

Asemakaavan muutos, kaupunginosa 13, Köpbacka-Haravankylä, määräalat 434-409-3-137-M504 ja 434-409-3-137-M508, Köpbackantien ja Vanhan Valkontien risteyksen länsipuolinen rinne ja peltoalue

EKIL 18.06.2025 § 111

Valmistelijat

Kaavoitusarkkitehti Perttu Huhtiniemi, puh. 040 671 7674
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 28.2.2019 § 26 (dnro 158/10.02/2019). Kaavamuutosalueen omistaja on laatinut asemakaavan muutoshakemuksen vuonna 2021 asemakaavan muuttamiseksi. Maanomistajan kanssa on pidetty myös asiasta neuvotteluja. Asemakaavoituksessa tutkitaan, voiko nykyisellään peltoalueena olevalle muutosalueen eteläosalle osoittaa pientalon rakennuspaikan.

Muutosalue sijaitsee kaupunginosassa 13 Köpbacka, Vanhan Valkontien ja Köpbackantien risteyksen kohdalla näiden länsipuolella. Alue on eteläosaltaan peltoa (EV, suojaviheralue, aluetta saa käyttää maanviljelykseen. Maanviljelyn toimintoja palvelevia pienehköjä latoja ja vajoja, joiden pohjan pinta-ala ei ylitä 300 m², saa rakentaa rakennuslautakunnan hyväksymille alueille). Alueella on nykyisellään kookas lato, joka on osoitettu toukokuussa 2025 hyväksytyssä Valkon osayleiskaavassa (vielä vailla lainvoimaa) maisemallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa. Vanhan Valkontien lähetyvillä maasto nousee jyrkästi ja pohjoista kohden siinä kasvaa laajemmin mäntyvaltaista puustoa (VP, puisto). Tämän länsipuolelle pellolle on nykyisessä kaavassa osoitettu VU-alue (urheilu- ja virkistyspalvelualue), joka on jäänyt toteutumatta. Edellä mainittu Valkon osayleiskaava mahdollistaa asumisen kaavamutoksen kohteena olevalla alueella.

Kaavamutoksesta aiheutuvista kustannuksista on sovittu asemakaavan käynnistämissopimuksella. Tarvittaessa laaditaan maankäytösopimus, mihin liittyen on maanomistajan kanssa keskusteltu alueen pohjoisosan siirtymisestä puistoalueena kaupungin omistukseen ja samalla osana hyvitystä rakennusoikeuden osoittamisesta.

Kaavamuutos tehdään kaupungin omana työnä.

Liitteet: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos

Esittelijä

vt. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja alustavan kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää niistä lausunnot.

Tekninen korjaus

Liite: kaavaluonnokseen lisätään teknisenä korjauksena pistekatkoviiva, joka ilmaisee kaava-alueen ulkorajaa (3 metriä alueen ulkopuolelle).

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja alustavan kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää niistä lausunnot.

Jakelu

Kaupunkisuunnitteluosasto

Valmistelija

Kaavoitusinsinööri Perttu Huhtiniemi, puh. 040 671 7674,
kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Kaavan tavoite

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 28.2.2019 § 26. Kaavamuutosalueen omistaja on laatinut asemakaavan muutoshakemuksen vuonna 2021 asemakaavan muuttamiseksi. Maanomistajan kanssa on pidetty myös asiasta neuvotteluja. Asemakaavoituksessa tutkitaan, voiko nykyisellään peltoalueena olevalle muutosalueen eteläosalle osoittaa pientalon rakennuspaikan.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä ja lausunnoilla

Kaavaluonnos oli nähtävillä 17.7.–22.8.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos lähetettiin tiedoksi seuraaville viranomaisille: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Kymenlaakson Sähkö Oy, Porvoon kaupunki / Ympäristöterveydenhuolto, Porvoon museo, Loviisan Vesiliikelaitos, Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Loviisan kaupungin infrastruktuuri ja Rosk'n Roll.

Lausuntoja saatiin 5, mielipiteitä 1. Lausunnoissa ja mielipiteessä mainittiin muun muassa seuraavaa: Alue on pohjavesialuetta ja rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin; peltoalueella rinteiden alaosissa pohjaveden pinta on mahdollisesti lähellä maanpinnan tasoa. Alueella on maakaapeli, joka tulee huomioida, hirsirakenteisen ulkorakennuksen suojelumerkintään tulee lisätä, että korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto, erilliselle arkeologiselle inventoinnille ei museon näkemyksen mukaan ole tarvetta ja mielipiteessä rakennusalan rajausta esitettiin suuremmaksi.

Lausuntojen johdosta on muun muassa pohjaveteen ja rakennussuojeluun liittyviä määräyksiä täydennetty ja lisätty määräys rakennusalan ulkopuolelle sijoittuvista rakennuksista ja rakenteista.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtäville asettaminen

Alueidenkäyttölain mukaan kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville ja siitä tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Muistutukset käsitellään kunnassa ja vastine toimitetaan muistuttajalle ennen kaavan hyväksymistä.

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus

Esittelijä

Tekninen johtaja Nina Aro

Ehdotus

Tekninen lautakunta päättää asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaehdotuksen merkintöineen ja määräyksineen sekä siihen liittyvän kaavaselostuksen liitteineen julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi ja pyytää niistä lausunnot. Ennen nähtäville

asettamista voidaan kaava-aineistoon tehdä pieniä täydennyksiä ja korjauksia.

Päätös Tekninen lautakunta päätti asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaehdotuksen merkintöineen ja määräyksineen sekä siihen liittyvän kaavaselostuksen liitteineen julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi ja pyytää niistä lausunnot. Ennen nähtäville asettamista voidaan kaava-aineistoon tehdä pieniä täydennyksiä ja korjauksia.

Jakelu Hakija
Kaupunkisuunnitteluosasto

TEKL 28.05.2026 § 76
599/10.02.03/2025

Valmistelijat kaavoitusinsinööri Perttu Huhtiniemi, puh. 040 671 7674,
kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Kaavan tavoite

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 28.2.2019 § 26. Kaavamuutosalueen omistaja on laatinut asemakaavan muutoshakemuksen vuonna 2021 asemakaavan muuttamiseksi. Maanomistajan kanssa on pidetty myös asiasta neuvotteluja. Asemakaavoituksessa tutkitaan, voiko nykyisellään peltoalueena olevalle muutosalueen eteläosalle osoittaa pientalon rakennuspaikan. Asemakaavan muutokseen liittyy sopimus, jonka perusteella maanomistaja luovuttaa asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen puistoalueen kaupungille. Puistoalueen arvo kattaa maanomistajalle kaavasta koituvan ja häneltä perittävän kaavoitushyödyn arvon.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä ja lausunnoilla

Kaavaehdotus oli nähtävillä 26.2.–30.3.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaehdotus lähetettiin tiedoksi seuraaville viranomaisille: Lupa- ja valvontavirasto, Uudenmaan elinvoimakeskus, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Kymenlaakson Sähkö Oy, Porvoon kaupunki / Ympäristöterveydenhuolto, Porvoon museo, Loviisan Vesiliikelaitos, Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Loviisan kaupungin infrastruktuuri ja Rosk'n Roll.

Lausuntoja saatiin 5, ei muistutuksia. Lausunnoissa mainittiin muun muassa seuraavaa: Maakuntakaavassa mainittu Kulttuuriympäristön nimi tulee korjata selostukseen. Edelleen, yleiskaavallinen tilanne (vireillä oleva Valkon osayleiskaava) tulee päivittää selostukseen. Edelleen, esitystapaan liittyen lisätään selostukseen, että kaavamuutoksessa sovelletaan Ympäristöministeriön asetusta, pykälä 3, jonka mukaan kunnat saavat vuoden 2028 loppuun soveltaa 2 momentissa mainittua asetusta. Edelleen, lausunnoissa pyydettiin täydentämään kaavan vaikutuksesta kulttuurimaisemaan, ehdotettiin uudisrakentamiselle tarkempia ulkonäöllisiä määräyksiä, talousrakennuksille tarkempaa rajausta ja rinteellä olevan puuston säilymisen varmistamista. Edelleen, kaavakarttaan tulisi lisätä pohjavesiä koskevia tarkennuksia ja rajauksia.

Lausuntojen johdosta on tehty täydennyksiä liittyen muun muassa pohjaveteen, rinteiden puuston säilymiseen, rakentamisen ulkonäköön, talousrakennusten enimmäisneliömäärään ja maisemallisiin vaikutuksiin.

Liitteet:
Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen
Maankäyttösopimus

Esittelijä	Tekninen johtaja Nina Aro
Ehdotus	<p>1. Tekninen lautakunta toteaa muutosten olevan luonteeltaan vähäisiä ja teknisiä, minkä vuoksi kaavaa ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Tekninen lautakunta päättää hyväksyä lausuntoihin annetut vastineet sekä asemakaavamuutoksen kaupunginosassa 13, Köpbacka-Haravankylä. Lautakunta esittää asemakaavaa edelleen hyväksyttäväksi kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle.</p> <p>2. Tekninen lautakunta hyväksyy maanomistajan ja kaupungin välillä laaditun maankäyttösopimuksen.</p>
Päätös	<p>1. Tekninen lautakunta totesi muutosten olevan luonteeltaan vähäisiä ja teknisiä, minkä vuoksi kaavaa ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Tekninen lautakunta päätti hyväksyä lausuntoihin annetut vastineet sekä asemakaavamuutoksen kaupunginosassa 13, Köpbacka-Haravankylä. Lautakunta esittää asemakaavaa edelleen hyväksyttäväksi kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle.</p> <p>2. Tekninen lautakunta hyväksyi maanomistajan ja kaupungin välillä laaditun maankäyttösopimuksen.</p>
Jakelu:	Hakija Lupa- ja valvontavirasto, Uudenmaan elinvoimakeskus Kaupunkisuunnittelu