

Asia

Kaupunginvaltuusto

Esityslista 12.11.2025/Asianro 4

Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava

Esitys

Valkon osayleiskaava palautetaan takaisin valmisttavaksi.

Perustelut

132/1999 65 §:ssä määrätään, että muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. (30.12.2008/1129).

Osayleiskaavan liitteenä (01-02-17) on yhteenveto annetuista muistutuksista ja niihin annetuista vastineista. Liitteestä (01-02-17) käy kuitenkin ilmi, että kaikkiin annettuihin muistutuksiin ei ole annettu kunnan perusteltua kannanottoa.

LS-1 ja TY-1 ALUEET

Esitys

Valkon osayleiskaavaa muutetaan siten, että Svenäsintien ja Valkon vanhantien väliselle alueelle

rajautuvat LS-1 ja TY-1 (vielä rakentamattomat) alueet poistetaan osayleiskaavasta.

Perustelut

Osayleiskaavassa esitettyt Svenäsintien ja Valkon vanhantien väliselle alueelle rajautuvat LS-1 ja TY-1 alueet on poistettava kaavasta. Satama- ja teollisuusalueiden laajennukselle ei ole esitetty mitään tosiseikkoihin perustuvaa tarvetta.

Arvokas luontokohde

LS-1 alue on kaavaan liitetyn Loviisan Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava-alueen uhanalaisten luontotyyppien kartoitus (14) mukaan uhanalainen (luo-3) luontotyyppi: *”Tuoreet keskiravinteiset lehdot VU/VULEhto on suurimmaksi osaksi lehtipuuvaltainen. Pääpuulajeja ovat rauduskoivu, tuomi, pihlaja ja vaahtera. Myös haapaa kasvaa paikka paikoin runsaasti. Vanhat männyt muodostavat paikon ylispuukerroksen ja kohteelta löytyy myös kuusikkoinen osuus.”*

Lepakot

LS-1 alueen pohjoisosa on kaavaan liitetyn Valkon alueen lepakkokartoituksen (sivu 10, kuva 8) mukaan ”Eurobats-tärkeä ruokailualue”. Lepakoiden suojelun kannalta tärkein sopimus on Euroopan lepakoiden suojelusta tehty sopimus (EUROBATS, SopS 104/1999), jonka nojalla muun muas-

sa suojataan lepakoille tärkeät ruokailualueet ja kulkuyhteydet. Loviisan kaupungilla on velvollisuus noudattaa em. sopimusta.

Pohjavesi

LS-1 ja TY-1 alueet sijaitsevat pohjavesialueella.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto:

”Vuonna 2020 ja 2021 tehtyjen tarkentavien pohjatutkimusten mukaan alueella sijaitseva kallioselänne muodostaa vedenjakajan, joka rajoittaa pohjaveden virtausta länsi- ja itäosan välissä. Länsipuolella pohjaveden pinta on 20 metriä korkeammalla kuin itäosassa. Tästä johtuen, mikäli pohjavesialueeseen rajoittuva sataman laajennusalue (LS) halutaan tasata esimerkiksi samalle tasolle kuin satama, aiheuttaa jo pohjavesialueen itärajalla tapahtuva louhinta riskin pohjaveden purkautumiselle. Tästä voi aiheutua pysyviä muutoksia virtausolosuhteisiin ja pohjaveden pinnan tasoon. 9.6.2020 päivätyn tutkimusraportin sivuilta 6-8 ja 21.1.2021 päivätyn tutkimusraportin sivulta 5 löytyvät tarkemmat arviot rakentamisen riskeistä pohjavesialueelle.

Alueen länsiosassa (vapaavaraston ja urheilukentän väliin jäävä alue) taas pohjaveden painetaso on edellä mainittujen tutkimusten mukaan jopa hieman maanpinnan yläpuolella tai aivan maan

pinnan tasolla. Tämä tarkoittaa sitä, että tällä alueella pintakerroksen ohutkin poistaminen todennäköisesti aiheuttaa pohjaveden purkautumista. Alue on pohjaveden varsinaisella muodostumisalueella ja vedenottamon kaukosuojavyöhykkeellä, mikä rajoittaa alueen maankäyttöä. Valkon vedenottamo sijaitsee noin 300 metrin etäisyydellä TY-1alueesta.”

ELY-keskuksen lausunto (osayleiskaavan liite 01-02-17)

”Valkon pohjavesialueella sijaitsee kolme vedenottamoa, joilla on vesioikeuden määräämät suoja-alueet (L-SVEO 45/1979 A ja KHO 20.11.1980). Jokaisella vedenottamolla on omat vedenottamo- ja lähisuoja-alueet. Kaukosuoja-alue on vedenottamoille yhteinen. Valkon vedenottamo on käytössä ja Fantsnäsin sekä Köpbackan vedenottamot toimivat varavedenottamoina. Suoja-alueet tulee huomioida kaavassa ja kaavamääräyksissä. TY- ja TY-1-alueista vastineessa on todettu, että yleiskaavakarttaan on merkitty jo asemakaavoitettujen teollisuusalueiden alueet. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan jo olemassa olevien teollisuusalueiden ei tulisi laajentua pohjavesialueella eikä uuden teollisuustoiminnan rakentumista alueelle tulisi sallia. ELY-keskus katsoo, että toteutumatta jääneet jo asemakaavoitetut teollisuusalueiden

osat tulisi rajata TY- tai TY-1 merkinnän ulkopuolelle.”

Helsingin Satama Oy:n näkemys 1.6.2023 ja sen arviointi

Loviisan satama Oy:n suurin osaomistaja Helsingin Satama Oy on lähettänyt Loviisan kaupungille 1.6.2023 päivätyn kirjelmän, jossa mm. todetaan:

”Nykyisin on tieto, ettei jo asemakaavoitettu TY-1 alue ole pohjaveden ja sen korkeuden vuoksi hyödynnettävissä ja toteutettavissa osakassopimuksen osoittamassa laajuudessa satamatoimintaan mm. pohjavesitutkimusten ja -asiantuntija-arvioiden perusteella.”

Siten Valkon Kolmion osayleiskaavassa ja myös osayleiskaavaehdotuksessa osoitettua LS-1 ja TY-1 alueita ei voida myöskään hyödyntää Loviisan Satama Oy:n pääomistajan kannan mukaan.

TY-ALUE

Esitys

Valkon osayleiskaava muutetaan elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksen (27.03.2025/ Pykälä 56) mukaisesti siten, että suuri Valkontien

länsipuolen suuri TY-alue poistetaan osayleiskaavasta ja merkitään MU-alueeksi.

Perustelut

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätös:

”Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi esityslistan liitteenä olevan muistutusta nro 42 koskevan vastineen. Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi omalta osaltaan Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavan seuraavilla muutoksilla:

– Valkontien länsipuolen uusi suuri TY-alue merkitään MU-alueeksi”

ELY-keskuksen lausunto (osayleiskaavan liite 01-02-17)

”Lisäksi ELY-keskus totesi, että länsiosaan maakuntakaavan valkoiselle alueelle osoitettu rakenteesta irrallinen, laaja, pohjavesialueeseen rajoittuva TY alue ei ota riittävästi huomioon maakuntakaavan ohjausvaikutusta eikä MRL 39 §:n sisältövaatimuksia olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäytön ja toimivuuden sekä ekologisen kestävyyyden osalta.

Yhdyskuntarakenteesta irrallaan oleva TY-alue maakuntakaavan valkoisella alueella ja pohjavesialueen tuntumassa ei ELY-keskuksen käsityksen mukaan ole maakuntakaavan ohjausvaikutuksen ja yleiskaavaa koskevien sisältövaatimusten (MRL 39 §:n) mukainen edellä mainituin perustein.”

TAVISTHOLMA

Esitys

Valkon osayleiskaava muutetaan **elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksen** (27.03. 2025/Pykälä 56) mukaiseksi: Tavistholmenin RM-alueeksi pitää muuttaa kesällä 2021 esillä olleen kaavaluonnos 2:n mukainen pienempi alue ja alueen rakennusoikeutta pitää vähentää nykyisen ranta-asemakaavan mukaiseksi.

Perustelut

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan perustelut:

”Jos alueelle annetaan 8 000 k-m² rakennus-oikeutta, tulee varmaankin vaatimukseksi pelastustien rakentaminen alueelle. Pelastustien pitäisi olla leveä ja siten rikkoisi pahasti luonnonympäristöä saarella. Lisäksi mantereen puolen niemellä oleva nykyinen alueelle johtava polku on hyvin alava,

joten tältä osin pelastustie pitäisi rakentaa penkereelle, jolloin niemenkin luonnonympäristö pilaantuisi.

Ehdotettu suuri EM-alue häittäisi huomattavasti saaren virkistyskäyttöä, muun muassa saaren pohjoisosan lenkki poistuisi kokonaan käytöstä ja suuri kuormitus poistaisi nykyisen luonnonrauhan Tavistholmenilta. Suunniteltu silta lisäisi joka tapauksessa virkistyskäytön mahdollisuuksia, mutta Hasselholm on nytkin hyvin lenkkeilijöiden käytävissä.”

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry:n lausunto (osayleiskaavan liite 01-02-17)

”Osayleiskaava-alueen merkittävimpiin luontoalueisiin sekä luontoarvojen että virkistyskäytön kannalta kuuluu Tavistholmenin ja Korsholmenin muodostama kokonaisuus. Sen luontoarvojen ja vapaan yleisen virkistyskäytön turvaamiseen on syytä kiinnittää erityistä huomiota. Alue on varattu virkistyskäyttöön myös voimassa olevassa Uusimaa 2050-maakuntakaavassa.

Valkon osayleiskaavaehdotuksessa noin puolet Tavistholmenin alueesta on rajattu matkailualueeksi (RM), joka mahdollistaa jopa 8000 kerrosneliömetriä (vastaa pyöreästi 40 omakotitaloa) rakennusoikeutta maakuntakaavan virkistysalu-

eelle. RM-alueelle sijoittuu myös yksi luonnosvaiheen jälkeen kaavasta poistetuista arvokkaan luontokohteen luo-3-merkinnöistä. Pesimälinnustoselvityksen mukaan (Sweco 2022): ”Kohde 3b [sis. mm. koko Tavistholmen] suositellaan jätettävän uuden rakentamisen ulkopuolelle ja jättämään muutenkin vesi- ja rantakasvillisuus mahdollisimman suurelta alueelta raivaamatta.”

Maakuntakaavan virkistysalueen arvo perustuu rakentamattomaan saaristoluontoon, eikä alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia pidä heikentää rakentamalla. Mahdollinen lisärakentaminen on syytä pitää pienimuotoisena ja ohjata vain nykyisten rakennuspaikkojen yhteyteen. Osayleiskaavaehdotuksessa Tavistholmeniin esitetty rakentamisen määrä ja laajuus ovat pahasti ylimitoitettuja.”

ELY-keskuksen lausunto (osayleiskaavan liite 01-02-17)

”Kaava-alueella esiintyy luontoselvitysten perusteella lepakoita, mutta nykyinen kaavaehdotus ei huomioi niitä lainkaan. Tältä osin kaavaehdotus ei ole toteuttamiskelpoinen. Kaava-alueella sijaitsee lepakoiden levähdys- ja lisääntymispaikkoja. Kaikki Suomessa tavattavat lepakkolajit kuuluvat EU:n luontodirektiivin liitteessä IV (a) lueteltuihin tiukkaa

suojelua vaativiin lajeihin ja luonnonsuojelulain 49 §:n kiellot koskevat niitä.”

Uudenmaan liiton lausunto (osayleiskaavan liite 01-02-17)

”Uudenmaan liitto kiinnittää huomiota osayleiskaavan matkailualuevarauksen (RM-alue) laajuuteen, rajautumiseen, korkeaan rakennusoikeuden määrään sekä suunnittelumääräyksiin. Osayleiskaavan RM[1]alue kattaa huomattavan osuuden maakuntakaavan virkistysalueesta ja se on myös merkittävästi suurempi kuin kaavan valmisteluvaiheessa (kaavaluonnosvaihtoehto 2). RM-alueen kaavamääräys sallii alueelle rakennusoikeutta enintään 8000 k-m². Kaavaselostuksesta ei käy ilmi millä perusteilla alue on rajattu ja millaista matkailutoimintaa alueelle on tavoitteena kehittää.

Uudenmaan liitto pitää tärkeänä, että osayleiskaava maakuntakaavan mukaisesti tukee Tavistholmenin alueella yleistä virkistyskäyttöä. Alueen tulisikin pääosin mahdollistaa yleinen virkistyskäyttö. Kaavaehdotuksen mukainen matkailupalvelujen alue ja kaavan mahdollistama mittava rakentaminen todennäköisesti heikentäisivät alueen yleisiä virkistyskäyttöedellytyksiä.”

Muuta huomioitavaa

Koko Tavistholman saari on kaavaan liitetyn Valkon alueen lepakkokartoituksen (sivu 11, kuva 9) mukaan ”Eurobats-tärkeä ruokailualue”. Tavistholman saarelle osoitettu matkailualue (RM) ja saarelle rakennettava tie tuhoaisivat merkittävältä osiltaan lepakoiden ruokailualueen. Lepakoiden suojelun kannalta tärkein sopimus on Euroopan lepakoiden suojelusta tehty sopimus (EUROBATS, SopS 104/1999), jonka nojalla muun muassa suojataan lepakoille tärkeät ruokailualueet ja kulkuyhteydet. Loviisan kaupungilla on velvollisuus noudattaa em. sopimusta.

Osayleiskaavakartassa on RM-alueen sisälle merkitty luo-3 alue (Alueella sijaitsee arvokkaita tai uhanalaisia luontotyypppejä, jotka suojellaan seudun monimuotoisuuden vuoksi. Uhanalaisten luontotyyppien ominaispiirteitä ei saa heikentää). On selvää, että kaavamääräystä ei käytännössä edes voida noudattaa ja merkintä on laitettu kaavaan ”muodon vuoksi”, jotta luotaisiin harhakuva uhanalaisen luontotyyppin suojelusta. Tämä on vain yksi esimerkki siitä, ettei osayleiskaavassa ei ole noudatettu alueidenkäyttölain 132/1999 39 §:n kohdan 8 määräystä, jonka mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen.

Tavistholman saarelle osoitettu ylimitoitettu matkailualue (RM) ja venesatama (LV). Nämä alueet ja saarelle rakennettava tie tuhoaisivat kokoomaluontoselvityksessä osoitetut arvokkaat luontokohteet (24, 25, 25 ja 27), joita ei ole enää Loviisan kaupungin alueilla juurikaan enää jäljellä. Lisäksi RM-kaavamerkinnästä saattaa syntyä kaupungille velvoite kunnallistekniikan ja uuden sillan rakentamiselle, joista syntyy merkittäviä kulueria.

Loviisan kaupungin ranta-alueet on jo hyvin pitkälle rakennettu. Luontokadon välttämiseksi ja Källän leirintäalueen myymisen johdosta ja vielä jäljellä olevien vähäisten virkistykseen soveltuvien alueiden turvaamiseksi uutta merkittävää rantarakentamista ei tulisi enää sallia.

AP-ALUEET

Esitys

Valkon ulkoilualueelle (osin kuntoradan päälle) kuntoradan / Hiekkaharjuntien / Fantsnäsinien väliselle alueelle on osoitettu pientalovaltaiset asuinalueet (AP) poistetaan osayleiskaavasta ja osoitetaan asianmukaisin kaavamerkinnöin (VL, VR ja VR-1).

Perustelut

Alueella sijaitsee kuntorata ja polkuja, joten koko metsäinen alue on Valkon asukkaiden vilkkaassa virkistyskäytössä. Siten osayleiskaavaehdotuksessa ei ole otettu huomioon MRL 39 §:n määräystä virkistykseen soveltuvien alueiden riittäväydestä. AP-merkinnöistä aiheutuisi asukkaiden elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä. Pelkästään kaupungilla on jo ennestään tarjolla noin 162 rakentamatonta tyhjää tonttia (tietolähde: Loviisan kaupunki, vapaat tontit), siis riittävästi kaavoitettuja ja pitkälti rakentamattomia AP-alueita, joten uusien AP alueiden lisäkaavoittamiseen ei ole minkäänlaista tarvetta.

AP-alueet sijaitsevat 1-luokan pohjavesialueella ja kaukosuojavyöhykkeellä. Toinen AP-alue sijaitsee Fantsnäsin tien itäpuolella vedenottamon välittömässä läheisyydessä. Pohjaveden virtaussuunta on alueelta kohti Fantsnäsin vedenottamo. Fantsnäsin vedenottamolla on **Länsi-Suomen vesioikeuden** vahvistama suoja-alue (L SVEO 45/1979 A ja KHO 20.11.1980). Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelmassa todetaan: *”Kaavoitus ja rakentaminen vaikuttavat pohjaveden muodostumisalueen pinta-alaan ja vedenottamoiden lähialueilla tulisikin välttää rakentamista. Tulevaan maankäyttöön voidaan tehokkaimmin vaikuttaa juuri kaavoi-*

tuksella ja lisäksi kaavoituksella voidaan suojella tärkeitä pohjavesialueita.”

Vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisessä annetun lain (1299/2004) mukaan pohjavesien tulee olla laadultaan ja määrältään vähintään hyvässä tilassa. Lisäksi hyvässä tilassa olevan pohjaveden laadun heikentäminen ei ole sallittua. Siten ei pidä ottaa riskiä pohjaveden laadun heikentämisestä kaavoittamalla pohjaveden suoja-alueille rakentamista.

AP-alue on sijoitettu myös Vanhan Valkontien länsipuolelle. AP-alue sijaitsee pohjavesialueella ja on muutenkin tarpeeton. Alue on todettu Valkon alueen lepakkoselvityksessä (sivu 11, kuva 9) lepakoiden saalistusalueeksi. Lepakot ovat tiukimmin suojeltuja ns. direktiivilajeja. Lepakoiden ruokailualueiden suojelua korostaa EUROBATS-sopimus.

Edellä esitetyn perusteella Valkon osayleiskavassa ei ole noudatettu ja huomioitu Loviisan pohjavesialueiden suojelu-suunnitelmaa eikä Länsi-Suomen vesioikeuden vahvistamaa suoja-aluetta koskevaa ja KHO:n vahvistamaa päätöstä (L SVEO 45/1979 A ja KHO 20.11.1980).

VIITTEET:

1. Osayleiskaavan lepakkoselvitys (Kuvat 8 ja 9),
osayleiskaavan liite 12
2. Osayleiskaavan kokoomaluontoselvitys (Kuva
2), osayleiskaavan liite 7
3. Arvokkaiden luontokohteiden kuvaukset,
osayleiskaavan liite 3
4. Vapaat tontit Loviisassa
5. Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta
27.3.2025 pykälä 56, hyväksytty KH 28.4.2025
pykälä149