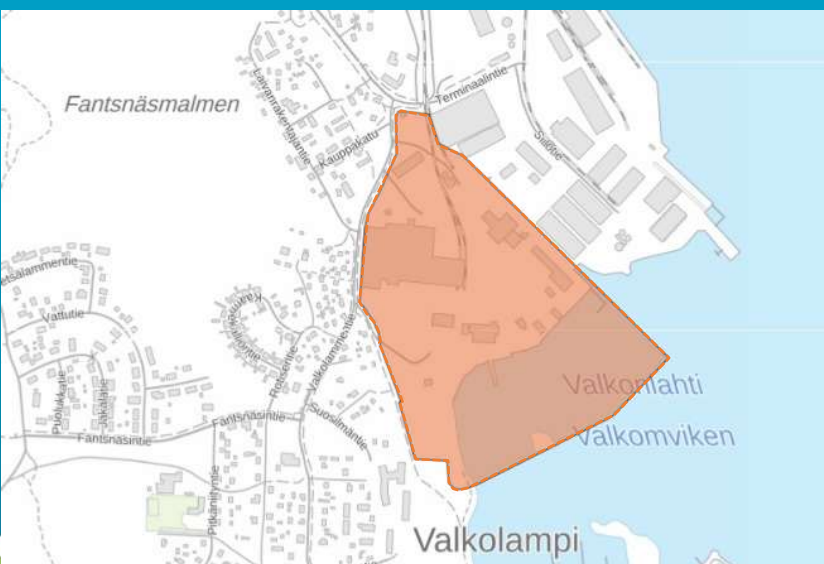


Asemakaavan muutos, kaupunginosa 11, Valko, osa korttelista 2008, Valkon sataman länsipuoli, Valkolammentie/Lammenpolku

Kaavaselostus



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 24.8.2026 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	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	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.....	21
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	21
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

Liite 2 Valkon Sataman länsipuolen teollisuuskorttelin asemakaavamuutosalueen luontoselvitys 2024, Jere Salminen

Liite 3 Lausunnot ja vastineet

Liite 4 Tonttijakokartta

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

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 22.5.2025.

Kaavaehdotus nähtävillä 19.6.–14.7.2025.

Kaavan hyväksyminen __.__.202__, § ____

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 1 000 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 lohkomatta tonteiksi.



Kuva 1.



Kuva 2.



Kuva 3.



Kuva 4.



Kuva 5.



Kuva 6.



Kuva 7.



Kuva 8.



Kuva 9.



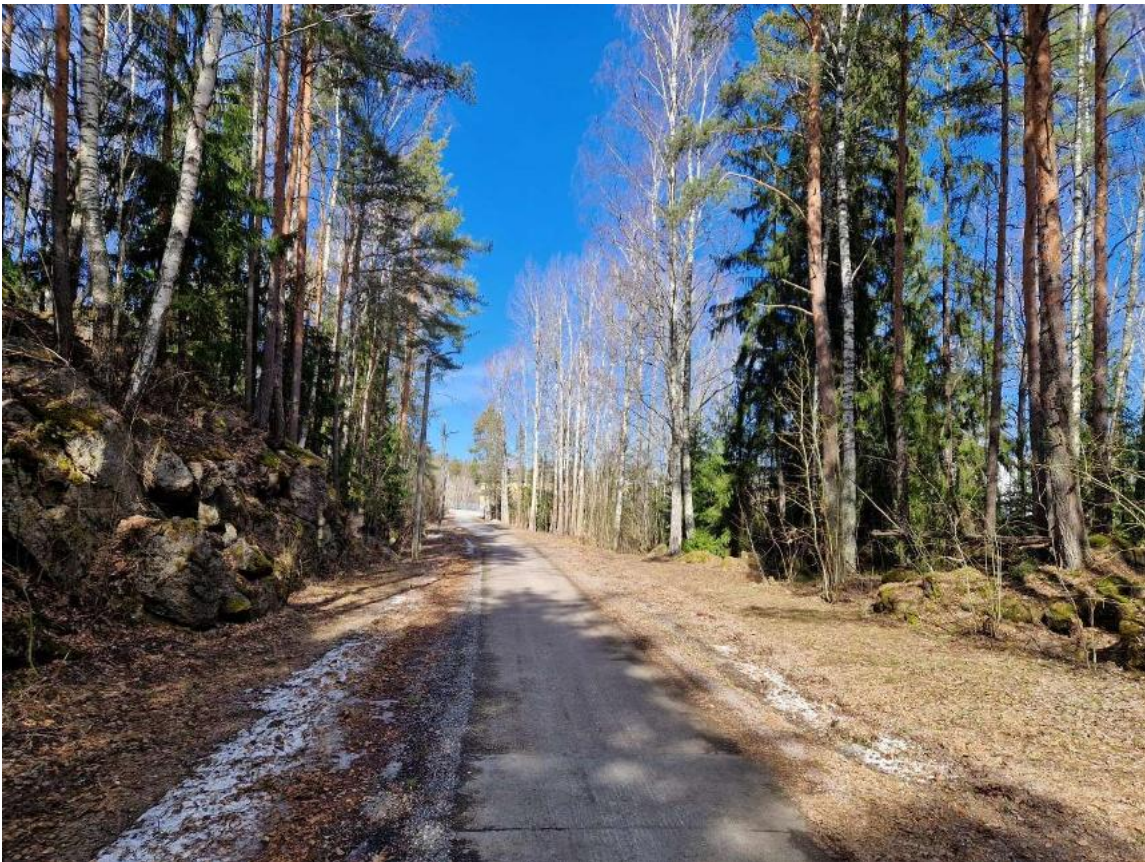
Kuva 10.



Kuva 11.



Kuva 12.



Kuva 13.



Kuva 14.

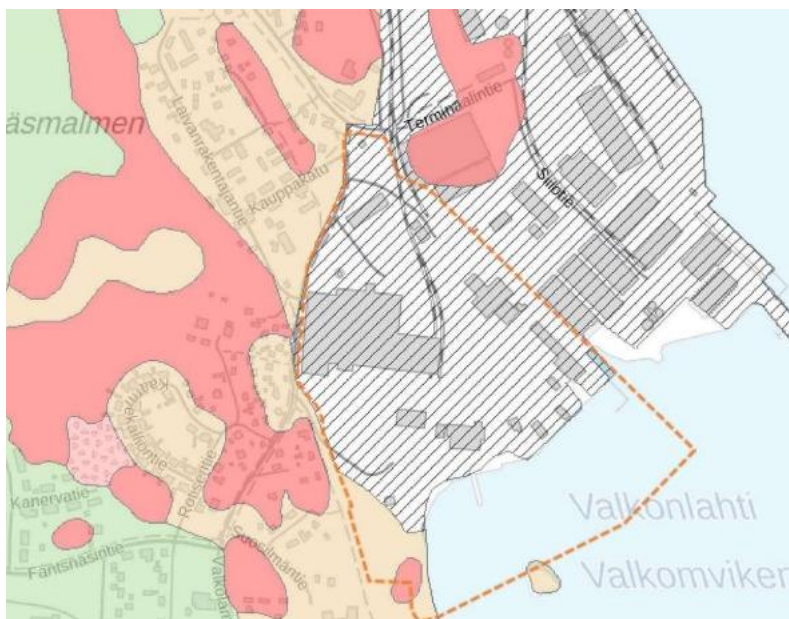


Kuva 15.

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).



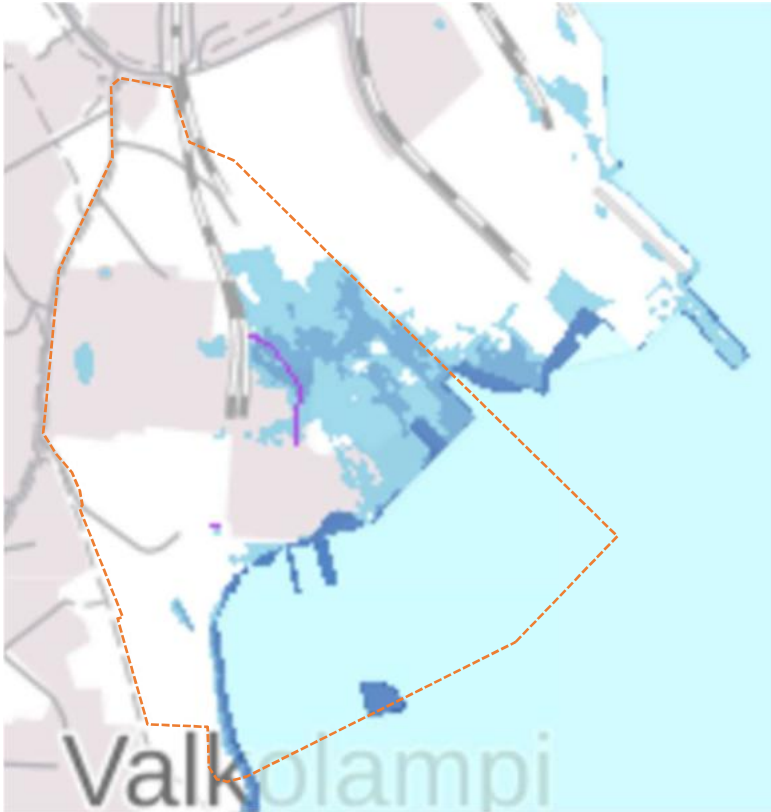
Lähde: Geologian tutkimuskeskus GTK

-  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

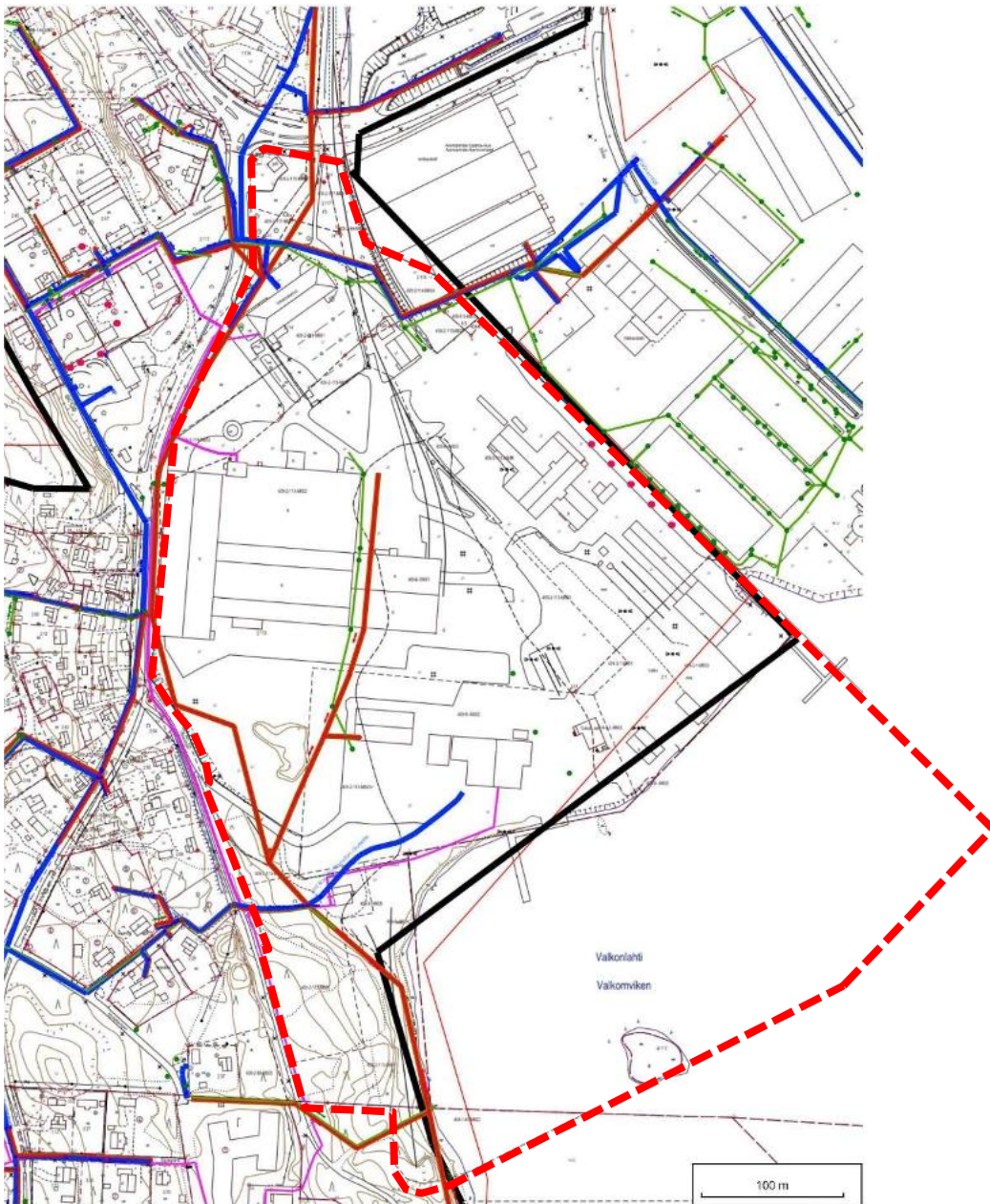
Muutosalue on maanpinnankoroltaan alavaa ja tulvariskialuetta.



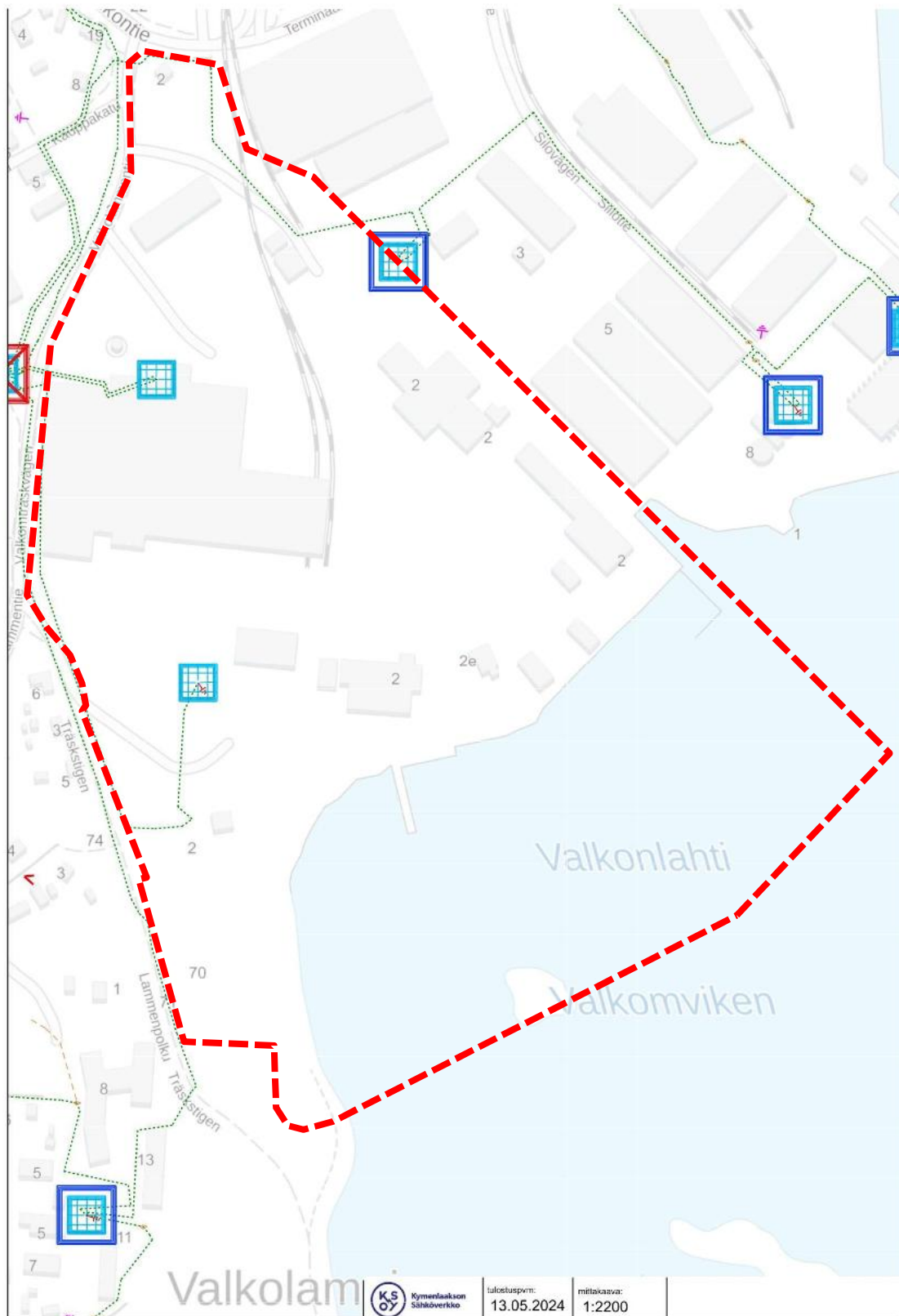
Tulvakartta, harvinainen meritulva 1/100a. Lähde: Tulvakeskus.

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.



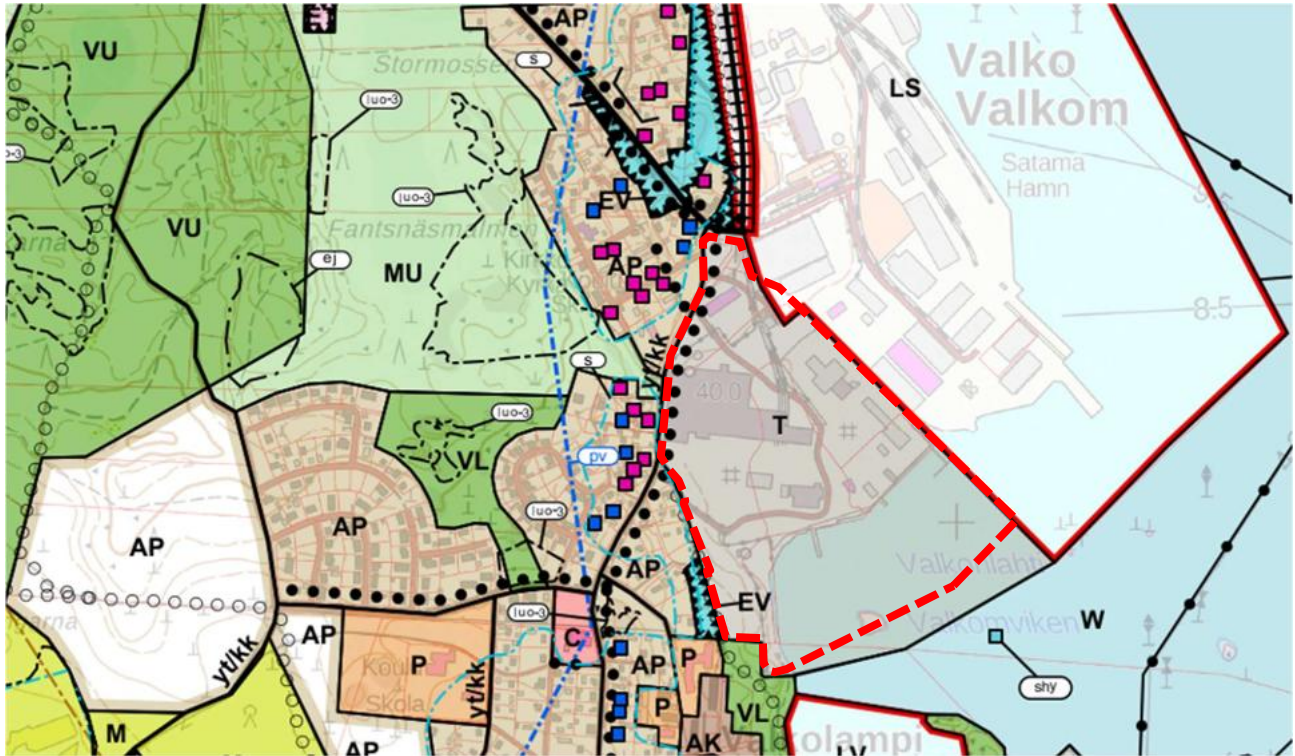
Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue



Pohjavesialue

Yleiskaava

Kaavamuutosalueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueelle on vireillä osayleiskaava, jonka kaavaehdotus on hyväksytty kaupungin hallintoelimissä ja siitä tehdyt valitukset on hylätty Helsingin hallinto-oikeudessa, päätöksestä on mahdollisuus valittaa (5/2026).

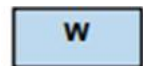


T Teollisuus- ja varastoalue.



LS Satama-alue.

Alueelle saa sijoittaa sataman toiminnan kannalta tarpeellisia tiloja, rakennuksia ja rakennelmia. Alueelle saa sijoittaa normaaleja satamalogistiikan toimintoja. Satamatoiminnot eivät saa kohtuuttomasti heikentää asumisen mahdollisuuksia yleiskaavan asumiseen osoitetuilla alueilla.



W Vesialue.

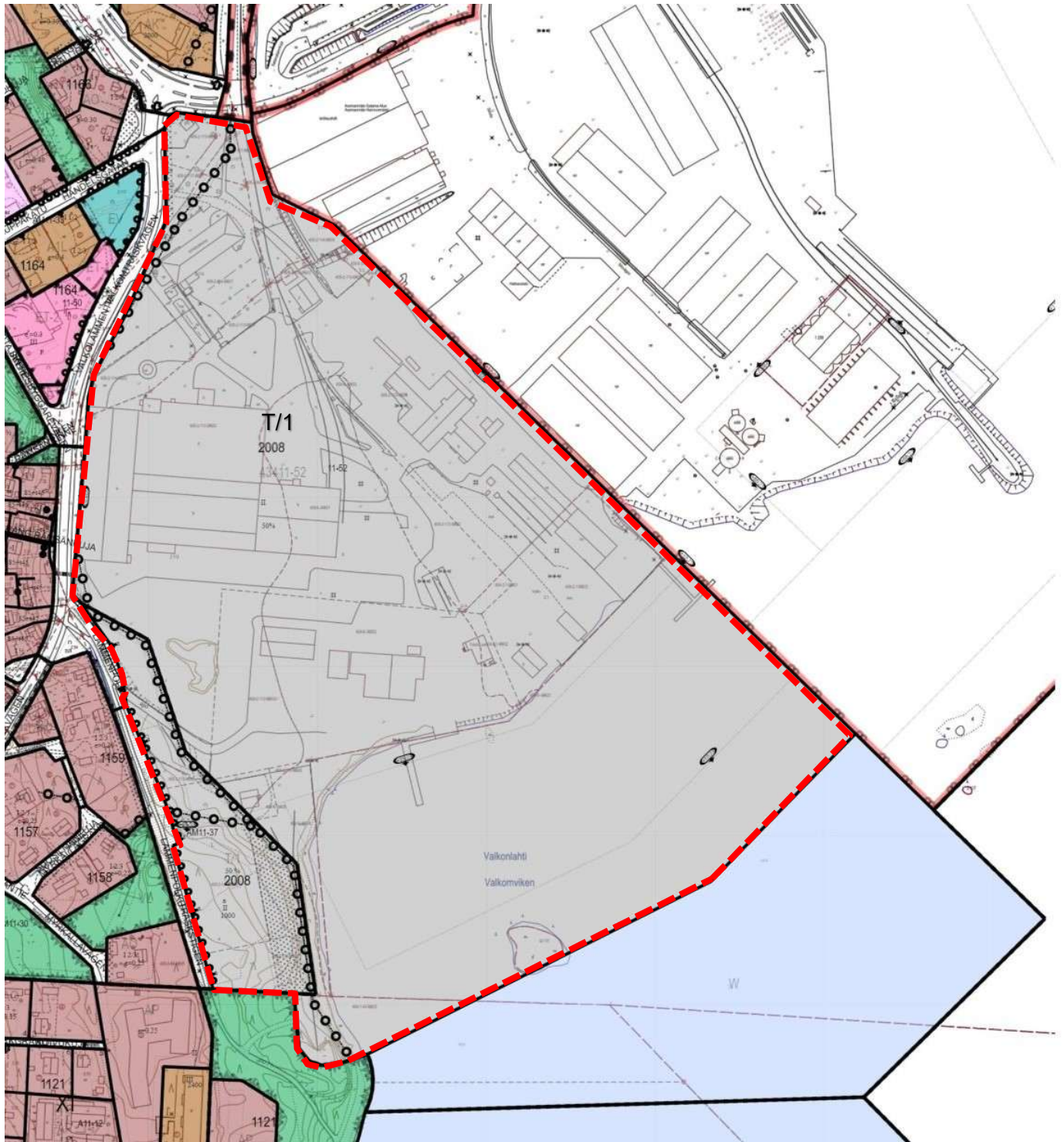


VL Lähivirkistysalue.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on kielletty ilman rakentamislain 53 §: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 KANNALTA TARVITTAVIA ASUNTO- JA TOIMISTOTILOJA. TONTILLE SAA SIIJOTTAA KAKSI ASUNTOA KINTEISTÖN HOITOJA VARTEN TARPEELLISILLE HENKILÖKUNNALLE. TONTILLE VARATTAVIEN AUTOPAIKKOJEN LUKUMAARAN ON OLTAVA VÄHINTÄÄN PUOLET SIELLÄ VAKINAISESTI TYÖSKENTELEVIEN TYÖNTEKIJÖIDEN LUKUMAARASTA.

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

Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.4.2014.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjana oleva kartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a § 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

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 kaavaluonnos on asetettu julkisesti nähtäville 26.4.–13.5.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaehdotus on asetettu julkisesti nähtäville 19.6.–4.7.2025.

Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry ja Loviisan Satamakiinteistöt Oy pyysivät lisää aikaa lausunnonle, joka myönnettiin.

Kaavaehdotusvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot

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

- Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto
- Loviisan Vesiliikelaitos
- Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta
- Loviisan kaupungin infrastruktuuri- ja ympäristöosasto
- Rosk’n Roll Oy Ab (jätteiden käsittely)
- Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike r.y.

Lausuntoja saatiin kuusi, muistutuksia neljä.

ELY-keskus lausui muun muassa seuraavasti:

ELY-keskus painottaa kaava-alueen lounaisosan metsän ja merenrannan luonnonarvojen selvittämistä asemakaavatasoisella luontoselvityksellä. Esimerkiksi rantametsän ja rantaviivan alueella on tehtävä lepakkoselvitys ja kaava-alueen eteläosan saaren pesimälinnusto on selvitetävä. Yleiskaavallinen tarkastelu on riittävä luonnonarvojen vaalimista lukuun ottamatta, jotka tulee tarkentaa edellä mainitulla tavalla. (24.6.2025)

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos lausui 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 lausui seuraavasti:

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

Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry lausui seuraavasti:

Luonnosvaiheen K-alue on poistettu, se on edelleen tärkeä Valkon asuinalueelle ja sellaisena perusteltu ja palautettava. EV-suojaviheralue on poistettu, se on palautettava vähintään luonnosvaiheen kaltaisena kaavakarttaan. Hulevesien käsittely helpottuu viheralueilla.

T/1-merkintä on korvattu T/2-merkinnällä, saaden asukkaiden kannalta huolestuttavia merkityksiä.

T/2-alueen täyttöjä ja ruoppauksia tai täyttöjä ei tule sallia. Ruoppaukset voidaan erillisestä lupahakemuksesta ja perustellusta syystä sallia. Ruoppaustarpeen sitominen sataman tarpeeseen on poistettava ja korvattava alueella toimivan maanomistajan tarpeella.

Kaavamutoksen yleisiin määräyksiin toiminnan laatu -kappaleen tekstiin vaaditaan seuraavaa:

T/2-korttelialueen toiminnan laadussa on huomioitava lähiympäristön asuin- ja virkistyskäyttö. Alueella ei saa harjoittaa toimintaa, josta voi aiheutua haittaa ympäröivälle asutukselle. Alueella ei sallita pölyävän, roskaavan, haisevan tai tartuntavaarallisen materiaalin, tavarain tai jätteiden/jättepolttoaineiden tai ns. kiertotalousmateriaalien käsittelyä, ei sisä- eikä ulkotiloissa. Alueelle sijoittuvan toiminnan melu ei saa ylittää ohjearvoja.

Kaavaehdotukseen on lisätty kaksi täysin uutta merkintää kaavaluonnokseen verrattuna. Nämä ovat LS- ja EN-alueet. Ne voidaan poistaa kokonaan.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Alueidenkäyttölain 39. §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on soveltuvin osin otettava huomioon mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Nämä on jätetty huomioimatta. (10.7.2025)

Loviisan Satama Oy, Loviisan Satamakiinteistöt:

Lausunnolla tuodaan esille, että kyseinen asemakaavassa osoitettu LS-alue on yksityisessä omistuksessa. Alue on nykyisellään Loviisan Satamakiinteistöt Oy:llä maanvuokralla ja edelleen Loviisan sataman alueen vuokralaisen käytössä olevaa aluetta. Loviisan Satamakiinteistöt esittää, että LS-alue tulisi asemakaavassa osoittaa merkinnällä *LS/k Satama-alue kunnan tarpeisiin*. Tämä mahdollistaisi alueidenkäyttölain (132/1999) 96. §:n mukaisesti kunnan ja muun julkisyhteisön lunastusoikeuden asemakaava-alueella.

Nyt asemakaavoitettava alue ei ole osayleiskaavan yhteydessä kaavavalmistelun ja vaikutusarvioinnin perusteella osoitettu alueeksi, jossa erityisesti tulisi maankäytön tarkemmassa suunnittelussa ottaa huomioon ympäristön asettamat vaatimukset toiminnalle.

Lausunnossa tuodaan esille, että T/2-alueeseen kohdistettu yleinen määräys on osittain ristiriitainen T/2-aluemääräyksen kanssa, eikä kaavan muusta materiaalista tai vaikutustenarvioinnissa ole tuotu esille perusteita sille, että sisätiloissa varastoitavaksi materiaaliksi määrätään myös sellainen tavara, joka ei tuota nimenomaan alueen ulkopuolelle ympäristölle tai herkille kohteille häiritsevää haittaa. Nykyisessä muodossaan kaavan yleinen määräys on epäselvä ottaessaan kantaa alueen toiminnan sisäisiin järjestelyihin vailla haittaperustetta. Lausunnossa esitetään poistettavaksi seuraava määräys: *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.* (4.7.2025, 4.7.2025)

Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuollolla eikä Loviisan Vesiliikelaitoksella ollut lausuttavaa. (17.6.2025, 23.6.2025)

Muistutuksissa painotetaan sataman haittoja lähiympäristöön ja kaavamuutosalueen merkitystä asutuksen ja sataman välissä suojaavana puskurina. Muistutuksissa esitetään kaavakarttaan palautettavaksi luonnosvaiheen EV-merkintä suojavyöhykemerkinnän sijaan. Edelleen muistutuksissa esitetään LS- ja EN-korttelialueiden merkintöjen poistamista ja K-merkinnän palauttamista. Edelleen muistutuksissa esitetään, että asemakaavaa laadittaessa tulee soveltuvien osien ottaa huomioon mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Nämä on jätetty huomioimatta.

Edelleen muistutuksissa pyydetään asettamaan raja-arvot haitoille, esitetään maaperäselvitysten tekemistä alueelta ja luontoselvityksen laittamista liitteeksi kaavamateriaaliin.

Kaavakarttaa sekä kaavaselostusta on muutamilta osin täydennetty kaavoituksen tarkentuessa sekä lausuntojen ja saatujen muistutusten pohjalta.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa ajoyhteydet siten, että alueella ovat useat määräalat saada lohkottua omiksi tonteikseen. Lisäksi alueella olevat luontoarvot selvitetään ja alueen kaavamerkinnot 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 tulvariskin 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 Lammenpolulta 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. §:n tai 65. §:n mukaisia luontotyypppejä, 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 suojavyöhykkeenä luonnontilainen 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	13 645
6	T/2	58 632
7	T/2	34 514
8	T/2	24 514
9	EN	8 578
10	LS	2 334
11	T/2	13 417
12	T/2	75 833
Yhteensä koko kaava-alue		23.2796 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 ja toiminnan kannalta tarvittavia asuintiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa myös satamatoiminnolle liittyviä toimintoja. Korttelialueen laadussa tulee huomioida lähiympäristön asuin- ja virkistyskäyttö. Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöä merkittävästi häiritsevää ääntä, hajua, ilman pilaantumista, roskaamista tai muuta häiriötä. Alueelle sijoittuvan toiminnan melu ei saa ylittää ohjearvoja. Alueella ei saa harjoittaa sellaista ulko-varastointia, mistä on merkittävää haittaa asutukselle. Hajuhaittaa aiheuttavaa, pölyävää tavaraa tai tartuntavaarallista materiaalia on säilytettävä sisätiloissa.

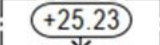
LS

Satama-alue, jolla saadaan rakentaa sataman toimintaa liittyviä rakennuksia, laitoksia ja maanalaisia tiloja. Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan ja maasto-olosuhteiltaan tarkoitukseen sopiva ja pinta-alaltaan käyttötarkoitukseen riittävä. Alueelle saa rakentaa maanpinnasta mitattuna korkeintaan 50 metrin korkuisia säiliöitä, siiloja ja vastaavia varastorakennelmia sen estämättä, mitä kaavamerkinnoin on määrätty rakennusten enimmäiskorkeudesta edellyttäen, että näiden rakennelmien ylin varsinainen kerrostaso on mainitun enimmäiskorkeustason alapuolella.

Merkintä kattaa jo nykyisellään sataman käytössä olevan alueen ja on saman sisältöinen nykyisen satama-alueen asemakaavan kanssa.

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. Römsk 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, jolla on säilytettävä luonnontilainen kasvillisuus. Del av område där den naturliga växtigheten ska bevaras.
---	---

Alueen lounaisreunassa on suojavyöhyke, joka jää teollisuustoiminnan ja asutuksen väliin.

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

Sitova ajoyhteyden sijainti, joka mahdollistaa kulun jokaiselle tontille.



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

Vesiliikelainoksen 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 muun muassa melun ja pölyävän tavarahan 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:

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

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 ympäristöönnettomuuden vaaraa eikä vahinkoa ihmisille tai omaisuudelle. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa teknisten ratkaisujen suunnittelusta ja toteutuksesta sekä ratkaisujen toimivuudesta mahdollisen tulvan aikana.

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.

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

Alueella sijaitsee aiempien havaintojen perusteella pilaantuneita maita, joten niiden puhdistamisesta on ohjattu oheisesti.

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

Veneisiin ja aluksiin liittyvät polttoainesäiliöt on sijoitettava keskitetysti.

Jätteiden keräys on järjestettävä tonttikohtaisesti.

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 asemakaavaehdotukseen 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 muun muassa 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 infrastruktuuriin.
<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 ulkovarastoinnista, 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 säilytettävä luonnontilainen kasvillisuus.
<i>Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.</i>	Asemakaavamuutoksessa parannetaan alueen maanomistajien edellytyksiä toimia alueella. Ajoyhteydet osoittamalla mahdollistetaan tonttien lohkomisen. 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 ehkäisyssä.

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 Lammenpolun itäpuolella säilyttää Lammenpolun maisemallisen luonteen ja luo puskurivyöhykettä muutosalueen ja sen länsipuolella olevan asuinalueen välille.

5.4.4 Luonnonympäristö

Luonnonympäristöä on muutosalueen lounaisosassa, jossa on lähinnä havupuuvaltista 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 huomioi 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 luonnontilainen kasvillisuus tulee säilyttää.

Ilmastonmuutoksen 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 on vireillä osayleiskaavaa, jonka kaavaehdotus on hyväksytty kaupungin hallintoelimissä ja siitä tehdyt valitukset on hylätty Helsingin hallinto-oikeudessa (5/2026).

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, 24.8.2026

Perttu Huhtiniemi, kaavoitusinsinööri

LIITE 1

The map shows the Valkolampi area with a proposed development site highlighted in orange and outlined with a red dashed line. The site is located near the intersection of Fantsnäsintie and Valkolampintie. Surrounding streets include Fantsnäsintie, Valkolampintie, Terminiointie, and Siivonen. Nearby locations are Fantsnäsalmien, Valkolahti, and Valkomviken. The map also shows other streets like Vattutie, Puhkatie, and Jakkalantie.

Tässä suunnitelmassa esitetään kaavoitushankkeen sijainti ja tavoitteet sekä kerrotaan, miten alueen osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan työn aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan, ja se on nähtävillä Loviisan kaupungin virallisella ilmoitustaululla asiakaspalvelupisteessä Lovinfossa kuulutuksessa ilmoitettuina ajankohtina. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksessa tai kaupungin verkkosivustolla koko asemakaavan valmistelun ajan: www.loviisa.fi/fi/palvelut/kaavoitusjamaankaytt/kaavoitus/asemakaavoitus.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Suunnittelualue ja hankkeen tausta
2. Suunnittelun tavoite
3. Alueen kuvaus, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

4. Osalliset
5. Tiedottaminen ja osallistuminen
6. Vaikutusten arviointi
7. Yhteystiedot

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1 SUUNNITTELUALUE JA HANKKEEN TAUSTA

Suunnittelualue sijaitsee kaupunginosassa 11, Valko. 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.

Kaavan vireilletulosta on tehty viranhaltijapäätös 5.4.2024. Kiinteistöistä on myyty useita määräaloja, joita ei voida muodostaa omiksi kiinteistöikseen, ennen kuin tonttijako on laadittu. Alueen tonttijako on ollut pitkään vireillä. Maankäyttö ja rakennusasetuksen 37 § mukaisesti tonttijako on laadittava siten, että jokaiselle tontille on ajoyhteys. Mikäli tontti ei rajaudu katuun, voidaan perustaa ajoyhteysrasite yhden tontin kautta korkeintaan kahdelle tontille. Koska kyseinen korttelialue on laaja, ei osalle tonteista voitaisi järjestää asianmukaista kulkuyhteyttä. Korttelin sisäiset kulkuyhteydet voidaan ratkaista muuttamalla asemakaavaa. Asemakaavan muuttaminen mahdollistaa tällöin myös tonttien lohkomisen. Kaavoituksen kustannuksista on sovittu kaavoitussopimuksella.

2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa korttelin sisäiset ja tarpeelliset ajoyhteydet alueella oleville määräaloille siten, että kiinteistöjen muodostaminen olisi mahdollista. Samalla alueen kaavamääräykset tarkistetaan ja huomioidaan mahdolliset aluetta koskevat asemakaavalliset muutostarpeet.

3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Yleistä

Suunnittelualue on kooltaan noin 23,3 ha. Lännestä alue rajautuu Valkolammentiehen ja Lammenpolkuun. Idästä alue rajautuu Valkon satamaan ja etelästä Valkonlahteen. Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa, ja se on kokonaisuudessaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T/1).

Alueella on useita maanomistajia. Osa alueesta on vanhentuneen tielinjauksen johdosta Loviisan kaupungin omistuksessa. Osa alueesta on Väyläviraston omistuksessa vanhan ratalinjauksen johdosta. Osin kiinteistörajaukset ovat epätarkoituksenmukaisia.

Alueella on teollisuus- ja varastotoiminnan lisäksi toimisto- ja liikerakennustoimintaa sekä energiahuoltoon liittyvää toimintaa. Alueella on myös pääosin Loviisan kaupungin omistama vesialue.

Valkon alueesta vireillä olevan osayleiskaavan laadinnan yhteydessä alueesta on tehty useita selvityksiä. Alue on pääosin teollisuus- ja varastoaluekäytössä, eikä merkittäviä luontoarvoja eikä arkeologisia löydöksiä ole näissä havaittu. Alueen eteläosassa on metsä, jonka luontoarvot selvitetään kaavaehdotusvaiheessa.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 25.8.2020 hyväksytty Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava.

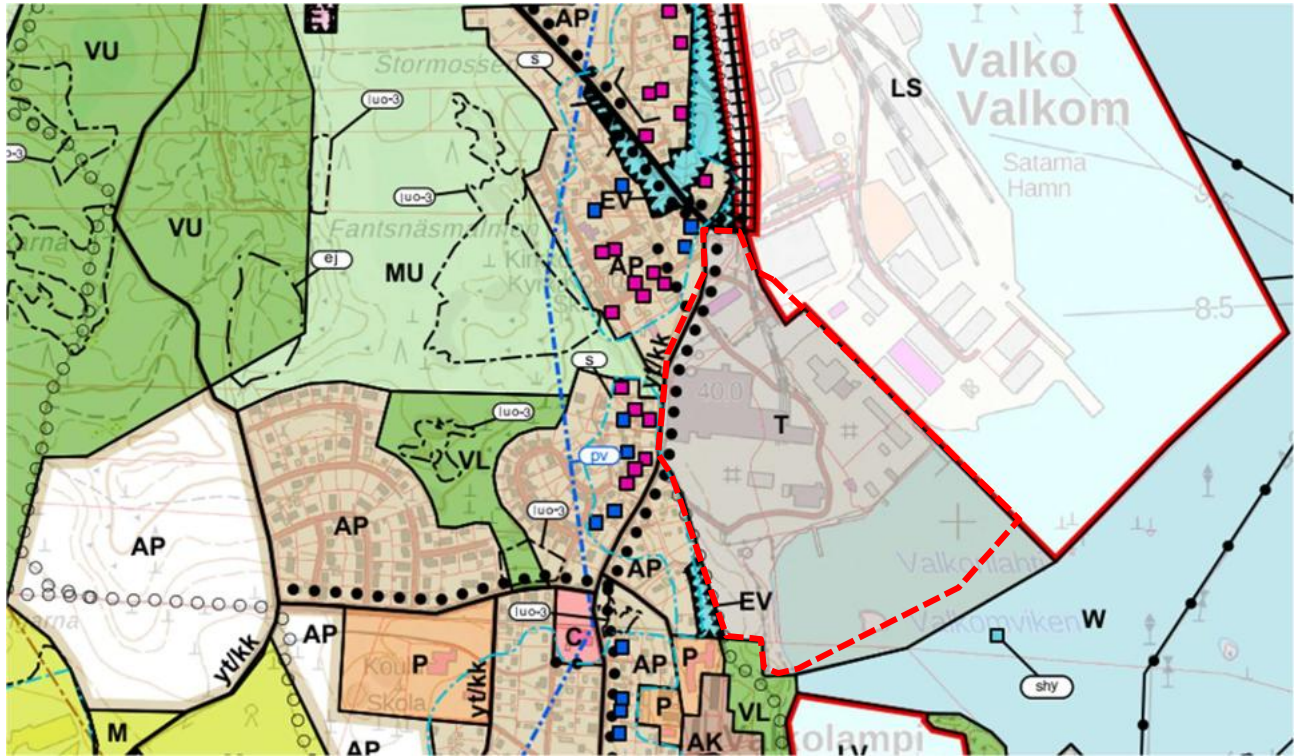


Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue

Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (Missä maat on mainiommat 2016) sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet (LSL 32 §).

Yleiskaava

Kaavamuutosalueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueelle on vireillä osayleiskaava, jonka kaavaehdotus on hyväksytty kaupungin hallintoelimissä ja siitä tehdyt valitukset on hylätty Helsingin hallinto-oikeudessa, päätöksestä on mahdollisuus valittaa (5/2026).



Osayleiskaavaehdotus, joka on hyväksytty keväällä 2025 Loviisan elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa



T Teollisuus- ja varastoalue.



VL Lähivirkistysalue.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on kielletty ilman MRL:n 128 §:n mukaista maisematuulupää.

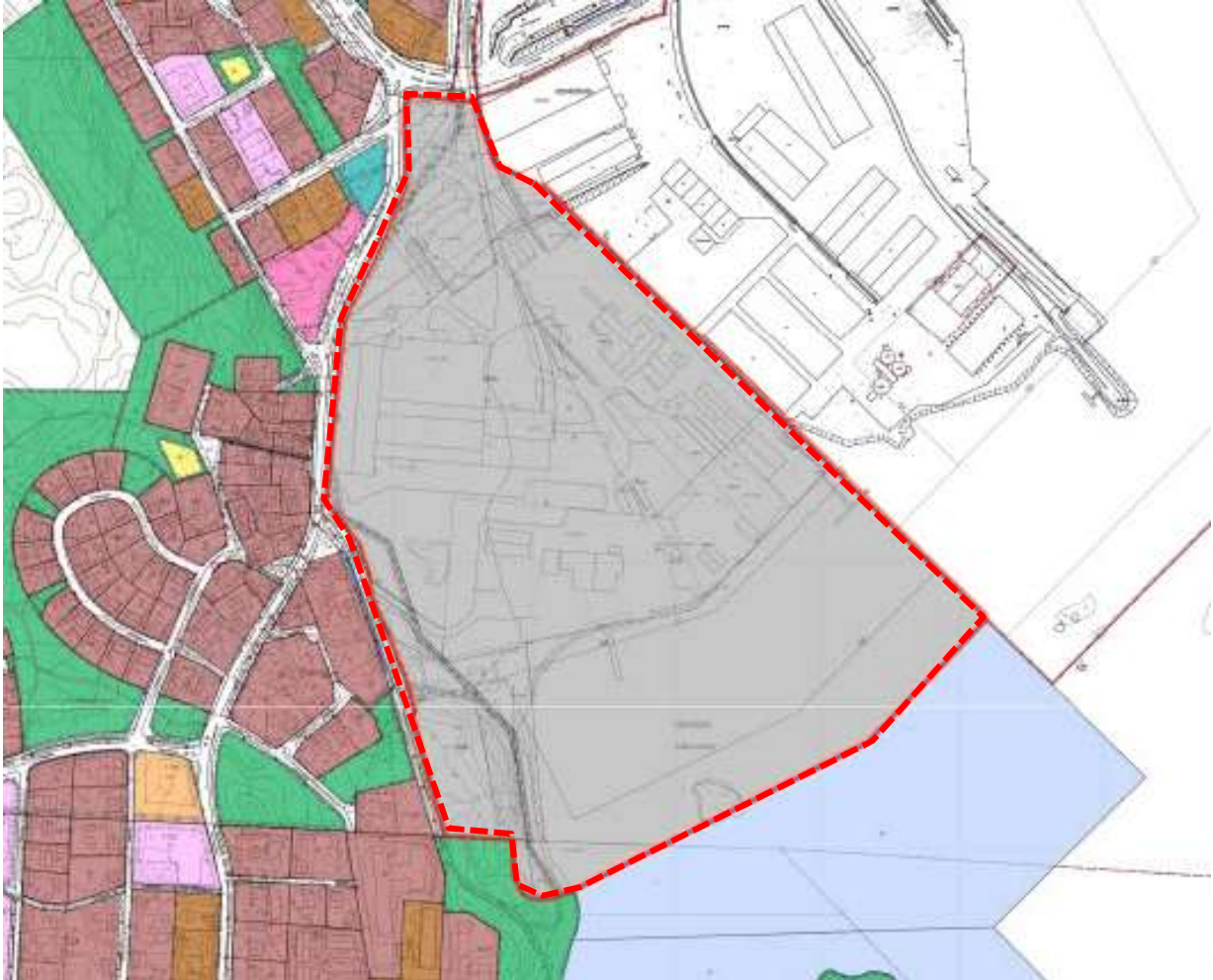


LS **Satama-alue.** Alueelle saa sijoittaa satamatoiminnan kannalta tarpeellisia tiloja, rakennuksia ja rakennelmia.

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.

Asemakaava

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



Ote alueen kaavoja yhdistelevästä ajantasa-asemakaavasta. Alue on kokonaan T/1-korttelialuetta.

T/1

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

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

Olemassa olevat selvitykset, suojeleuhjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat:

- 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 länsipuoli, Luontoselvitys 2024, Jere Salminen

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

4 OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- suunnittelualueen lähiasukkaat ja maanomistajat
- alueeseen rajoittuvan maan omistajat ja lähinaapurit
- yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Viranomaistahot ja muut tahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 2026- Uudenmaan elinvoimakeskus, Lupa- ja valvontavirasto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto
- Loviisan Vesiliikelaitos
- Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta
- Loviisan kaupungin infrastruktuuriasasto
- Rosk'n Roll Oy Ab (jätteiden käsittely)
- Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike r.y.

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Kaavamuutos on tullut vireille viranhaltijapäätöksellä 10.4.2024.

Perusselvitysvaihe ja tavoitteet

Perusselvitysvaiheessa kootaan kaavan lähtötietoaineisto sekä laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset ja täsmennetään kaavanmuutoksen tavoitteet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) täydennetään kaavasuunnittelun edetessä. OAS:n, asemakaavaluonnoksen ja asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kuuluttamalla, kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan.

Asemakaavan valmisteluvaihe (luonnosvaihe)

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus asetti yhden kaavaluonnoksen nähtäville 26.4.–13.5.2024 Lovinon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle alueidenkäyttölain 62. §:n mukaisesti. Nähtävillä olosta tiedotettiin alueidenkäyttölain mukaisesti. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta. Lausuntoja saatiin 5, mielipiteitä 2.

Aikataulu:

kevät 2024

Kaavaehdotusvaihe

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville Lovinon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle vähintään 14 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan alueidenkäyttölain mukaisesti. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallinnonaloilta (alueidenkäyttölain 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. § ja 28. §).

Mahdollinen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään nähtävilläoloajan ja saatujen lausuntojen jälkeen (alueidenkäyttölain 66. § 2. mom., maankäyttö- ja rakennusasetuksen 18. §). Mahdolliset muistutukset on toimitettava asiakaspalvelupiste Lovinon ennen nähtävillä oloajan päättymistä tai sähköpostitse kaavoitus@loviisa.fi. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (alueidenkäyttölain 65. § 2. mom.).

Tavoiteaikataulu:

kevät 2025

Kaavan hyväksyminen

Tekninen lautakunta käsittelee lausuntojen ja vaikutusten arvioinnin sekä mahdollisten muistutusten avulla täsmennyneen kaavaehdotuksen, kaupunginhallitus käsittelee omalta osaltaan kaavaehdotuksen ja kaupunginvaltuusto päättää kaavan hyväksymisestä. Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu (alueidenkäyttölain 52. §). Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan elinvoimakeskukselle, Lupa- ja valvontavirastolle, kaavamuutoksen hakijalle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (alueidenkäyttölain 67. §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinon ja paikallislehdissä (alueidenkäyttölain 93. §).

Tavoiteaikataulu:

kevät 2026

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa työskennetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselostusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Kaavan yhteydessä selvitetään vaikutuksia muun muassa maaperään, ilmastoon, luontoon, yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen ja elinkeinoelämään.

7 YHTEYSTIEDOT

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi jättää Loviisan kaupungin asiakaspalvelupiste Lovinfoon kaavan ollessa nähtävillä. Lovinfo palvelee myös puhelimitse.

Loviisan kaupunki, Lovinfo
Mariankatu 12 A
07900 LOVIISA

sähköposti: lovinfo@loviisa.fi
puh. 019 555 555
Avoinna ma–pe klo 9.00–16.00.

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi lähettää myös:

Loviisan kaupunki, elinkeino- ja infrastruktuurikeskus sähköposti: kaavoitus@loviisa.fi
PL 77
07901 Loviisa

sähköposti: etunimi.sukunimi@loviisa.fi

Perttu Huhtiniemi
kaavoitusinsinööri

puh. 040 671 7674

Marko Luukkonen
kaupunkisuunnittelupäällikkö

puh. 0440 555 403

VALKON SATAMAN LÄNSIPUOLEN TEOLLISUUSKORTTELIN ASEMAKAAVAMUUTOSALUEEN LUONTOSelvitys 2024

Jere Salminen

20.6.20204

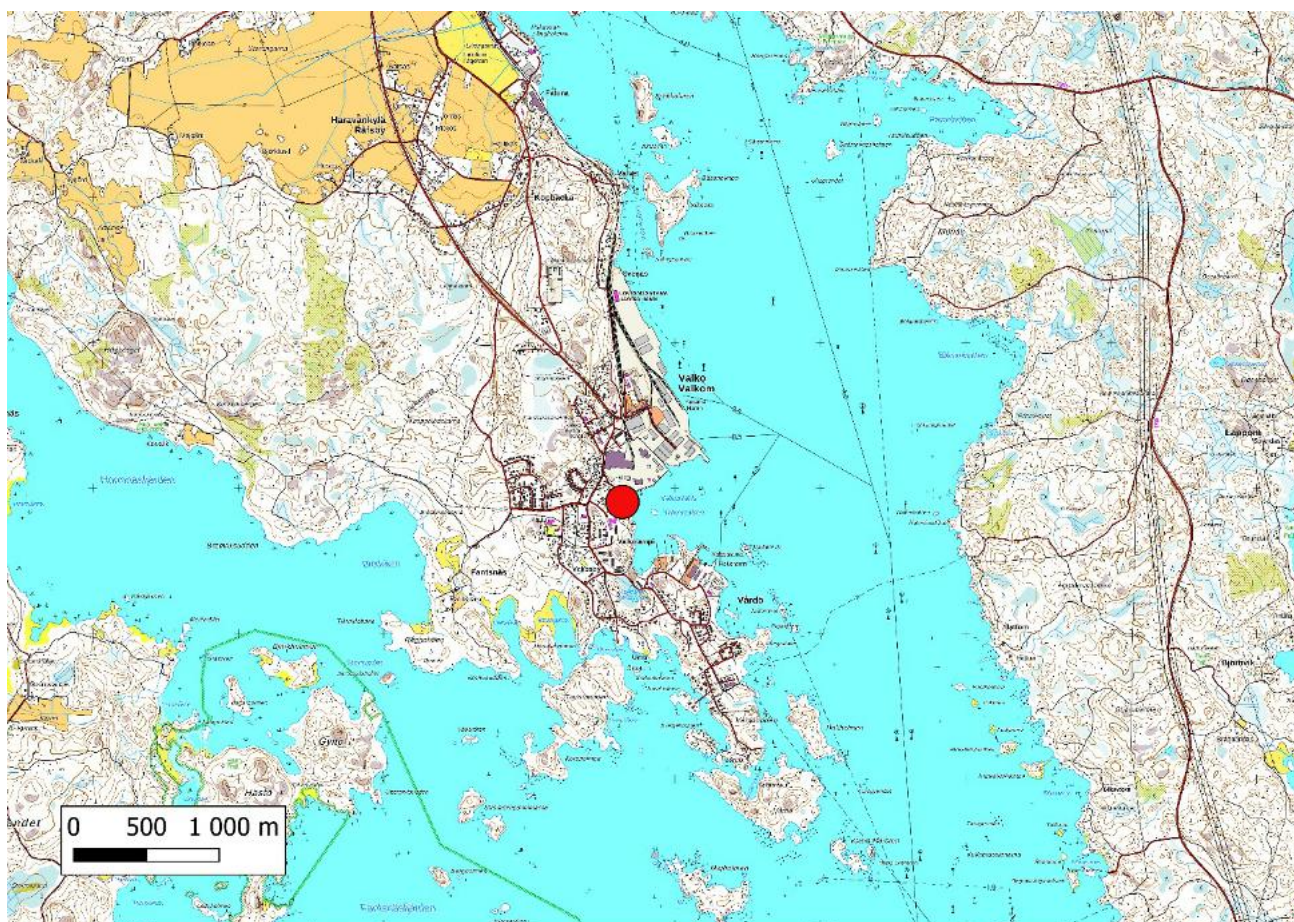
Sisällys

Johdanto	2
Tulokset.....	3
Yhteenvedo.....	10
Lähteet.....	10

Johdanto

Loviisan kaupunki suunnittelee asemakaavan muutosta Valkon sataman länsipuolen teollisuuskortteliin. Asemakaavan muutoksen taustalla on tarve uusille tieyhteyksille. Korttelin eteläosassa tehtiin Loviisan kaupungin tilauksesta luontoselvitys kesällä 2024. Selvitysalueen sijainti on merkitty kuvaan 1.

Selvityksen tarkoituksena oli selvittää, onko alueella arvokkaita luontotyypejä tai harvinaista kasvillisuutta, jotka on syytä huomioida kaavamuutoksessa. Työssä kartoitettiin Suomen luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnissa käytetyn luokittelun mukaiset luontotyypit (Kontula & Raunio 2018) ja ihmisen luomat elinympäristöt. Myös mahdolliset luonnonsuojelulain 64 §:n ja 65 §:n nojalla suojeltavat luontotyypit tarkistettiin. Maastotyöt tehtiin 9.6.2024 ja 19.6.2024.



Kuva 1. Selvitysalueen sijainti. Karttapohja: Maanmittauslaitoksen peruskartta.

Tulokset

Raportissa selostetaan kuvioittain luontotyyppien ja elinympäristöjen tärkeimmät ominaispiirteet ja vallitseva putkilokasvilajisto. Kuviointi on esitetty kuvassa 2. Kuviorajat eivät noudata tarkoin luontotyyppien rajoja. Esimerkiksi kuvioon 10 on yhdistetty junarata ja sen viereinen rantaosuus. Luontotyyppien uhanalaisuustarkasteluun kuuluvat luontotyypit on kirjoitettu kursiivilla ja niistä on ilmoitettu sulkeissa ensin koko Suomen uhanalaisuusluokka ja jälkimmäisenä Etelä-Suomen uhanalaisuusluokka.

Luontotyyppien uhanalaisuusluokista käytetään vakiintuneita lyhenteitä:

LC = säilyvä

NT = silmälläpidettävä

VU = vaarantunut

EN = erittäin uhanalainen

CR = äärimmäisen uhanalainen

DD = puutteellisesti tunnettu

Kaikkien Suomen metsäluontotyyppien valtakunnallinen tai Etelä-Suomen uhanalaisuus on vähintään luokkaa NT. Metsien arvoa on näin ollen arvioitava paitsi uhanalaisuusluokan, myös niiden edustavuuden ja luonnontilaisuuden perusteella. Edustavuutta ja luonnontilaisuutta on arvioitu lähinnä puuston rakennepiirteiden (valtapuuston ikä, ikäjakauma, lahoppuustoisuus, tilajakauma) perusteella. Ihmisen luomia elinympäristöjä on arvioitu kasviston perusteella. Kohteista on esitetty valokuvia sanallisen selostuksen jälkeen.

Kuvio 1

Teollisuusalueen pensoittunutta ruderaattia. Kuviolla on vanha junaradan linjaus, mistä on jäänteinä ratapölkkyt ja aukkoinen nuori puusto. Kuvion 2 rajalla sepelikasoja. Maassa myös kivituhkaa sekä romua ja erilaisia jätemateriaaleja. Kuviolla kasvaa runsaasti nuorta lehtipuustoa: rauduskoivua (*Betula pendula*), haapaa (*Populus tremula*), raitaa (*Salix caprea*), myös männyn (*Pinus sylvestris*) taimia. Lisäksi haitallisia vieraslajeja: tertsuseljaa (*Sambucus racemosa*) ja kurturuusua (*Rosa rugosa*). Pohjalla laajalti paljaita sammal- ja jäkäläpintoja, harvassa kenttäkerroksessa mm. pietaryrttiä (*Tanacetum vulgare*), maitohorsmaa (*Chamaenerion angustifolium*), ukonkeltanoa (*Hieracium* sp.), hiirenkeltanoa (*Pilosella cauligera*-ryhmä), metsälauhaa (*Deschampsia flexuosa*), hiirenvirnaa (*Vicia cracca*), niittynätkelmää (*Lathyrus pratensis*) ja valkoapilaa (*Trifolium repens*).

Kuvio 2

Teollisuusalueelle kehittynyt pieni metsikkö. Lähinnä raidasta ja rauduskoivusta koostuva puusto on nuorta ja tiheää. Puuston alla on maa-aineksesta kasattu vallitus. Aluskasvillisuus on hyvin niukkaa; hieman sammalia ja laikuittain nuokkotalvikkia (*Orthilia secunda*) esiintyy. Muuten maata peittää enimmäkseen lehtikarke.

Kuvio 3

Lammenpolulta teollisuusalueelle johtavan tien eteläpuolinen piennar. Kasvillisuus oli inventoinnin aikaan lyhyeksi leikattu. Myös runsaasti paljasta soraa oli esillä. Kasvisto on melko monilajinen, muttei erityinen: mm. jaakonvillakkoa (*Jacobaea vulgaris*), lituruohoa (*Arabidopsis* sp.), hiirenkeltanoa, ukonkeltanoa, valkoapilaa, puna-apilaa (*Trifolium pratense*), kangasmaitikkaa (*Melampyrum pratense*), metsälauhaa sekä haitallisiin vieraslajeihin kuuluvia komealupiinia (*Lupinus polyphyllus*) ja paimenmataraa (*Galium album*).



Kuva 2. Selvitysalueen luontotyyppi- ja elinympäristökuviot. Karttapohja: Maanmittauslaitoksen peruskartta.

Kuvio 4

Lehtipuuvaltaista nuorta puustoa ja taimikkoa metsäalueen pohjoisimmassa kärjessä. Valkon lämpökeskukselle johtavan tien itäpuolella erillinen pieni osa-alue. Runsaana esiintyvä haapa on ehtinyt varttua jo melko kookkaaksi. Aluskasvillisuus metsälauha- ja sammalvaltaista, lisäksi mustikkaa (*Vaccinium myrtillus*), nuokkotalvikkia ja ukonkeltanoa. Rajautuu etelässä korkeaan penkereeseen ja verkkoaitaan.

Kuvio 5

Tuoretta lehtipuuvaltaista lehtoa lämpökeskukselta Lammenpolulle johtavan polun reunalla ja eteläpuolella. Pohjoisrajalla rakennuksen kivijalka ja verkkoaita, eteläreunalla avoimena säilynyt vanha tienpohja. Puustossa kookkaita haapoja, lisäksi rauduskoivua, raitaa ja kuusia (*Picea abies*), tien reunassa vaahteraa (*Acer platanooides*). Yksi hyvin vanha rauduskoivu. Lahopuuta esiintyy kohtalaisesti kaatuneiden raitojen muodossa. Pensaskerroksessa lehtipuiden taimien lisäksi hieman vadelmaa (*Rubus idaeus*). Kenttäkerroksessa vähän varsinaisia lehtolajeja, valoisilla paikoilla ja reunalla koiranputkea (*Anthriscus sylvestris*), niittyleinikkiä (*Ranunculus acris*), jaakonvillakkoa ja heiniä, mm. lehtonurmikkaa (*Poa nemoralis*). Niittymäisellä tienpohjalla lisäksi mm. metsäapilaa (*Trifolium medium*), aitovirnaa (*Vicia sepium*), karhunputkea (*Angelica sylvestris*) ja isonokkosta (*Urtica dioica*). Kohde on luontotyyppiä *tuoreet keskiravinteiset lehdot* (VU/VU).

Kuvio 6

Kivikkoisella maalla kasvavaa varttunutta, tuoretta kangasmetsää. Kookkaimmassa puustossa runsaasti rauduskoivua, etelään päin mentäessä myös mäntyä ja vähemmän kuusta, niiden alla myös pihlajaa (*Sorbus aucuparia*) ja hieman raitaa. Puustossa esiintyy kerroksellisuutta eikä hakkuujälkiä ole näkyvissä. Ei merkittävästi lahopuuta. Metsää halkoo polku, jonka päässä on vanha kaivo. Kenttäkerroksessa ei erityisiä piirteitä. Mustikka, kuivemmillä kohdilla myös puolukkaa (*Vaccinium vitis-idaea*) ja kangasmaitikka runsaimpia lajeja. Metsä kuuluu luontotyyppisiin *varttuneet havupuuvaltaiset tuoreet kankaat* (NT/VU) ja *varttuneet kuivahkot kankaat* (VU/EN).

Kuvio 7

Entinen piha-alue ja sen pohjoisrajaa reunustava vanha tienpohja. Pohja kuivahko–tuore. Alue on vaihtelevasti metsittyä, osin avoin–puoliavoin. Rajautuu idässä hylättyä rata-aluetta reunustavaan verkkoaitaan. Puusto on pääasiassa eri-ikäistä mäntyä ja rauduskoivua, lisäksi raitaa. Kenttäkerros on paljolti heinikkoinen, lisäksi kangasmaitikkaa, kioloa (*Convallaria majalis*), ahomansikkaa (*Fragaria vesca*), paimenmataraa, jänönsalaattia (*Lactuca muralis*), eteläosassa hieman lehtoakileijaa (*Aquilegia vulgaris*) ja ahomataraa (*Galium boreale*), vanhalla tienpohjalla terttutalvikkilajia (*Pyrola* sp.) ja nuokkotalvikkia.

Kuvio 8

Entiseen piha-alueeseen kuuluva, kuviota 7 rehevämpi osuus, jolla kasvaa kauttaaltaan tiheä, nuori puusto. Pääpuulaji on raita, sen alla kasvaa runsaasti kuusentaimia. Kenttäkerros on enimmäkseen harva ja vähälajinen. Lähellä Lammenpolun ja vanhan tienpohjan reunaa mm. ahomansikkaa ja viljelyjäänteinä suikeroalpia (*Lysimachia nummularia*).

Kuvio 9

Pitkälle varttunutta, enimmäkseen tuoretta ja vähän myös kuivahkoa kangasmetsää. Pohja hyvin kivikkoinen, itäreunalla iso siirtolohkare. Läntisimmässä osassa entinen piha-alue ja rakennusten jäänteitä. Piha-alueelta itään jyrkkä pudotus. Rajautuu idässä rata-alueeseen. Eri-ikäisessä ja paljolti harvassa puustossa valtapuu on mänty, seassa kasvaa rauduskoivua sekä vähemmän kuusta ja raitaa, lähinnä taimina myös haapaa. Männyt ovat melko järeitä. Hakkuujälkiä ei näkyvissä. Entisen piha-alueen reunalta kaatunut useita haapoja. Muuten niukasti lahoppuuta. Kenttäkerroksessa runsaita lajeja ovat mustikka, puolukka, kangasmaitikka, sananjalka (*Pteridium aquilinum*) ja metsäkastikka (*Calamagrostis arundinacea*). Kohteella tavataan luontotyyppejä *varttuneet havupuuvallat* (NT/VU) ja *varttuneet kuivahkot kankaat* (VU/EN).

Kuvio 10

Hylätty rata-alue ja sen viereinen ranta. Radalle on syntynyt polkuyhteys etelästä päin. Eteläosasta portilla suljettu junarata on varjoisa ja osin taimettunut, joten paikalla ei ole juuri edellytyksiä paahteisten alueiden erikoisemmalle kasvillisuudelle. Kiskojen ympärillä kasvaa männyä ja haavan taimia, ja nuorta männikköä on runsaasti myös radan itäpuolella. Kiskojen ympäristö paljolti sammalvaltainen. Laikuttain kasvaa ruohoja, lähinnä maitohorsmaa, pietaryrttiä, nuokkotalvikkia, ukonkeltanoa ja kangasmaitikkaa, joka muodostaa radan ja rannan välissä yhtenäistä kasvustoa. Rannalla vallitsevasti rauduskoivua ja muita lehtipuita, vain muutama tervaleppä (*Alnus glutinosa*). Rantakasvillisuus niukkaa. Runsain laji on ruokohelpi (*Phalaroides arundinacea*); lisäksi tavataan ranta-alpia (*Lysimachia vulgaris*) ja meriväinönputkea (*Angelica archangelica* subsp. *littoralis*).

Lähellä lämpövoimalan pihaa rata-aluetta reunustaa länsipuolella oja, jossa kasvaa ratamosarpiota (*Alisma plantago-aquatica*) ja sen reunalla kasvaa rönsyleinikkiä (*Ranunculus repens*) ja soreahiirenporrasta (*Athyrium filix-femina*).



Entinen junaradan kohta kuviolla 1. Vasemmalla kuvio 2.



Kuvio 5 länsipuolelta kuvattuna.



Kuvion 6 länsireunaa.



Kuvion 7 pohjoisosaa.



Kuvion 8 länsireunaa.



Kuvion 9 pohjoisosaa.



Hylätyn rata-alueen (kuvio 10) pohjoisosaa etelään päin kuvattuna.

Yhteenveto

Alueella ei esiinny luonnonsuojelulain 64 §:n tai 65 §:n mukaisia luontotyypppejä, 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.

Kuviot 2, 4, 5, 7 ja 8 ovat kehittyneet hylättyyn rakennettuun ympäristöön eivätkä kasva luontaisella kasvualustalla. Näin ollen ne eivät vastaa hyvin tai lainkaan mitään metsäluontotyyppiä. Kuvio 5 voidaan kuitenkin määritellä lehdoksi, jolla olisi laajempaa esiintyessään haapojen ja raitalahopuun ansiosta enemmänkin monimuotoisuusarvoa. Selvitysalueen varttuneita kangasmetsiä (kuviot 6 ja 9) luonnehtii Kaakkois-Suomen rapakivialueella tavallinen louhikkoisuus ja sen myötä harvapuustoisuus. Puuston luonnontilaisuuden aste on keskimääräistä samanikäistä (ei vielä vanhaa) kangasmetsää korkeampi, koska hakkuita ei ole tehty pitkään aikaan. Latvustossa on monikerroksellisuutta, mutta lahoppuuta esiintyy niukalti. Vähäisen lahoppuuston lisäksi metsien pieni pinta-ala rajoittaa vaateliaan lajiston esiintymisen mahdollisuuksia.

Sammanfattning

På området förekommer inte naturtyper enligt 64 eller 65 § i naturvårdslagen som bör beaktas i beredningen av planändringen. Beaktansvärda växtarter i solexponerade miljöer observerades inte heller. Stånds är nationellt sällsynt, men vanlig i Valkom och även på andra håll i Lovisa längs tågbanan. Industriområdets ruderatmark och det övergivna banområdet är så pass buskbevuxna eller skuggiga att de i nuläget inte har potential till växtplatser för ett krävande artbestånd.

Figur 2, 4, 5, 7 och 8 har utvecklats i övergiven byggd miljö och växer inte på naturligt växtunderlag. Således motsvarar de inte väl eller alls någon skogsnaturtyp. Figur 5 kan ändå definieras som en lund, vilken, om förekomsten var större, kunde ha ett större mångfaldsvärde på grund av asparna och den murkna sälgen. De mogna moskogarna i utredningsområdet (figur 6 och 9) karakteriseras av sådan glest trädbevuxen blockmark som är typisk i sydöstra Finlands rapakiviområden. Trädbeståndet har en högre grad av naturtillstånd än moskog i samma ålder (inte ännu gammal) i genomsnitt, eftersom avverkning inte utförts på länge. Krontaket är flerskiktat, men det finns ont om död ved. Utöver den ringa mängden död ved begränsar skogarnas ringa areal möjligheterna att påträffa krävande arter.

Lähteet

Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). 2018. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 1: Tulokset ja arvioinnin perusteet ja Osa 2: luontotyyppien kuvaukset. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 388 + 925 s.

LIITE 3 KOOSTE SAAPUNEESTA PALAUTTEESTA JA LAADITUT VASTINEET

KAVALUONNOS

1 LAUSUNNOT 2

- 1.1 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 24.5.2024
- 1.2 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 13.5.2024
- 1.3 Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 13.5.2024
- 1.4 Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto, 10.5.2024
- 1.5 Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry, 22.5.2024

2 MIELIPITEET 5

- 2.1 Mielipide 1, 27.5.2024
- 2.2 Mielipide 2, 13.5.2024

KAVAEHDOTUS

3 LAUSUNNOT 6

- 3.1 Loviisan Satamakiinteistöt Oy, 4.7.2025
- 3.2 Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 24.6.2025
- 3.3 Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry, 10.7.2025
- 3.4 Loviisan Satama Oy, 4.7.2025
- 3.5 Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto, 17.6.2025
- 3.6 Loviisan Vesiliikelaitos, 23.6.2025

4 MUISTUTUKSET 12

- 4.1 Muistutus 1, 26.6.2025
- 4.2 Muistutus 2, 4.7.2025
- 4.3 Muistutus 3, 11.7.2025
- 4.4 Muistutus 4, 2.7.2025

KAVALUONNOS

Korttelinosan 2008 asemakaavan muutoksen luonnos oli nähtävillä 26.4.–13.5.2024, jolloin pyydettiin viranomaistahoilta lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä. Lausuntoja saatiin 5, mielipiteitä saatiin 2.

1 LAUSUNNOT

1.1 Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 24.5.2024	Vastine
Lähtökohta Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa korttelin sisäiset ja tarpeelliset ajoyhteydet alueella oleville määräaloille siten, että kiinteistöjen muodostaminen olisi mahdollista. Lisäksi suunnittelualueen kaavamääräykset tarkistetaan ja huomioidaan mahdolliset aluetta koskevat asemakaavalliset muutostarpeet. Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Alueella on vireillä Valkon osayleiskaavan laatiminen, jossa suunnittelualue on osoitettu teollisuusalueeksi (T) sekä vesialueeksi (W) ja vähäiseltä osin lähivirkistysalueeksi (VL). Suunnittelualue on osoitettu kahdessa voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T/1). Alueella on myös liike- ja toimistotoimintoja. Kaavaratkaisu Laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 54 §). Tässä on hyvä hyödyntää vireillä olevaa yleiskaavaa. 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. Ruoppausten ja täyttöjen osalta määräys on asianmukainen. Liikenne Kaava-alue rajautuu pohjoisessa maantiehen 178 (Valkontie) sekä lännessä Valkolamentiehen. Mikäli maantien 178 liittymän läheisyyteen suunnitellaan toimenpiteitä, tulee olla yhteydessä ELY-keskuksen liikennevastuualueeseen. Lisäksi liikennevastuualue edellyttää, että mahdolliset uudet liittymät ja sisäiset ajoyhteydet alueelle suunnitellaan ja toteutetaan turvallisiksi sekä huomioidaan liikennejärjestelyissä lähialueen raskas liikenne, erityisesti Valkontie ja Loviisan sataman alueella. Pinta- ja hulevedet Kaavaluonnoksessa on annettu alueen hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä, kuten hulevesisuunnitelman esittäminen	Koska vesialueelle rakentamisesta ei ole vielä alustaviakaan suunnitelmia, ei niitä esitetä ohjeellisenakaan asemakaavassa. Nykyiseen tilanteeseen verrattuna tilanne selkeytyy siten, että teollisuusalueelle kulkevalle raskaalle liikenteelle osoitetaan vain yksi ajoyhteys lähempänä risteystä olevan ajoyhteyden jäädessä pois.

rakennuslupavaiheessa. ELY-keskus katsoo, että kyseisissä hulevesisuunnitelmissa tulee määrätä esitettäväksi myös työmaavesien käsittely. Hulevesien käsittely teollisen toiminnan ja siihen liittyvän raskaan ajoneuvoliikenteen käyttämillä alueilla on suunniteltava siten, ettei pintavesiin aiheudu vältettävissä olevia haittoja. Asemakaavan valmistelun yhteydessä on arvioitava kaavan toteuttamisen vaikutukset Valkon-lahden vedenlaatuun. Esitettyä kaavamääräysluonnosta katto- ja pysäköintialueiden hulevesien hallinnasta on syytä muuttaa esimerkiksi seuraavasti: Pysäköintialueilta sekä T/1-alueen päällystetyiltä varasto-, lastaus- ja muilta piha-alueilta hulevedet on ohjattava hulevesien viivytykseen ja imeytykseen öljynerottimien kautta. Puhtaat hulevedet kuten kattovedet tulee ohjata suoraan viivytys- ja imeytysrakenteeseen. Tulvariski 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. 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). Alin rakentamisen korkeustaso tulee korjata ko. kaavamääräykseen. Melu Melun osalta kaavamääräystä olisi hyvä täydentää maininnalla, että toiminnan aiheuttama melu ei saa ylittää ohjearvoja. ELY-keskus muistuttaa, että taloteknisiä laitteita koskevat tiukemmat määräykset, kuin mitä VNP 993/1992 määrää. Talotekniset laitteet eivät saa ylittää läheisen rakennuksen julkisivulla 45 dB keskiäänitasoa.	Hulevesimääräyksiä ja kaavaselostusta täydennetään. Hulevesimääräyksiä täydennetään. Alin suositeltava rakentamiskorkeus muutetaan tasoon N2000 +3,5 metriä. Melumääräystä täydennetään.
1.2 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 13.5.2024	Vastine
Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta on pyydetty lausuntoa 25.04.2024 edellä mainittuun hankkeeseen liittyen. Pelastusviranomaisen ottaa lausunnossaan kantaa hankkeen suunnitelmaan Pelastuslain (379/2011) nojalla. Ajoneuvoille tarkoitettujen tie- ja katuosuuksien suunnittelussa on huomioitava pelastustehtävien hoitamisen edellytykset niin, että pelastus- ja ensihoitoyksiköillä on edellytykset päästä onnettomuuskohteeseen.	Lausunto huomioidaan liittymien ja ajoyhteyden osoituksessa.
1.3 Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 13.5.2024	Vastine
Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomauttamista, mikäli seuraavat ehdot huomioidaan: - Tilaaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista. - Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat.	Merkitään tiedoksi.

Kaavaluonnos nähtävillä 26.4.–13.5.2024
Kaavaehdotus nähtävillä 19.6.–4.7.2025

– Huomioidaan nykyiset sähköjohdot ja muuntamot alueella. Kaapeleista ja muuntamoista kartta liitteenä.	
1.4 Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto, 10.5.2024	
Satamakentällä on kiinnitettävä huomiota siellä säilytettävien materiaalien mahdollisesti aiheuttamiin terveyshaittoihin. Sataman alueella ei saa harjoittaa sellaista ulkovarastointia, mistä voi olla haittaa asutukselle. Hajuhaittaa aiheuttavaa, pölyävää tavaraa tai tartuntavaarallista materiaalia on säilytettävä sisätiloissa. Ympäristöterveydenhuollolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.	Kaavamääräystä täydennetään ulkovarastoinnin osalta.
1.5 Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry, 22.5.2024	
Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry:n näkemyksen mukaan vireillä olevan asemakaavan muutos sijoittuu kokonaan Loviisan sataman nykyiselle toiminta-alueelle ja liittyy satama-alueen tie- ja kulkuyhteysjärjestelyihin. Näin ollen yhdistyksellä ei ole asemakaavan muutokseen tässä vaiheessa huomauttamista. Sataman toiminnoista ja niiden sijoittumisesta satama-alueella toivoisimme jatkossa tarkempaa erittelyä, esim. missä ovat energihuollon alueet. Perusperiaatteena: vain vähemmän häiritsevää toimintaa tulee sijoittaa asutuksen välittömään läheisyyteen.	Muutosalue on pääosin teollisuusaluetta, jolle asetetaan satama-alueen korttelialuetta enemmän toimintaa rajoittavia määräyksiä. Näin se toimii jatkossakin osaltaan suojavyöhykkeenä satamatoiminnon ja asuin-/virkistys-alueiden välissä.

2 MIELIPITEET

2.1 Mielipide 1, 27.5.2024	Vastine
1. Kaavamerkintä T/1 pitää varmaan muuttaa muotoon T, nykyisen käytännön mukaiseksi. 2. Tontinjako olisi syytä merkintä sitovaksi, muuten tontinjako joudutaan laittamaan erikseen esille ja se hidastaa prosessia usealla kuukaudella. 3. Ymmärtääkseni yhdellä tontilla voi olla vain yksi käyttötarkoitus ja se tarkoittaa, että EV-alue pitää muodostaa omaksi tontiksi ja kaupunki voi tai joutuu lunastaa sen. Onko kaupungilla suunnitteilla lunastaminen vai voidaanko muuttaa EV-alueen raja osa-alueen rajaksi? Silloin tontit voidaan pitää luonnoksen mukaisina. 4. Onko luonnoksen julkipano lautakunnan päätös vai tehdäänkö se virkamiespäätöksenä? OAS:issa lukee, että se tehdään lautakunnan päätöksellä mutta sellaista päätöstä ei ole missään pöytäkirjoissa. 5. Ajoyhteysmerkintä on sitova kaavamerkinnoissa mutta ohjeellinen kartassa. Pitääkö se olla sitova jotta kiinteistöjen lohkominen onnistuisi?	Tonttijako laaditaan sitovana. Kaupungilla ei ole aikomusta lunastaa länsireunan maa-alueita. EV-merkintä poistetaan ja kaavakarttaan merkitään istutettava/säilytettävä suojavyöhykkeenä toimiva kasvillisuus. Alue on hieman nykyistä asemakaavan vastaavaa aluetta laajempi. OAS on asetettu virkamiespäätöksenä esille. OAS:n teksti on päivitetty. Kaavakarttaan merkitään ajoyhteydet sitovana.
2.2 Mielipide 2, 13.5.2024	Vastine
Valkon sataman länsipuolen kaavaluonnos, kommentteja: - 20 m ajo-oikeus rasite M-Yachts ja Bisnesmestarit tonttien läpi. - tontti 11: teholulu oltava sama kun muilla tonteilla eli 50 %. Tontin mahdollinen hyötykäyttö riippuu tästä. - tontti 11: maanalainen johtorasite 6 m, onko siirrettävissä? Mahdollinen rakennuspaikka ehkä vaikea toteuttaa sellaisenaan.	Sataman suuntaan johtavasta yhteydestä tulee maanomistajan neuvotella Loviisan sataman kanssa. Asemakaavassa osoitetaan vain ajoyhteys kullekin tontille. Muutosalueen tehokkuus on muutettu koko alueella yhteneväksi. Maanalainen johtorasite koskee vesilaitoksen runkolinjaa, jonka siirtäminen ei vesilaitoksen mukaan ole realistista.

KAAVAHDOTUS

Kaavaehdotus oli nähtävillä 19.6.–4.7.2025, jolloin pyydettiin viranomaisilta lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutuksia. Lausuntoja saatiin 6 sekä 4 muistutusta.

3 LAUSUNNOT

3.1 <i>Loviisan Satamakiinteistöt Oy, 4.7.2025</i>	<i>Vastine</i>
Asemakaavaan osoitettu LS-alue Asemakaavamuutosalueeseen sisältyy suunnittelualueen pohjoisosassa LS-alue, joka on Loviisan kaupungin toukokuussa hyväksymän osayleiskaavaratkaisun mukainen. Osayleiskaavan hyväksymispäätös on parhaillaan kuulutettuna. Loviisan Satamakiinteistöt Oy tuo esille, että kyseinen asemakaavassa osoitettu LS-alue on yksityisessä omistuksessa. Alue on nykyisellään Loviisan Satamakiinteistöt Oy:llä maanvuokralla ja edelleen Loviisan sataman alueen vuokralaisen käytössä olevaa aluetta. Kyseinen alue on aidattua turvatoimialuetta (ISPS). Alueella satamanpitäjänä toimivan Loviisan Satama Oy:n maanvuokra-alueet ovat tämän asemakaavan LS-alueen ulkopuolella Loviisan Satamakiinteistöjen omistuksessa olevia alueita, joita on vuokrattu Loviisan Satama Oy:lle tai alueen yrityksille. Loviisan satamakiinteistöt esittää, että tämä olisi myös kyseisen asemakaavamuutoksessa osoitettavan LS-alueen osalta tarkoituksenmukaista. Tämän varmistamiseksi Loviisan satamakiinteistöt esittää, että LS-alue tulisi asemakaavassa osoittaa merkinnällä <i>LS/k Satama-alue kunnan tarpeisiin</i>. Tämä mahdollistaisi Alueidenkäyttölain (132/1999) 96§ mukaisesti kunnan ja muun julkisyhteisön lunastusoikeuden asemakaava-alueella. Kaavaselistuksessa s. 17 kuvataan alueen yleiskaavoituksen tilannetta. Kohdassa mainitaan, että alueen osayleiskaava on hyväksytty keväällä 2025. Loviisan satamakiinteistöt tuo esille, että kohdassa esitetty satama-alueen määräys ei ole hyväksytyn osayleiskaavan mukainen. Asemakaavan muut merkinnät ja määräykset Käynnissä olevassa osayleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä <i>T Teollisuus- ja varastoalue</i>. Osayleiskaavassa on osoitettu teollisuustarpeisiin alueita myös TY sekä TY-1- merkinnöillä, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Nyt asemakaavoitettava alue ei ole osayleiskaavan yhteydessä kaavavalmistelun ja vaikutusarvioinnin perusteella osoitettu alueeksi, jossa erityisesti tulisi maankäytön tarkemmassa suunnittelussa ottaa huomioon ympäristön asettamat vaatimukset toiminnalle.	Kaavakartan merkintä säilytetään LS-alueena, kaavamääräyksiä yhdenmukaistetaan viereisen satama-alueen asemakaavamerkinnän kanssa. Tavoite kuitenkin on, että alueen omistus siirtyy jatkossa osaksi satamakortteli-alueita. Tontin osan lunastaminen on mahdollista myös yksityiselle. Täydennetään kaavaselistusta: Osayleiskaavan satama-alueen määräys päivitetään valtuustossa hyväksytyn määräyksen mukaiseksi ja lisätään selostukseen, että osayleiskaava on hyväksytty kaupungin elimissä ja Helsingin hallinto-oikeus on hylännyt siitä tehdyt valitukset (5/2026).

T/2-alueen määräyksissä todetaan, että: <i>Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, hajua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.</i> Lisäksi asemakaavan yleisissä määräyksissä T/2-alueeseen kohdistettuna määrätään, että: <i>T/2-korttelialueen toiminnan laadussa tulee huomioida lähiympäristön asuin- ja virkistyskäyttö. Alueella ei saa harjoittaa sellaista ulkoarastointia, mistä voi olla haittaa asutukselle. Hajuhaittaa aiheuttavaa, pölyävää tavaraa tai tartuntavaarallista materiaalia on säilytettävä sisätiloissa. Alueelle sijoittuvan toiminnan melu ei saa ylittää ohjearvoja.</i> Loviisan satamakiinteisöt tuo esille, että T/2-aluevaraukseen liitetty määräys on yleisen kaavoitustavan mukainen ja varmistaa alueelle sijoittuvan toiminnan osalta riittävällä tavalla, että mahdollisesti aiheutuvat ympäristövaikutukset ovat voimassa olevan lainsäädännön ja lupavaatimusten mukaiset. Määräys sisältää mm. oletuksen siitä, että alueelle sijoittuvan toiminnan melu ei ylitä ohjearvoja. Loviisan satamakiinteistöt tuo esille, että T/2-alueeseen kohdistettu yleinen määräys sen sijaan on osittain ristiriitainen T/2 aluemääräyksen kanssa eikä kaavan muusta materiaalista tai vaikutustenarvioinnissa ole tuotu esille perusteita sille, että sisätiloissa varastoitavaksi materiaaliksi määrätään myös sellainen tavara, joka ei tuota nimenomaan alueen ulkopuolelle ympäristölle tai herkille kohteille häiritsevää haittaa. Nykyisessä muodossaan kaavan yleinen määräys on epäselvä ottaessaan kantaa alueen toiminnan sisäisiin järjestelyihin vailla haittaperustetta. Loviisan satamakiinteistöt esittää, että yleiseksi määräykseksi tukemaan jo T/2- aluevaraukseen liitettyä määräystä toiminnan laadusta sopisi säilytettäväksi <i>T/2- korttelialueen toiminnan laadussa tulee huomioida lähiympäristön asuin- ja virkistyskäyttö.</i> Loviisan satamakiinteistöt esittää poistettavaksi määräyksen <i>Alueella ei saa harjoittaa sellaista ulkoarastointia, mistä voi olla haittaa asutukselle. Hajuhaittaa aiheuttavaa, pölyävää tavaraa tai tartuntavaarallista materiaalia on säilytettävä sisätiloissa. Alueelle sijoittuvan toiminnan melu ei saa ylittää ohjearvoja.</i> Tällöin asemakaavaratkaisu olisi myös paremmin osayleiskaavan päämaankäyttötarkoituksen mukainen.	Yleisessä määräyksessä rajoitetaan ulkoarastointia, koska muutosalueen välittömässä läheisyydessä on asuin- ja virkistyskäyttöä. Määräys siirretään korttelialue T/2:n määräyksen yhteyteen. Varastointia, haju-, pöly- ja meluhaittaa koskevat määräykset huomioivat alueellisen ympäristöviranomaisen ja ELY-keskuksen lausunnoissaan antamia lausuntoja. Ulkoarastointia koskeva määräys muutetaan muotoon ”sellaista ulkoarastointia, mistä on merkittävää haittaa asutukselle.” Melun osalta määräystä on täydennetty ELY-keskuksen luonnosvaiheessa antaman lausunnon johdosta.
3.2 Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 24.6.2025	Vastine
Luonnonsuojelu ELY-keskus painottaa kaava-alueen lounaisosan metsän ja merenrannan luonnonarvojen selvittämistä asemakaavatasoisella luontoselvityksellä. Asemakaavan vaikutusten arvioimiseksi esimerkiksi rantametsän ja rantaviivan alueella on tehtävä lepakkoselvitys ja kaava-alueen eteläosan saaren pesimälinnusto on selvitettävä.	Vastine Muutosalue on nykyisellään kaavoitettu kokonaan teollisuuskorttelialueeksi mukaan lukien eteläosan saari. Länsireunan metsästä on teetetty luontoselvitys, jonka mukaan alueella ei esiinny luonnonsuojelulain 64 §:n tai 65 §:n mukaisia luontotyyppejä, jotka tulisi huomioida kaavamuutoksen valmistelussa.

Lopuksi Yleiskaavallinen tarkastelu on riittävä luonnonarvojen vaalimista lukuun ottamatta, jotka tulee tarkentaa edellä mainitulla tavalla.	Tarkempia luontoselvityksiä alueesta ei teeteta.
3.3 Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry, 10.7.2025	
Alustava kaavaluonnos ja OAS olivat julkisesti nähtävillä 26.4.-13.5.2024. Luonnosvaiheen jälkeen tuotettuun asemakaavamuutokseen on tuotu runsaasti uusia sisällöllisiä muutoksia. Asukkaiden ja luonnon kannalta nämä muutokset ovat heikennyksiä. Luonnoksen K alue, liike ja toimistorakennusten korttelialue, on poistettu kokonaan. K-aluemerkintä on edelleen tärkeä Valkon asuinalueelle ja sellaisena perusteltu ja palautettava. Samoin EV suojaviheralue on poistettu. EV suojaviheralue on kaavamuutosalueella suurelta osin metsää, jonka kaatamista eivät uudet istutukset ja viherrakentaminen korvaa vuosikymmeniin. EV merkitty alue on palautettava asemakaavaan vähintään nähtävillä olleen luonnoksen suuruisena. Mielellään alueelle on merkittävä jopa lisää viheralueita. Hulevesien käsittely helpottuu viheralueilla. Edelleen T/1 merkintä on poistettu ja korvattu T/2 merkinnällä. Merkinnän sisältökuvaus on samalla myös osin muuttunut, saaden asukkaiden kannalta huolestuttavia merkityksiä. T/2 alueen täyttöjen ja ruoppausten osalta näkemyksemme on, että täyttöjä ei tule sallia. Ne eivät ole tarpeen. Ruoppaukset voidaan erillisestä lupahakemuksesta ja perustellusta syystä sallia. Ruoppaustarpeen sitominen sataman tarpeeseen on poistettava ja korvattava alueella toimivan maanomistajan tarpeella. T/2 teollisuus- ja varastoalueen toiminnan laatuksessa voimme lukea ennakkosuunnitelman Loviisan sataman kautta kulkevien jätepaalien varastointialueen laajentamiseksi tällekin kaava-muutosalueelle. Siksi seuraava muutos kaavamuutoksen yleisiin määräyksiin toiminnan laatu-kappaleen tekstissä on välttämätön: <i>T/2 korttelialueen toiminnan laadussa on huomioitava lähiympäristön asuin- ja virkistyskäyttö. Alueella ei saa harjoittaa toimintaa, josta voi aiheutua haittaa ympäröivälle asutukselle. Alueella ei sallita pölyävän, roskaavan, haisevan tai tartuntavaarallisen materiaalin, tavarain tai jätteiden/jättepolttoaineiden tai ns. kiertotalousmateriaalien käsittelyä, ei sisä- eikä ulkotiloissa. Alueelle sijoittuvan toiminnan melu ei saa ylittää ohjearvoja.</i> Kaavaehdotukseen on lisätty kaksi täysin uutta merkintää kaavaluonnokseen verrattuna. Nämä ovat LS ja EN alueet. Ne voidaan poistaa kokonaan. Perustelut: Suojametsää on suojattava EV-merkinnällä	K-alueen poistaminen ja T/2-kaavamääräyksen laventaminen on tehty, jotta alueen maankäyttö olisi joustavampaa tulevaisuutta ajatellen. Päivitetty T/2-aluemerkintä huomioi muun muassa K-alueella olleen nykyisen ravintolatoiminnan sekä nykyisen liikehuoneisto- ja toimistotoiminnan alueella. EV-suojaviheralue on poistettu ja korvattu (palautettu) säilytettäväksi suojavyöhykkeeksi. Tämä on tehty sen johdosta, ettei kaupunki ole lunastamassa länsireunan alueita, vaan maanomistus pysyy tässä kohdin ennallaan. Näin korttelialuemerkintä ei vaihdu tontin sisällä. Suojavyöhyke on merkitty nykyistä asemakaavaa laajemmalle alueelle, ja se rajautuu kiinni Lammenpolkuun toisin kuin aiemmin. Määräystä on myös muokattu, jotta luonnontilainen kasvillisuus säilyy alueella. Täyttöjen ja ruoppausten osalta kaavassa mahdollistetaan rannan muokkaaminen kaavan toteuttamisen edellyttämän tarpeen mukaan. Tarvittaessa ruoppaaminen voi edellyttää erillistä lupaa. Määräyksiä on täydennetty alueellisen ympäristöviranomaisen sekä ELY-keskuksen lausunnoissaan antamia täydennyskehoituksia huomioiden. Kaavamääräyksiin on päivitetty, ettei alueen toiminta saa aiheuttaa merkittävästi häiritsevää haittaa ympäristöön. Määräykseen lisätään haitaksi ympäristön roskaaminen. LS-merkinnällä merkitty korttelialue on nykyisellään sataman aitauksen sisällä olevaa, osayleiskaavaehdotuksessaakin satama-alueeksi osoitettua, satamalle

Asemakaavakartassa energiahuollon alue (EN) on sijoitettu kiinni Lammenpolkuun. Tällä hetkellä ko. alueella Lammenpolun ja teollisuusalueen välissä sijaitsee tiheä metsä, jossa on myös vanhaa puustoa. Kyseinen metsäalue toimii teollisuusalueen ja asuinalueiden välisenä tuuli-, näkö-, ja melusuojametsänä. Kaavamerkinnän EN perusteella suojametsä voitaisiin kaataa, jolloin teollisuus- ja energianhuollon aiheuttamat haitat lähiasuinalueilla ja myös kauempana lisääntyisivät väistämättä.

Kaavaselostuksessa todetaan, että muutosalueen vieressä on satama, jonka toiminnasta voi aiheutua häiriöitä vuorokauden kaikkina aikoina. Satama ei vain voi aiheuttaa, vaan aiheuttaa haittaa ja häiriöitä. Hyvin toteutetulla kaavalla niitä voidaan yrittää hillitä ja ennaltaehkäistä, mutta tässä kaavaehdotuksessa asia on jätetty huomiotta.

Lammenpolkua käytetään myös virkistykseen ulkoilu- ja kevyen liikenteen reittinä. Siten teollisuusalueen näymät peittävällä tiheällä metsällä viheralueena on myös huomattava sosiaalinen merkitys lähialueen ja Lammenpolkua käyttäville kaupungin asukkaille.

Edellä esitettyjen asioiden ja seikkojen perusteella esillä olleessa luonnoksessa merkitty suojaviheralue (EV) on palautettava asemakaavakarttaan.

Loviisan sataman ympäristöään haittaavaa toiminta-alue on rajattava, ei laajennettava

Loviisalla ei ole varaa heikentää Valkon asuinalueen asumisen laatua. Valkon asukkaista on pidettävä kiinni. Elinkeinoelämää suosivalla kaavoituksella ei saa heikentää vanhan asuinalueen asuttavuutta. Naapuruussuhdelakia on noudatettava.

Sen sijaan tämän 23 ha:n kokoisen kaavamuutosalueen kaavan EN ja LS-alueet ja T/2 alue toiminnan laadun osalle kirjatut kaavamääräykset heikentäisivät Valkon asuinolosuhteita antamalla satamalle ja sen haittoja aiheuttavalle toiminnalle lisää toiminta-alueita ja -mahdollisuuksia. Alueidenkäyttölaissa annetaan kaavoitusta rajoittavia määräyksiä.

Asemakaavan sisältövaatimukset

Kaavaselostuksen mukaan kaavamuutosalueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueidenkäyttölain (132/1999, 54 §) mukaan: "Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään."

Alueidenkäyttölain 39 §:n sisältövaatimukset:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

vuokrattua ja sen käytössä olevaa lastausaluetta. Merkintä säilytetään. EN-merkintä on jo nykyisellään energiahuollon aluetta (Loviisan lämmön omistama määräala). Merkintä säilytetään.

Muutosalueen länsireunassa, myös EN-korttelialueella on osoitettu kaavakartassa suojavyöhyke. Merkinnällä turvataan kasvillisuusvyöhyke teollisuuskorttelin ja asutuksen välissä. Merkintä on nykyisessä asemakaavassa merkittyä suojavyöhykettä laajempi, ja rajausta on muutettu siten, että suojavyöhyke rajautuu Lammenpolkuun kiinni.

Suojaviheralueen sijaan länsireunan metsävyöhyke merkitään suojavyöhyke-merkinnällä, koska maanomistusta alueella ei olla muuttamassa.

Kaavamuutoksessa mahdollistetaan jatkossakin teollisuus- ja varastotoiminta alueella. Muutoksessa kuitenkin päivitetään määräyksiä muun muassa hulevesiä, ulkovarastointia ja melua koskien. Suojavyöhyke-merkintä laajenee nykyisestä ja sijoittuu Lammenpolun varteen.

ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että *yleiskaavallinen tarkastelu on riittävä luonnonarvojen vaalimista lukuun ottamatta, jotka tulee tarkentaa edellä mainitulla tavalla.*

Luonnonarvojen tarkemmasta selvittämisestä on kaupunki ollut yhteydessä ELY:yn (LVV) ja päätynyt siihen, ettei jo laaditun luontoselvityksen lisäksi teetetä muita luontoa koskevia selvityksiä.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla; 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön; 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset; 7) ympäristöhaittojen vähentäminen; 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys. Kaavaselostuksen perusteella edellä mainituista sisältövaatimuksista on jätetty huomiotta ainakin seuraavat kohdat: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 ja 9. Siten kaavamuutosehdotus ei täytä alueidenkäyttölain vaatimuksia ja yhdistyksemme esittämät korjausvaatimukset ovat perusteltuja.	
3.4 Loviisan Satama Oy, 4.7.2025 Asemakaavaan osoitettu LS-alue Asemakaavamuutosalueeseen sisältyy suunnittelualueen pohjoisosassa LS-alue, joka on Loviisan kaupungin toukokuussa hyväksymän osayleiskaavaratkaisun mukainen. Osayleiskaavan hyväksymispäätös on parhaillaan kuulutettuna. Loviisan satama Oy tuo esille, että kyseinen asemakaavassa osoitettu LS-alue on yksityisessä omistuksessa. Alue on nykyisellään Loviisan sataman käytössä olevaa aluetta, joka on aidattua turvatoimialuetta. Loviisan Satama Oy tuo esille, että satamatoimintojen alue on tämän asemakaavan LS-alueen ulkopuolella pääasiassa Loviisan Satamakiinteistöjen omistuksessa olevia alueita, joita on vuokrattu Loviisan Satama Oy:lle. Loviisan satama esittää, että tämä olisi myös kyseisen asemakaavamuutoksessa osoitettavan LS-alueen osalta tarkoituksenmukaista. Tämän varmistamiseksi Loviisan satama esittää, että LS-alue tulisi asemakaavassa osoittaa merkinnällä <i>LS/k Satama-alue kunnan tarpeisiin</i>. Tämä mahdollistaisi Alueidenkäyttölain (132/1999) 96§ mukaisesti kunnan ja muun julkisyhteisön lunastusoikeuden asemakaava-alueella. Kaavaselostuksessa s. 17 kuvataan alueen yleiskaavoituksen tilannetta. Kohdassa mainitaan, että alueen osayleiskaava on hyväksytty keväällä 2025. Loviisan satama tuo esille, että kohdassa esitetty satama-alueen määräys ei ole hyväksytyn osayleiskaavan mukainen. Asemakaavan muut merkinnät ja määräykset Loviisan satama toteaa, että asemakaavoitettava alue kuuluu yhtiön osakassopimuksen piiriin. Käynnissä olevassa osayleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä <i>T Teollisuus- ja varastoalue</i>. Osayleiskaavassa on osoitettu teollisuustarpeisiin alueita myös TY sekä TY-1- merkinnöillä, joilla	Lausunto ja vastine on vastaava kuin kohdassa 3.1. Kaavakartan merkintä säilytetään LS-alueena, kaavamääräyksiä yhdenmukaistetaan viereisen satama-alueen asemakaavamerkinnän kanssa. Tavoite kuitenkin on, että alueen omistus siirtyy jatkossa osaksi satamakorttelialuetta. Tontin osan lunastaminen on mahdollista myös yksityiselle. Täydennetään kaavaselostusta: Osayleiskaavan satama-alueen määräys päivitetään valtuustossa hyväksytyn määräyksen mukaiseksi ja lisätään selostukseen, että osayleiskaava on hyväksytty kaupungin elimissä ja Helsingin hallinto-oikeus on hylännyt siitä tehdyt valitukset (5/2026).

ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Nyt asemakaavoitettava alue ei ole osayleiskaavan yhteydessä kaavavalmistelun ja vaikutusarvioinnin perusteella osoitettu alueeksi, jossa erityisesti tulisi maankäytön tarkemmassa suunnittelussa ottaa huomioon ympäristön asettamat vaatimukset toiminnalle. T/2-alueen määräyksissä todetaan, että: <i>Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, hajua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.</i> Lisäksi asemakaavan yleisissä määräyksissä T/2-alueeseen kohdistettuna määrätään, että: <i>T/2-korttelialueen toiminnan laadussa tulee huomioida lähiympäristön asuin- ja virkistyskäyttö. Alueella ei saa harjoittaa sellaista ulko-varastointia, mistä voi olla haittaa asutukselle. Hajuhaittaa aiheuttavaa, pölyävää tavaraa tai tartuntavaarallista materiaalia on säilytettävä sisätiloissa. Alueelle sijoittuvan toiminnan melu ei saa ylittää ohjearvoja.</i> Loviisan satama tuo esille, että T/2-aluevaraukseen liitetty määräys on yleisen kaavoitustavan mukainen ja varmistaa alueelle sijoittuvan toiminnan osalta riittävällä tavalla, että mahdollisesti aiheutuvat ympäristövaikutukset ovat voimassa olevan lainsäädännön ja lupavaatimusten mukaiset. Määräys sisältää mm. oletuksen siitä, että alueelle sijoittuvan toiminnan melu ei ylitä ohjearvoja. Loviisan satama tuo esille, että T/2-alueeseen kohdistettu yleinen määräys sen sijaan on osittain ristiriitainen T/2-alueen määräyksen kanssa eikä kaavan muusta materiaalista tai vaikutusarvioinnissa ole tuotu esille perusteita sille, että sisätiloissa varastoitavaksi materiaaliksi määrätään myös sellainen tavara, joka ei tuota nimenomaan alueen ulkopuolelle ympäristölle tai herkille kohteille häiritsevää haittaa. Nykyisessä muodossaan kaavan yleinen määräys on epäselvä ottaessaan kantaa alueen toiminnan sisäisiin järjestelyihin vailla haitta-perustetta. Loviisan satama esittää, että yleiseksi määräykseksi tukemaan jo T/2-aluevaraukseen liitettyä määräystä toiminnan laadusta sopisi säilytettäväksi <i>T/2-korttelialueen toiminnan laadussa tulee huomioida lähiympäristön asuin- ja virkistyskäyttö.</i> Loviisan satama esittää poistettavaksi määräyksen <i>Alueella ei saa harjoittaa sellaista ulko-varastointia, mistä voi olla haittaa asutukselle. Hajuhaittaa aiheuttavaa, pölyävää tavaraa tai tartuntavaarallista materiaalia on säilytettävä sisätiloissa. Alueelle sijoittuvan toiminnan melu ei saa ylittää ohjearvoja.</i> Tällöin asemakaavaratkaisu olisi myös paremmin osayleiskaavan päämaankäyttötarkoituksen mukainen.	Yleisessä määräyksessä rajoitetaan ulko-varastointia, koska muutosalueen välittömässä läheisyydessä on asuin- ja virkistyskäyttöä. Määräys siirretään korttelialue T/2:n määräyksen yhteyteen. Varastointia, haju-, pöly- ja meluhaittaa koskevat määräykset noudattavat alueellisen ympäristöviranomaisen ja ELY-keskuksen lausunnoissaan antamia kehotuksia. Ulko-varastointia koskeva määräys muutetaan muotoon ”sellaista ulko-varastointia, mistä on merkittävää haittaa asutukselle.” Varastointia koskeva määräys on alueellisen ympäristöterveys-viranomaisen antaman ohjeistuksen mukainen.
3.5 Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto, 17.6.2025	
Ympäristöterveydenhuollolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.	Merkittään tiedoksi.
3.6 Loviisan Vesiliikelaitos, 23.6.2025	
Loviisan Vesiliikelaitoksella ei ole lausuttavaa.	Merkittään tiedoksi.

4 MUISTUTUKSET

4.1 Muistutus 1, 26.6.2025	Vastine
Suojametsä Asemakaavakartassa energiahuollon alue (EN) on sijoitettu kiinni Lammenpolkuun (ks. Liite 1). Tällä hetkellä ko. alueella Lammenpolun ja teollisuusalueen välissä sijaitsee tiheä metsä, jossa on myös vanhaa puustoa. Kyseinen metsäalue toimii teollisuusalueen ja asuinalueiden välisenä tuuli-, näkö-, ja melusuojametsänä. Kaavamerkinnän perusteella suojametsä tullaan kuitenkin kaatamaan, jolloin teollisuus- ja energianhuollon aiheuttamat haitat tulevat lähiasuinalueille ja myös kauemmas merkittävästi lisääntymään. Kaavaselostuksessa todetaan, että muutosalueen vieressä on satama, jonka toiminnasta voi aiheutua häiriöitä vuorokauden kaikkina aikoina, mutta asia on jätetty kuitenkin kaavaehdotuksessa täysin huomiotta. Lammenpolku on myös vilkkaasti virkistykseen käytetty ulkoilu- ja kevyen liikenteen reitti ja siten teollisuusalueen näkymät peittävällä tiheällä metsällä viheralueena on myös huomattava sosiaalinen arvo lähialueen ja myös muille Lammenpolkua käyttäville kaupungin asukkaille. Metsällä on myös ekologista merkitystä alueen eläimistöille. Kaupungeissa viheralueet luovat tilan ihmisen ja luonnon vuorovaikutukselle. Kaupunkiluonnon laadukkuus koostuu monesta eri elementistä. Laatua ei kannata tarkastella yksilöteisesti, vaan useista sosiaalisista ja ekologista arvoista koostuvana kokonaisuutena. Viheralueiden laatu muodostuu monenlaisista elementeistä, ja jokaisella viheraluetypillä on roolinsa osana kaupunkiluonnon verkostoa, Siten olemassa olevia vähä viheralueita ei pidä hävittää. Suojaviheralue EV Kaavaselostuksen sivulla 20 on alustava luonnos alueesta, joka oli nähtävillä keväällä 2024. Luonnoksessa on asianmukaisesti merkitty Lammenpolun ja teollisuusalueen T/1 väliin suojaviheralue (EV), jota ei enää ole kaavaehdotuksen asemakaavakartassa. Suoja-viheralueen tiheä metsä siis toimii suojametsänä, joka edellä esitettyjen suojausvaikutusten lisäksi toimii myös pölysuojametsänä ja siten estää pölyn kulkeutumista viereisille asuinalueille. Teollisuusalueella on aika ajoin havaittu toimintaa, josta aiheutuu muiden haittojen lisäksi myös pölyämistä. Edellä esitettyjen asioiden ja seikkojen perusteella esillä olleessa luonnoksessa merkitty suojaviheralue (EV) on palautettava asemakaavakarttaan. Satama-alue LS Asemakaavakarttaan on merkitty myös uusi LS-alue. Alueen tarpeellisuus ja tosiasialliset käyttötarkoitukset eivät selviä kaavaselostuksesta, jossa ainoastaan todetaan:	Muutosalueen länsireunassa, myös EN-korttelialueella on osoitettu kaavakartassa suojavyöhyke. Merkinnällä turvataan kasvillisuusvyöhyke teollisuuskorttelin ja asutuksen välissä. Merkintää täydennetään maininnalla, että luonnontilainen kasvillisuus alueella tulee säilyttää. Kaupungilla ei ole aikomusta lunastaa länsireunan maa-alueita. Kaavakarttaan merkitään istutettava/säilytettävä suojavyöhykkeeksi riittävä kasvillisuus. Alue on hieman nykyistä asemakaavan vastaavaa aluetta laajempi ja rajattu yhtenäisenä nauhana Lammenpolun varteen. Kyseessä oleva alue on käytännössä sataman nykyisellä korttelialueella olevan hallin lastauspihaa, vuokrattu sataman käyttöön ja myös aidatun satama-alueen sisällä. Alue on myös lainvoimaa odottavassa Valkon osayleiskaavassa osoitettu LS-alueeksi. Näin ollen on perustelua osoittaa korttelialue satama-alueeksi.

”Satamatoimintojen alue. Merkintä kattaa jo nykyisellään sataman käytössä olevan alueen.” Viitaten myös esillä olleeseen Valkon osayleiskaavaan voidaan ihmetellä mihin tosiasialliseen tarpeeseen perustuvat satama-alueen laajentamistarpeet, kun näitä tarpeita ei ollut sataman toiminnan ja liikennemäärän ollessa suurimmillaan. Sataman toiminta on kutistunut ja tonnimäärät vähentyneet merkittävästi, mutta koko ajan vain lisää alueita yritetään kaavoittajan toimesta osoittaa sataman käyttöön. Ainoa seikka mikä on kasvanut merkittävästi, ovat sataman aiheuttamat haitat Valkon asuinalueille. Mitä enemmän sataman ja teollisuusalueiden asutuksen välisiä jo varsin vähäisiä suojametsiä hakataan ja suoja alueita kutistetaan, niin sitä enemmän haitat asuinalueille lisääntyvät. Sataman toiminnalle on esimerkiksi jo asetettu KHO:n toimesta aikarajoituksia meluhaittojen vähentämiseksi. Ilmeisesti näitä rajoituksia halutaan lisää, kun suojametsiä halutaan vähentää ko. asemakaavaehdotuksessa ja myös esim. Valkon osayleiskaavassa rakentamiseen osoitettujen sataman lisäalueiden seurauksena. <i>Oikeusvaikutteisen yleiskaavan puuttuminen</i> Loviisan kaupungilla ei vielä ole saatua aikaan oikeusvaikutteista koko kaupungin alueen kattavaa yleiskaavaa, joka ohjaisi maankäyttöä. Se on johtanut ”villiin postimerkki-kaavoitukseen”, joka tulee myös erittäin kalliiksi. Yleiskaavan puute aiheuttaa ongelmia maankäytön suunnittelussa, rakentamisessa ja kunnan järkevässä sekä realismin perustuvassa kehittämisessä. Loviisassa kaavoitus nojautuu lähinnä epärealistisiin visioihin kaupungin kehittämisessä ja sitä kautta ylikaavoitukseen. Tämän voi havaita esimerkiksi pientalotonttien ja teollisuustonttien jatkuvasta lisäkaavoittamisesta, vaikka kaupungilla on jo ennestään tyhjänä satoja pientalotontteja. Teollisuustonttejakin seisoo tyhjiään kymmenien hehtaareiden edestä. Lisäksi jo varsin vähälukuisten luonnontilaisten rantojen ja saarien kaavoittaminen asuin- tai vapaa-ajan kiinteistöjen käyttöön pitäisi lopettaa. Ylikaavoitus aiheuttaa myös metsä- ja luontokatoa, viheralueiden vähentymistä sekä sitä kautta vaikuttaa negatiivisesti myös kaupunkilaisten viihtyvyyteen. <i>Asemakaavan sisältövaatimukset</i> Kaavaselostuksen mukaan kaavamuuotosalueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueiden-käyttölain (132/1999, 54 §) mukaan: ”Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.” Alueidenkäyttölain 39 §:n sisältövaatimukset: 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys; 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;	Nykyisessä kaavassa olevaa suojavyöhykettä kasvatetaan kaavamuuotuksessa. Muutosalue on pääosin teollisuuskortteli- aluetta, jossa on olemassa olevia toimijoita. Kaavan pääasiallinen tarkoitus on osoittaa kullekin määräalalle ajoyhteys, jotta tontit voidaan lohkoa yritysten nimiin heidän omaisuudekseen. Laajahko osayleiskaava on ollut Valkon ja sen lähialueiden osalta vireillä yli 10 vuotta, jotta yleiskaavatasoista ohjausta voitaisiin hyödyntää asemakaavoissa. Ristiriitaiset kannat ja toiveet ovat viivästyttäneet hanketta siinä määrin, ettei kaavalla ole edelleenkaan lainvoimaa (5/2026). ELY-keskuksen laatimassa lausunnossa mainitaan, että <i>yleiskaavallinen tarkastelu on riittävä luonnonarvojen vaalimista lukuun ottamatta, jotka tulee tarkentaa edellä mainitulla tavalla.</i> Luonnonarvojen tarkemmasta selvittämisestä on kaupunki ollut yhteydessä ELY:yn (LVV) ja päätynyt siihen, että jo teetetty luontoselvitys länsireunan metsästä on riittävä.
---	--

- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Kaavaselostuksen perusteella edellä mainituista sisältövaatimuksista on jätetty huomiotta ainakin seuraavat kohdat: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 ja 9. Siten kaavaehdotus ei täytä lain vaatimusta.

Elinympäristön laadun merkityksellinen heikkeneminen

Alueidenkäyttölain (132/1999, 54 §) mukaan: "Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltu asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen."

Asemakaavan toteuttaminen johtaa suojametsän kaatamiseen ja teollisuusalueen / energihuollon alueen lähentymiseen asutukseen nähden, josta aiheutuu Valkon asukkaiden elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, joka on selostettu aiemmassa kohdassa "Suojametsä".

Kohtuuton haitta

Alueidenkäyttölain (132/1999, 54 §) mukaan: "Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää."

Asemakaavan toteuttaminen johtaa suojametsän kaatamiseen ja teollisuusalueen / energihuollon alueen lähentymiseen asutukseen nähden, josta aiheutuu lähialueen kiinteistölle kohtuuttomia haittoja, jotka on selostettu aiemmassa kohdassa "Suojametsä". Lisäksi asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu asuinalueiden kiinteistöjen arvon laskua.

Viihtyisä elinympäristö

Alueidenkäyttölain (132/1999, 54 §) mukaan: "Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle."

Asemakaavan toteuttaminen johtaa suojametsän kaatamiseen ja viheralueiden vähentymiseen. Täten asemakaavaa ei ole laadittu siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.

Alue on nykyisellään teollisuusaluetta, eikä kaavamuutoksessa aiheuteta elinympäristön heikkenemistä verrattuna nykyiseen asemakaavaan. Sen sijaan muun muassa suojavyöhykettä kasvatetaan ja toiminnan luonteesta, varastoinnista ja hulevesistä annetaan aiempaa tarkempia määräyksiä.

Luonnonympäristön vaaliminen Alueidenkäyttölain (132/1999, 54 §) mukaan: “...luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.” Asemakaavan toteuttaminen johtaa suojametsän kaatamiseen. Siten luonnonympäristöä ei ole vaalittu. Kunnan perusteltu kannanotto Haluan saada kunnan perustellun kannanoton esitettyyn mielipiteeseen. Esitys Kaiken edellä esitetyn ja lausutun perusteella kaavaehdotus on lainvastainen. Siten esitän, että EN-alue on toteuttava siten, ettei sitä uloteta kiinni Lammenpolkuun ja suojaviheralue säilytetään.	EN-korttelialue on kokonaan Loviisan Lämmön omistuksessa oleva määräala. Korttelialueelle osoitetaan siten yksi korttelialuumerkintä. Alueen länsireunassa säilytetään suojavyöhykemerikintä, jonka merkintää täydennetään siten, että varmistetaan nykyisen luonnonmetsäalueen kasvillisuuden säilyminen.
4.2 Muistutus 2, 4.7.2025 Terramare Oy on toimija otsikon mukaisen asemakaavamuutoksen alueella. Pyydämme huomioimaan muutoksessa seuraavat asiat: - Kaavaselostuksen kohdassa 5.3. ” Alueella ei saa harjoittaa sellaista ulko-varastointia, mistä voi olla haittaa asutukselle” -lause tulisi muuttaa muotoon: Alueella ei saa harjoittaa sellaista ulko-varastointia, mistä on haittaa asutukselle. - Kaavaehdotuksen aluekartassa ja kaavaselostuksessa on annettu määräyksiä liittyen haju-, pöly- ja meluhaittaan. Näille tulisi asettaa raja-arvot. - Samoin on annettu määräyksiä mahdollisia haju- ja pölyhaittaa aiheuttavien aineiden säilytyksestä sisätiloissa. Mielestämme pelkkä mahdollisuus ei sasis olla kriteeri sisätiloihin varastointiin. Asia tulisi määrätä siten, että ne aineet, jotka ylittävät raja-arvot, on varastoitava sisätiloissa. Jos raja-arvoja ei määrätä niin asia tulisi määrätä vähintäänkin siten, että kyseiset aineet on varastoitava sisätiloihin, jos niistä aiheutuu haju- ja pölyhaittaa. Nämä muutokset poistaisi tai vähintäänkin pienentäisi tulkinnanvaraisuutta määräyksestä.	Varastointia, haju-, pöly- ja meluhaittaa koskevat määräykset huomioivat alueellisen ympäristöviranomaisen ja ELY-keskuksen lausuntoja. Ulko-varastointia koskeva määräys muutetaan muotoon ”sellaista ulko-varastointia, mistä on merkittävää haittaa asutukselle.” Mikäli toimija harjoittaa toimintaa, josta aiheutuu merkittävää haittaa ympäristölle, tulee tällöin hakea ympäristölupa, jossa raja-arvot esitetään.
4.3 Muistutus 3, 11.7.2025 Kaavamerkintä, LS Loviisa satama, muutettava kaupungin valtuuston Valkon ja lähialueiden osayleiskaavassa hyväksymään muotoon.	LS-merkintä täydennetään yhteneväksi nykyisen satama-alueen asemakaavan kanssa.
4.4 Muistutus 4, 2.7.2025 Asun lähialueella. Aluehallintovirasto (AVI) on kahdesti tänä vuonna pyytänyt tällä perusteella minulta mielipidettä/muistutusta ympäristönsuojelulain mukaisesta lupahakemuksesta (kuulutus 28.4.25 ESAVI/6399/2025). Valkon satamasta aiheutuu jatkuvaa haittaa lähialueen asumiselle. Tästä kirjoitin AVI:lle 29.5.25 pyydettyä mielipiteenä. vastustaen lupahakemusta. Samoin vastustin 2.4.25 hakemuksia	

ESAVI/33170 ja ESAVI/34054/2024. joista mielipidettä pyydettiin minulta kuten muilta lähialueen asukkailta.

Katson, että minulla on oikeus lähialueen asukkaana muistuttaa nähtävillä olevasta asemakaavan muutoksesta kaupunginosa 11, Valko osa korttelista 2008. Valkon sataman länsipuoli, Valkolammentie, Lammenpolku.

Kaavaselostuksen tiedot osayleiskaavan vaiheesta ovat virheelliset.

Loviisan kaupunginvaltuusto päätti 21.5.25 Valkon osayleiskaavasta, mutta päätös ei ole lainvoimainen. ELY-keskus on alueidenkäyttölain 195 §:n nojalla toimittanut 23.6.25 Loviisan kaupunginhallitukselle oikaisukehotuksen (liite, oikaisukehotus). Siinä ELY katsoo, että alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon sekä kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

ELY-keskus katsoi, että kaupunginvaltuuston 21.5.25 hyväksymä osayleiskaava ei täytä esitetyssä muodossa alueidenkäyttölain 39 §:n mukaisia yleiskaavan sisältövaatimuksia.

Asemakaavan muutokselle ei ole edellytyksiä osayleiskaavan sisältövaatimusten puitteissa.

ELY:n oikaisukehoitus estää Loviisan kaupunginvaltuuston 21.5.25 tekemän kaavapäätöksen (§ 62) täytäntöönpanon.

Selvitykset ovat puutteelliset.

Maaperäselvitykset ovat tekemättä.

Luontoselvitykset ovat ajantasaistamatta. Luontotyyppien kartoitus vuodelta 2020 on vanhentunut samoin kuin kokoomaluontoselvitys vuodelta 2021. Näiden jälkeen luonnonsuojelulaki muuttui 1.6.2023. Tällöin voimaan astuneessa luonnonsuojelulain 64 §:ssä on säännös suojelluista luontotyypeistä ja 77 §:ssä erityisesti suojeltavista lajeista.

Jaakonvillakko on harvinainen Suomessa. Asemakaavan kuvauksen kohdan 5.1. mukaan lajia on yleisesti Valkossa ja Loviisassa. Tämä tarkoittanee, että lajin harvinaisuus ei merkitse mitään Loviisan kaavoittajalle, mikä on mahdoton perustelu luonnonarvojen hävittämisen oikeuttamiseksi. Kuvaus tulee muuttaa ottaen huomioon lajin harvinaisuus.

Kaavaselostuksessa viitattuja luontoselvityksiä ei ole asemakaavamuutoksen kuulutuksen liitteinä.

Valkon osayleiskaavan valitukset on hylätty hallinto-oikeudessa (5/2026).

Osayleiskaavan tilanne päivitetään kaavaselostukseen.

Tarkemmat maaperäselvitykset ovat ajankohtaisia mahdollisten rakennushankkeiden yhteydessä.

Alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Alueen länsireunassa on metsävyöhyke, jonka luontoarvoista teetettiin selvitys vuonna 2024. Tällöin alueelta ei havaittu uhanalaisia luontotyypppejä. Jaakonvillakko mainittiin selvityksessä harvinaisena, mutta ei uhanalaisena. Selvityksessä todettiin kuitenkin, että lajia on yleisesti Valkossa ja Loviisassa. Luontoselvitys liitetään kaavamateriaaliin.

Länsireunan metsäalue on merkitty kaavakartassa suojavyöhykkeeksi. Suojavyöhykkeen rajausta on laajennettu

Kaavaselistuksen 4.3.1 mukaan tavoitteena on huomioida metsäalueen luontoarvot kaavaa vahvistettaessa. Selostuksen 5.1. kohdan mukaa metsäalueella säilytetään ”riittävä” kasvillisuus. Sanamuoto ”riittävä” on epämääräinen eikä sillä turvata alueen luontoarvoja. Sanamuoto tulee selkeyttää, jotta selviää, mikä on säilytettävän kasvillisuuden tarkka määrä, koska sanamuoto ”riittävä” ei tosiasiallisesti tarkoita mitään. Kaavamääräysten on oltava eksakteja ja yksiselitteisiä eikä sanamuodon sisällöltään ja tarkoitukseltaan tyhjiä, jollainen on sanamuoto ”riittävä”. Osa metsäalueesta säilytetään kaavaselistuksen 5.4.4. kohdan mukaan kaavassa suojavyöhykkeenä. Sanamuoto ”osa” on epämääräinen eikä kerro, minkä suuruudesta osasta on kyse. Sanamuoto tulee täsmentää. Suojavyöhyke on säilytettävä sellaisena, kun se on EV-merkintänä merkitty kaavakartalla kaavaselistuksen sivulla 20. Tämä merkintä on palautettava kaavakartalle selkein kaavamerkinnoin (perustuslaki 2.3 §). Alueen puiden kaataminen on EV-merkinnän poistamisen tarkoitus. Tällainen ei ole alueidenkäyttölaine 54 §:n mukaista luonnonympäristön vaalimista. Luonnonympäristöön liittyviä erityisiä arvoja ei saa hävittää kuten aiotaan tehdä Suomessa harvinaiselle jaakonvillakolle. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on alueidenkäyttölain 54 §:n nojalla oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Valkossa näitä alueita on kaavoituksen takia pian entistä vähemmän. Esimerkkinä on kuulutuksen kohdealue. Koko nykyinen metsäalue on tärkeä suojavyöhyke sataman toimintojen aiheuttaessa jatkuvaa melu- ja hajuhaittaa lähialueen asukkaille. Satama ei ole toistaiseksi toiminnallaan osoittanut myötävaikuttavansa haittojen vähentämiseen. Siksi metsäalueen suojaava merkitys korostuu ja suoja-aluemetsä on osoitettava kaavakartalla lain mukaisin kaavamerkinnoin. Ilmastovaikutukset jäävät kaavaselistuksen 5.4.6. kohdan mukaan alueen rakentamisella pienemmäksi kuin, jos alue rakennettaisiin muualle. Kaavaselistuksen teksti on oletus eikä sen tueksi esitetä eksaktia näyttöä. Kaavaselistus tältä osin on virheellisenä korjattava ja täsmennettävä. LS-aluetta ei tule laajentaa. Perustelut satamatoiminnan haitoista lähialueen asukkaille ilmenevät yläpuolelta tässä muistutuksessa, ja ne olen esittänyt myös muistutuksena/mielipiteenä valtion lupa- ja valvontaviranomaiselle Aluehallintoviranomaiselle. T/2 alueen melu-, haju- ja värinähaitoista tulee kaavassa olla selkeät ohjearvot. Ne puuttuvat kokonaan.	nykyisestä ja sen määräystä sekä kaavaselistusta täydennetään siten, että nykyinen luonnontilainen kasvillisuus alueella säilyy. Osa metsästä tarkoittaa kaavakartassa suojavyöhykkeeksi merkittyä osaa metsäalueesta. Aluetta ei merkitä EV-alueena sen johdosta, että maanomistuksiin ei tältä osin tehdä muutoksia. Merkintää on muotoiltu siten, että se vastaa EV-alueen sisältöä. Suojavyöhykemarkintä koskee yhtä lailla EV-aluetta kuin muita korttelialueita. Kaavaselistuksessa ilmastovaikutusten osalta viitataan siihen, että nykyisen teollisuuskorttelialueen käyttö edelleen teollisuusalueena päivitetyin määräyksiin on ekologisempaa kuin uuden teollisuusalueen rakentaminen toisaalle. Kyseessä oleva LS-alue on käytännössä sataman nykyisellä korttelialueella olevan hallin lastauspihaa, vuokrattu sataman käyttöön ja myös aidatun satama-alueen sisällä. Alue on myös lainvoimaa odottavassa Valkon osayleiskaavassa osoitettu LS-alueeksi. Näin ollen on perustelua osoittaa korttelialue asemakaavassa satama-alueeksi.
--	--

Tietopyyntö Olen Loviisan kirjaamon kautta Marko Luukkoselle osoittamallani tietopyynnöllä 1.7.25 pyytänyt kaavaselostuksen kohdassa 4.2. mainittuja asiakirjoja. Lopuksi Edellä lausutuun perusteiden pyydän kaavamuutoksen palauttamista uudelleen valmisteluun selvitysten ja tosiasiatietojen ajantasaistamiseksi sekä lain mukaisten kaavamerkintöjen merkitsemistä kaavakartalle ja kaavaselostuksen täsmentämistä. Suunnittelualan lähiasukkaana kaava vaikuttaa huomattavasti asumiseeni. Pyydän perusteltua kannanottoa muistutukseeni.	Tietopyyntöön on vastattu. Kaavamuutoksessa annetaan nykyistä asemakaavaa enemmän toimintaa rajoittavia määräyksiä kaavamuutosalueen toiminnalle.
---	---