

Lausunto asemakaavaehdotuksesta, Kuningattarenranta, Regaalienkuja

RAYML 08.05.2025 § 32
857/10.02.03/2024

Valmistelija

ympäristöpäällikkö Heidi Lyytikäinen, puh. 0440 555 373, ja johtava rakennustarkastaja Anne Kanervala, puh. 040 776 2556

Loviisan kaupungin kaupunkisuunnitteluosasto pyytää rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa asemakaavan muutoksesta, joka koskee Kuningattarenrannan kaupunginosan korttelia 1060 ja sen viereistä hulevesialuetta, katualueen osaa ja jätteenkeräyspistettä (Saaristotie/Regaalienkatu/Regaalienkuja). Asemakaavoituksen tavoitteena on ajanmukaistaa asemakaava ja tutkia, onko mahdollista sijoittaa alueelle pientalotonttia.

Kaavaluonnoksesta on annettu rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojelun yhteinen viranhaltijalausunto 20.12.2024 (rakennus- ja ympäristölautakunta 13.2.2025 § 11). Lausunnossa esille tuotuja asioita ei ole huomioitu kaavaehdotuksessa.

Oheismateriaali:
Kaavakartta
Kaavaselostus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esittelijä

Ympäristöpäällikkö Heidi Lyytikäinen

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta antaa kaupunkisuunnitteluosastolle seuraavan lausunnon Regaalienkujan asemakaavaehdotuksesta:

Uusi rakennuspaikka olisi pinta-alaltaan pieni (noin 640 m²). Kiinteistö rajoittuisi kahdelta sivulta katuun ja kolmannelta sivulta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alueeseen (ET-1), jossa sijaitsee kotitalousjätteiden aluekeräyspiste. ET-1-alueen läpi on lisäksi ajoyhteys viereiselle tontille. Edellä mainitut seikat ovat omiaan aiheuttamaan eräistä naapuruussuhteista annetussa laissa mainittuja ongelmia jo rakentamisvaiheessa, mutta varsinkin sen jälkeen.

Jätteiden aluekeräyspisteen läheisyys aiheuttaa asumiselle haittaa liikenteen, melun ja ainakin ajoittain myös hajun muodossa. Tämän ovat kaavaluonnoksesta antamissaan lausunnoissaan huomioineet myös Rosk'n Roll Oy Ab ja Uudenmaan jätelautakunta.

Kiinteistön pieni ala ja rakentamisalan sijoittuminen katujen ja toista kiinteistöä palvelevan ajoyhteyden välittömään läheisyyteen vaikeuttavat yhdessä esimerkiksi lumien hallintaa. Kadulle päin viettävältä katolta lumet romahtaisivat kadulle tai mahdollisille kadun varteen sijoitettaville pysäköintipaikoille, ja pihan puolella olisi rajatusti tilaa lumelle.

ET-1-alue on jatkuvasti pidettävä puhtaana lumesta, ja jatkossa alueen lumet olisi välittömästi vietävä muualle sen sijaan, että ne väliaikaisesti kasattaisiin nykyiselle ohjeelliselle pysäköintialueelle (p) tai hulevesien imeyttämiseen ja johtamiseen tarkoitettulle alueelle (hule-1).

Hulevesien hallintaan (viivyttäminen, imeyttäminen) ei valitettavasti kiinnitetty läheskään riittävästi huomiota voimassa olevan

Kuningattarenrannan asemakaavan laatimisvaiheessa. Suuri osa asemakaava-alueen hulevesistä huuhtoutuu siksi puhdistamatta suoraan mereen. Kiinteistöjen riittävä koko luo edellytykset sille, että hulevesien hallintaan on mahdollista kiinnittää huomiota suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa. Näin pienellä kiinteistöllä nämä mahdollisuudet ovat rajalliset tai jopa olemattomat. Alueella on tällä hetkellä painanne, joka rakentamisen yhteydessä todennäköisesti tasattaisiin, jolloin syntyvät hulevedet käytännössä ohjautuisivat kaava-alueen hulevesijärjestelmän kautta suoraan puhdistamatta mereen.

Lisäksi kaavamääräyksistä puuttuu tontin rakennusalaan liittyvä määräys. Määräys on tarpeellinen mahdollisen rakennusluvan myöntämisen yhteydessä.

Kaavan muuttaminen ja uuden pientalotontin kaavoittaminen on kaavasuunnittelijalta saadun suullisen tiedon mukaan (20.12.2024) tullut vireille muun muassa siitä syystä, että Regaalienkujan alue on nykymuodossaan epämääräinen ja sille ei ole järkevää käyttöä. Rakennus- ja ympäristölautakunta katsoo, että alueen käyttäminen siihen, kun se on voimassa olevassa kaavassa tarkoitettu, eli ajoväyläksi, pysäköintiin ja hulevesien hallintaan (ja lumien tilapäiseen varastointiin), on alueen järkevää käyttöä. Jos voimassa olevan kaavan mukainen puurivi olisi alueelle istutettu ja pysäköintipaikat rakennettu alue olisi siisti ja sopisi kaupunkikuvaan ja palvelisi myös Kuningattarenrannan alueella (esim. Gröna Udden tai aallonmurtaja) vierailevia.

Kaavamääräysten sanamuodoista lausuttiin luonnosvaiheessa. Virheitä on edelleen ruotsinkielisissä kaavamääräyksissä.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta antaa kaupunkisuunnitteluosastolle seuraavan lausunnon Regaalienkujan asemakaavaehdotuksesta:

Uusi rakennuspaikka olisi pinta-alaltaan pieni (noin 640 m²). Kiinteistö rajoittuisi kahdelta sivulta katuun ja kolmannelta sivulta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alueeseen (ET-1), jossa sijaitsee kotitalousjätteiden aluekeräyspiste. ET-1-alueen läpi on lisäksi ajoyhteys viereiselle tontille. Edellä mainitut seikat ovat omiaan aiheuttamaan eräistä naapuruussuhteista annetussa laissa mainittuja ongelmia jo rakentamisvaiheessa, mutta varsinkin sen jälkeen.

Jätteiden aluekeräyspisteen läheisyys aiheuttaa asumiselle haittaa liikenteen, melun ja ainakin ajoittain myös hajun muodossa. Tämän ovat kaavaluonnoksesta antamissaan lausunnoissaan huomioineet myös Rosk'n Roll Oy Ab ja Uudenmaan jätelautakunta.

Kiinteistön pieni ala ja rakentamisalan sijoittuminen katujen ja toista kiinteistöä palvelevan ajoyhteyden välittömään läheisyyteen vaikeuttavat yhdessä esimerkiksi lumien hallintaa. Kadulle päin viettävältä katolta lumet romahtaisivat kadulle tai mahdollisille kadun varteen sijoitettaville pysäköintipaikoille, ja pihan puolella olisi rajatusti tilaa lumelle.

ET-1-alue on jatkuvasti pidettävä puhtaana lumesta, ja jatkossa alueen lumet olisi välittömästi vietävä muualle sen sijaan, että ne väliaikaisesti kasattaisiin nykyiselle ohjeelliselle pysäköintialueelle (p) tai hulevesien imeyttämiseen ja johtamiseen tarkoitettulle alueelle (hule-1).

Hulevesien hallintaan (viivyttäminen, imeyttäminen) ei valitettavasti kiinnitetty läheskään riittävästi huomiota voimassa olevan Kuningattarenrannan asemakaavan laatimisvaiheessa. Suuri osa

asemakaava-alueen hulevesistä huuhtoutuu siksi puhdistamatta suoraan mereen. Kiinteistöjen riittävä koko luo edellytykset sille, että hulevesien hallintaan on mahdollista kiinnittää huomiota suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa. Näin pienellä kiinteistöllä nämä mahdollisuudet ovat rajalliset tai jopa olemattomat. Alueella on tällä hetkellä painanne, joka rakentamisen yhteydessä todennäköisesti tasattaisiin, jolloin syntyvät hulevedet käytännössä ohjautuisivat kaava-alueen hulevesijärjestelmän kautta suoraan puhdistamatta mereen.

Lisäksi kaavamääräyksistä puuttuu tontin rakennusalaan liittyvä määräys. Määräys on tarpeellinen mahdollisen rakennusluvan myöntämisen yhteydessä.

Kaavan muuttaminen ja uuden pientalotontin kaavoittaminen on kaavasuunnittelijalta saadun suullisen tiedon mukaan (20.12.2024) tullut vireille muun muassa siitä syystä, että Regaalienkujan alue on nykymuodossaan epämääräinen ja sille ei ole järkevää käyttöä. Rakennus- ja ympäristölautakunta katsoo, että alueen käyttäminen siihen, kun se on voimassa olevassa kaavassa tarkoitettu, eli ajoväyläksi, pysäköintiin ja hulevesien hallintaan (ja lumien tilapäiseen varastointiin), on alueen järkevää käyttöä. Jos voimassa olevan kaavan mukainen puurivi olisi alueelle istutettu ja pysäköintipaikat rakennettu alue olisi siisti ja sopisi kaupunkikuvaan ja palvelisi myös Kuningattarenrannan alueella (esim. Gröna Udden tai aallonmurtaja) vierailevia.

Kaavamääräysten sanamuodoista lausuttiin luonnosvaiheessa. Virheitä on edelleen ruotsinkielisissä kaavamääräyksissä.

Jakelu

Kaupunkisuunnitteluosasto, sähköisesti