pintavesiin aiheudu vältettävissä olevia haittoja. Asemakaavan valmistelun yhteydessä on arvioitava kaavan toteuttamisen vaikutukset Valkonlahden vedenlaatuun. Kaavamääräysluonnokseen hulevesien hallinnasta on annettu muutosehdotus.

Valmisteluvaiheen kaavakartassa vesialue on osoitettu teollisuusalueeksi rakennusten korkeusasemineen. Vesialueelle on tarkoitus mahdollistaa satama- ja laiturirakenteiden toteuttaminen. Asemakaavan tarkkuustaso huomioiden mainittujen rakenteiden tarkempi sijoitus olisi hyvä olla selvillä ja osoittaa ohjeellisin rakennusaloja ja jättää alue muilta osin vesialueeksi.

Alin suositeltava rakennuskorkeus korkeudeksi kaava-alueella on N2000 +3,5 m, tämä koskee myös yhdyskuntatekniikan rakenteita.

Melun osalta kaavamääräystä olisi hyvä täydentää maininnalla, että toiminnan aiheuttama melu ei saa ylittää ohjearvoja. (24.5.2024)

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos lausuu seuraavasti;

Ajoneuvoille tarkoitettujen tie- ja katuosuuksien suunnittelussa on huomioitava pelastustehtävien hoitamisen edellytykset niin, että pelastus- ja ensihoitoyksiköillä on edellytykset päästä onnettomuuskohteeseen. (13.5.2024)

Kymenlaakson sähkö lausuu seuraavasti;

-tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista,
-sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat,
-huomioidaan nykyiset sähköjohdot alueella. Runkojohdoista liitekartta. (13.5.2024)

Porvoon Ympäristöterveydenhuolto lausuu seuraavasti;

Satamakentällä on kiinnitettävä huomiota siellä säilyttävien materiaalien mahdollisesti aiheuttamiin terveyshaittoihin. Sataman alueella ei saa harjoittaa sellaista ulko-varastointia, mistä voi olla haittaa asutukselle. Hajuhaittaa aiheuttavaa, pölyävää tavaraa tai tartuntavaarallista materiaalia on säilytettävä sisätiloissa. (10.5.2024)

Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry lausuu seuraavasti;

Sataman toiminnoista ja niiden sijoittumisesta satama-alueelle toivotaan jatkossa tarkempaa erittelyä, esim. missä ovat energiahuollon alueet. Peruseriaatteena: vain vähemmän häiritsevää toimintaa tulee sijoittaa asutuksen välittömään läheisyyteen. (22.5.2024)

Mielipiteissä tuotiin esiin mm. tontin 11 tehokkuusluku, joka esitettiin samaksi kuin muilla alueilla (50 %) Lisäksi tuotiin esiin mm. ajoyhteyden merkinnän yhteneväisyys kaavakartassa, suojavyöhykkeen merkintätapa länsireunassa ja sitovan tonttijaon aikataulullinen merkitys kaavan voimaantulolle.

Kaavakarttaa sekä kaavaselostusta on päivitetty ja täydennetty kaavoituksen tarkentuessa sekä lausuntojen ja saatujen mielipiteiden pohjalta.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa ajoyhteydet siten, että alueella olevat useat määräalat saadaan lohkottua omiksi tonteikseen. Lisäksi alueella olevat luontoarvot selvitetään ja alueen kaavamerkinnät ja määräykset tarkistetaan.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alue on rakennettua ympäristöä ja Loviisan nykyisen satama-alueen välittömässä läheisyydessä. Alue on rannan lähellä ja melko alavaa. Tavoitteena on ajanmukaistaa hulevesi- ja tulvarisktiin liittyvät määräykset. Edelleen tavoitteena on huomioida lounaisosassa sijaitsevan kapeahkon metsäalueen luontoarvot kaavaa muutettaessa. Tavoitteena on myös rajoittaa muutosalueella syntyvää haittaa sen ympäristölle.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Nykyisessä asemakaavassa alue on kokonaan T/1 korttelialuetta (teollisuus- ja varastotoiminnan alue). Alueen pohjoisosassa lähellä Valkolammentien ja Valkontien risteystä on pienehkö ravintolarakennus. Tämän eteläpuolella on kolmikerroksinen toimistorakennus. Muu alue on teollisuus- ja varastotoiminnan mukaista.

Asemakaavan muutoksessa lähes koko muutosalue on T/2 korttelialuetta, jolle saa rakentaa teollisuus- ja varastotoiminnan lisäksi toimi- toimisto- ja myymälätiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa myös satamatoiminnolle liittyviä toimintoja. Korttelialueelle osoitetaan 50 % rakennusoikeus. Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalaasta saa käyttää rakentamiseen. Suurin sallittu kerrosmäärä on korttelialueella II (kaksi) lukuun ottamatta tonttia viisi, jossa luku on III (kolme).

Muutosalueen itäosaan osoitetaan sataman korttelialue (LS). Rajausta noudattaa osayleiskaavaehdotuksen ja nykyisen satama-aidan rajausta ja alue on nykyisellään satama-alueella sijaitsevan varastorakennuksen lastauspihaa.

Ajoyhteys Valkolammentieltä T/2 alueelle osoitetaan ohjeellisena edellä mainitun kolmikerroksisen toimistorakennuksen länsipuolelta jatkuen T/2-korttelialueen läpi rantaan, jota kautta eri tonteille syntyy ajoyhteys. Yhteyden sijainti on osoitettu jo nykyisellään käytössä olevien ajoreittien kohdalle. Alueen lounaisosassa on energiahuollon korttelialue (EN), jolla sijaitsee lämpövoimakeskus (tontti 9). Tälle osoitettava ajoyhteys Valkolammenpolulta palvelee myös eteläisintä tonttia 11.

Muutosalueen lounaisosassa on Lammenpolun itäpuolella edellä mainitun lämpövoimaketuksen lähettävillä kapea metsävyöhyke, jonka luontoarvot selvitettiin kesäkuussa 2024 (Jere Salminen). Selvityksen mukaan alueella ei esiinny luonnonsuojelulain 64 § tai 65 § mukaisia luontotyyppejä, jotka tulisi huomioida kaavamuutoksen valmistelussa. Huomionarvoisia paahdeympäristöjen kasvilajeja ei myöskään tavattu. Jaakonvillakko on valtakunnallisesti harvinainen, mutta yleinen Valkossa ja muuallakin Loviisassa junaradan varressa. Teollisuusalueen ruderaatti ja hylätty rata-alue ovat siinä määrin pensoittuneita tai varjoisia, että niillä ei ole nykyisellään potentiaalia vaateliaan lajiston kasvupaikoiksi.

Metsävyöhykkeelle Lammenpolkua vasten osoitetaan pitkänomainen alue, jolla on säilytettävä suojavyöhykkeeksi riittävä kasvillisuus. Alue on sekametsää ja muodostaa visuaalisen ja melua vaimentavan suojavyöhykkeen sataman ja lähellä aluetta olevan asutuksen ja palvelutalon (AP) välille.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia kiinteitä rakenteita tai toimintoja ilman asianmukaista vesieristystä, on kaava-alueella N2000 +3,5 metriä; sisältäen välttämättömän aaltoiluvaran. Kuten aiemmin on selostettu, teollisuuskentän nykyinen korko vaihtelee välillä n. 1,2 m ... n. 3,0 m. Suositus koskee kaikkea uutta rakentamista ja toimintojen sijoittamista sekä siihen verrattavissa olevaa rakennusten ja toimintojen uusimista. Suositus tulee ottaa huomioon varsinaisten rakennusten lisäksi myös yhdyskuntatekniikan rakenteiden kohdalla (mm. sähkön- ja energianjakelu, vesihuolto, tietoliikenne, polttoaineenjakelu, liikenteenohjaus, hulevedet). Tuotantorakennus, sen osa tai rakenneosia voidaan kuitenkin sijoittaa myös edellä kirjatun korkeusaseman alapuolelle, mikäli teknisillä ratkaisulla varmistetaan, ettei rakennukselle, sen rakenteille tai tuotantolaitteistolle aiheudu haittaa satunnaisesta tulvavedestä eikä korkeusasema aiheuta ympäristöönnettomuuden vaaraa eikä vahinkoa ihmisille tai omaisuudelle. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa teknisten ratkaisujen suunnittelusta ja toteutuksesta sekä ratkaisujen toimivuudesta mahdollisen tulvan aikana.

5.1.1 Mitoitus

Tonttinro	Aluevaraus	Pinta-ala m ²
4	T/2	1329
5	T/2	13645
6	T/2	59125
7	T/2	34511
8	T/2	24514
9	T/2	8080
10	LS	2334
11	T/2	13408
12	T/2	75812
Yhteensä koko kaava-alue		23,2760 ha

5.2 Kaavamerkinnot ja määräykset

T/2 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue jolle saa rakentaa teollisuustiloja kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloineen sekä varastorakennuksia, toimi- toimisto- ja myymälätiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa myös satamatoiminnolle liittyviä toimintoja. Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, hajua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

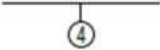
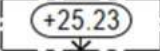
LS Satamatoimintojen alue
Merkintä kattaa jo nykyisellään sataman käytössä olevan alueen.

EN

Energiahuollon alue.

Merkinnällä osoitetaan energiatuotanto- ja muuntamoalueet. Alueella on Loviisan Lämpö Oy:n pieni lämpövoimalarakennus.

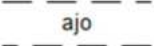
Muut merkinnät ovat seuraavat:

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
	Ohjeellinen osa-alueen raja. Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero. Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
2008	Korttelin numero. Kvartersnummer.
50%	Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalueesta saa käyttää rakentamiseen. Talet anger hur stor del av området eller byggnadsytan som får bebyggas.
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.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema. Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.

Rakennuksen korkeusasema on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti, sen rajausta on päivitetty.

	Alueen osa, joka on istutettava tai jolla on säilytettävä suojavyöhykkeeksi riittävä luonnonkasvillisuus. Del av område som bör planteras eller där tillräcklig naturlig vegetation bevaras som skyddszon.
---	---

Alueen lounaisreunassa on suojavyöhyke, joka jää teollisuustoiminnan ja asutuksen väliin. Voimassa olevassa kaavassa on myös suojavyöhyke, mutta se on rajattu rannan lähelle.

	Ajoyhteys. Körförbindelse.
---	-------------------------------

Ohjeellinen ajoyhteyden sijainti, joka mahdollistaa kulun jokaiselle tontille.

	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. För underjordisk ledning reserverad del av område.
---	---

Vesiliikelaitoksen maanalaiset runkolinjat kulkevat osin muutosalueella. Sijaintia on täsmennetty hieman nykyiseen asemakaavaan verrattuna ajantasaisten johtokarttatietojen mukaisesti.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevia määräyksiä on annettu muutosalueen ja sen ympäristön laadun varmistamiseksi. Kaavamuutoksessa annetaan määräyksiä mm. melun ja pölyävän tavararan osalta. Tällä huomioidaan alueen ympärillä oleva asutus ja virkistyskäyttö. Alin suositeltava rakennuskorkeus on annettu määräyksissä päivitetyn ohjeistuksen mukaisesti. Pinta- ja hulevesiä koskevien määräysten tavoitteena on johtaa ja imeyttää vesiä aisanmukaisesti ja ehkäistä epäpuhtaiden vesien johtumista mereen.

Yleiset määräykset on päivitetty seuraavasti;

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen toiminnan laadussa tulee huomioida lähiympäristön asuin- ja virkistyskäyttö. Alueella ei saa harjoittaa sellaista ulkovarastointia, mistä voi olla haittaa asutukselle. Hajuhaittaa aiheuttavaa, pölyävää tavaraa tai tartuntavaarallista materiaalia on säilytettävä sisätiloissa. Alueelle sijoittuvan toiminnan melu ei saa ylittää ohjearvoja.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia kiinteitä rakenteita tai toimintoja ilman asianmukaista vesieristystä, on kaava-alueella N2000 +3,5 metriä. Tuotantorakennus, sen osa tai rakenneosia voidaan kuitenkin sijoittaa myös edellä kirjatun korkeusaseman alapuolelle, mikäli teknisillä ratkaisuilla varmistetaan, ettei rakennukselle, sen rakenteille tai tuotantolaitteistolle aiheudu haittaa satunnaisesta tulvavedestä eikä korkeusasema aiheuta ympäristöonnettomuuden vaaraa eikä vahinkoa ihmisille tai omaisuudelle. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa teknisten ratkaisujen suunnittelusta ja toteutuksesta sekä ratkaisujen toimivuudesta mahdollisen tulvan aikana.

T/2-alueella saa tehdä ruoppauksia ja täyttöjä satama- ja laiturirakenteita varten. T/2-alueella tehtävien ruoppausten ja täyttöjen osalta on haettava aina erikseen kyseiseen toimenpiteeseen tarvittava lupa.

Hulevedet on käsiteltävä tonttikohtaisesti vesiä imeyttävin ja virtaamaa hidastavin rakentein. Ennen rakennusluvan myöntämistä tontille on laadittava suunnitelma hulevesien käsittelystä tontin sisällä mukaan lukien työmaavesien käsittely. Kyseiseen suunnitelmaan on sisällytettävä hulevesien käsittelyn mitoituslaskelma. Hulevesien käsittely on suunniteltava siten, ettei pintavesiin aiheudu vältettävissä olevia haittoja.

Alueella sijaitsee aiempien havaintojen perusteella pilaantuneita maita, joten niiden puhdistamisesta on ohjattu seuraavasti:

Maaperän ja sedimenttien pilaantuneisuus tulee selvittää ja pilaantunut maaperä tarvittaessa puhdistaa viimeistään rakennustöiden aikana.

Pysäköintialueilta sekä T/2-alueen päällystetyiltä varasto-, lastaus- ja muilta piha-alueilta hulevedet on ohjattava hulevesien viivytukseen öljynerottimien kautta. Puhtaat hulevedet kuten kattovedet tulee ohjata suoraan viivytys- ja imeytysrakenteeseen.

5.3.1 Kaavan suhde yleiskaavaan

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

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:	Asemakaava
<i>1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys</i>	Alue sijoittuu rakennettuun ympäristöön, jossa on olemassa oleva tiestö ja kunnallistekniikka. Muutosalueella on olemassa olevaa rakennuskantaa. Alueen länsireunassa on istutettava tai säilytettävä luonnonkasvillisuusvyöhyke.
<i>2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö</i>	Alue hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa.
<i>3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus</i>	Alueen ympäristössä on asuinkortteleita, joita huomioidaan muutosalueen kaavamääräyksissä mm. pölyn ja melun osalta sekä kasvillisuussuojavyöhykkeellä visuaalisen haitan vähentämiseksi.
<i>4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla</i>	Alue tukeutuu nykyiseen infraan.
<i>5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön</i>	Alueelle osoitetaan ajoyhteyksien sijainnit, mikä lisää turvallisuutta. Kaavamääräyksissä rajoitetaan teollisuusalueesta syntyvää haittaa elinympäristöön.
<i>6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset</i>	Kaava mahdollistaa yritystoiminnan sijoittumisen ja lisärakentamisen alueelle.
<i>7) ympäristöhaittojen vähentäminen</i>	Kaavamääräyksissä annetaan ulkoarastoinnista, hulevesien johtamisesta, maaperän ja sedimenttien pilaantumisen selvittämisestä ja polttoaineiden säilyttämisestä kaavamääräyksiä, joilla rajoitetaan ympäristöhaittoja.
<i>8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen</i>	Kaava-alueella ei ole erityisiä luonnonarvoja, tai rakennetun ympäristön tai maisemallisia arvoja. Teollisuuskentän länsireunassa on istutettava tai säilytettävä luonnonkasvillisuusvyöhyke.
<i>9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys</i>	Alueen ulkopuolella sen länsireunalla on kevyenliikenteen väylä, joka rajautuu muutosalueelle. Muutosalueen puolella on tässä kohdin istutettava tai säilytettävä luonnonkasvillisuus suojavyöhykkeenä.

<i>Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.</i>	Asemakaavamuutoksessa parannetaan alueen maanomistajien edellytyksiä toimia alueella. Ajoyhteydet osoittamalla mahdollistetaan tonttien lohkominen. Toimintaa rajoittavat kaavamääräykset ovat perusteltuja niiden huomioidessa ympäröivä kaupunkirakenne ja luonto.
--	--

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksen myötä alueen määräaloille osoitetaan ajoyhteydet, jolloin tonttijako voidaan laatia. Ympäristön kannalta kaava ohjaa nykyistä tarkemmin ympäristölle ja ympärillä olevalle asutuksella aiheutuvan haitan ehkäisystä.

5.4.1 Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavan muutos selkeyttää liittymää Valkolammentieltä, jossa on osoitetun ajoyhteyden lisäksi ollut käytössä myös toinen yhteys alueelle. Kaavassa osoitettu ajoyhteys muutosalueen sisällä noudattaa jo nykyisellään käytössä olevaa ajoyhteyttä muutosalueen läpi etelään kohti rantaa. Kaava-alueen pohjoispuolella kulkevan maantien 178 (Valkontie) ja Valkolammentien liittymä säilyy ennallaan.

5.4.2 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee Valkon satama-alueen välittömässä läheisyydessä. Alueella on nykyisellään teollisuus- ja varastointitoimintaa, lisäksi alueella on toimistorakennus ja ravintolarakennus. Kaavamuutoksen myötä alueella sallitaan myös satamatoiminnolle liittyviä toimintoja.

5.4.3 Kaupunki- ja maisemakuva

Kaupunkikuvallisesti alue säilyy teollisuus- ja varastointitoimintaan painottuvana alueena. Suojavyöhyke Lamminpolun itäpuolella säilyttää Lamminpolun maisemallisen luonteen ja luo puskurivyöhykettä muutosalueen ja sen länsipuolella olevan asuinalueen välille.

5.4.4 Luonnonympäristö

Luonnonympäristöä on muutosalueen lounaisosassa, jossa on lähinnä havupuuvaltaista metsää. Luontoselvityksen mukaan erityisiä luontoarvoja ei alueella ole. Osa metsäalueesta säilytetään kaavassa suojavyöhykkeenä.

5.4.5 Pinta- ja pohjavedet

Alueella on teollista toimintaa ja raskaan ajoneuvoliikenteen käyttämiä alueita ja siten runsaasti vettä läpäisemättömiä pintoja. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole pinta- ja hulevesiä koskevia määräyksiä. Kaavamuutoksen määräyksissä edellytetään rakennusluvan yhteydessä laadittavaa hulevesisuunnitelmaa, joka huomio myös työmaavesien käsittelyn. Määräyksessä edellytetään epäpuhtaiden hulevesien johtamista imeytykseen ja viivytukseen öljynerottimien kautta, puhtaiden ohjaamista suoraan viivytys- ja imeytysrakenteeseen. Määräyksillä ohjataan hulevesien käsittelyä, jotta vältetään sen johtamista suoraan Valkonlahteen. Kaavalla on siten positiivinen vaikutus Valkonlahden vedenlaatuun.

Muutosalue ei ole pohjavesialuetta. Pohjavesialue on lähimmillään n. 180 m etäisyydellä muutosalueen länsipuolella.

5.4.6 Ilmasto

Lähtökohtaisesti uuden rakentaminen aiheuttaa päästöjä. Suunnittelualue on asemakaavoitettu teollisuuskortteliksi ja sijaitsee olemassa olevan satama-alueen vieressä liikenneverkon ja teknisen huollon verkkojen varrella ja tukeutuu siten olemassa olevaan infrastruktuuriin. Ilmastovaikutukset jäävät siten pienemmäksi kuin alueella, johon nämä jouduttaisiin rakentamaan. Olemassa olevasta metsästä on laadittu selvitys ja asemakaavassa esitetään suojavyöhyke, jossa kasvillisuus tulee säilyttää tai joka on istutettava.

Ilmastomuutoksen vaikutukset näkyvät runsaampina sadantamäärinä, joten hulevesien huomiointi on erityisen tärkeää. Kaavamääräyksillä on ohjattu pinta- ja hulevesien johtamista.

Kaava huomioi tulvariskin ajantasaisella määräyksellä alimman suositeltavan rakennuskorkeuden osalta.

5.4.7 Suhde maakuntakaavaan

Kaavamuutos noudattaa voimassa olevaa maakuntakaavaa.

5.4.8 Kaavan suhde yleiskaavaan

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Alueelle ollaan laatimassa osayleiskaavaa, jonka kaavaehdotus on ollut nähtävillä kesällä 2023.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Muutosalueen vieressä on satama, jonka toiminnasta voi aiheutua häiriötä vuorokauden kaikkina aikoina.

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, 7.4.2025

Perttu Huhtiniemi, kaavasuunnittelija