

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

EKIL 22.05.2025 § 88

Valmistelijat

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

Kaavan tavoite

Asemakaavamutoksen tavoitteena on tarkistaa korttelialueen ajanmukaisuus ja osoittaa tarvittavat ajoyhteydet, jotta alueella olevat tontit saadaan lohkottua omikseen. Tavoitteena on myös selvittää alueen länsiosan luontoarvot.

OAS ja alustava luonnos, nähtävilläolo

Alueesta on ollut nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja alustava luonnos 26.4.–13.5.2024. Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana viranomaisilta pyydettiin lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä. Lausuntoja saatiin neljä, samoin mielipiteitä neljä.

Kaavamuutoksen sisältö

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. Alueella ei ole aiemmin ollut esim. hulevesistä määräyksiä, jotka lisätään nyt kaavamääräyksiin. Edelleen, alin suositeltu rakennuskorkeus (3,5 m mpy) lisätään kaavamääräyksiin.

Teollisuus- ja varastotoiminnan lisäksi alueella on nykyisellään kolmikerroksinen toimisto ja pohjoisimpana pieni ravintolarakennus. Korttelialuumerkintä T/2 sallii nämä eri toiminnot, sekä satamaan liittyvän toiminnon alueella. Alueen itäosassa on kolmiomainen alue, joka on nykyisellään satama-alue. Tämä päivitetään kaavamuutoksen yhteydessä asemakaavaan.

Alueen länsiosaan jätetään suojavyöhyke muutosalueen ja vieressä olevan mm. pientaloja sisältävän korttelin väliin. Alueen länsiosassa on lämpövoimala, sen lähellä on maanalaisia putkia/johtoja. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korko pysyy samana kuin nykyisessä asemakaavassa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtäville asettaminen

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

Liite 02

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavaehdotuskartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus

Esittelijä

vt. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville vähintään 14 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot.

Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville vähintään 14 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot. Liite 01 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Kaavaehdotuskartta merkintöineen ja määräyksineen Kaavaselostus
Tiedoksi	Kaupunkisuunnitteluosasto
TEKL 28.05.2026 § 75	
Valmistelijat	kaavoitusinsinööri Perttu Huhtiniemi, puh. 040 671 7674, kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403 <i>Kaavan tavoite</i> Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa korttelialueen ajanmukaisuus ja osoittaa tarvittavat ajoyhteydet, jotta alueella olevat tontit saadaan lohkottua omikseen. Tavoitteena on myös selvittää alueen länsiosan luontoarvot. Kaavan yhteydessä laaditaan sitova tonttijako. <i>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaehdotus nähtävillä</i> Alueesta on ollut nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaehdotus 19.6.–4.7.2025. Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana viranomaisilta pyydettiin lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutus. Lausuntoja saatiin kuusi, muistutuksia neljä. Lausunnoissa tuotiin esiin muun muassa nykyisellään Loviisan satamakiinteistö Oy:n vuokraaman LS-korttelialueen status sen ollessa yksityisomistuksessa, kyseisen korttelialueen kaavamerkinnän yhdenmukaisuus muun satama-alueen kanssa, T/2-korttelialuetta koskevat määräykset ruoppaamista, täyttämistä, ulkovarastointia ja ympäristölle koituvaa haittaa koskien, luontoselvityksen laajuus, länsireunan suojavyöhykkeen kaavamerkintä, EN-kaavamerkinnän tarpeellisuus ja yleiskaavallisen tarkastelun riittävyys. Muistutuksissa nousi esiin pääosin samat asiat: T/2- ja LS-korttelialueiden ympäristölle koituvaa haittaa rajaavat määräykset ja länsireunan suojavyöhykkeen säilyttäminen. Lausuntojen johdosta on tehty täydennyksiä liittyen muun muassa LS- ja T/2-korttelialueiden ulkovarastointia ja ympäristölle koituvaa haittaa koskeviin määräyksiin sekä suojavyöhykkeen määräykseen. Kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamisesta on määrätty maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32. §:ssä. Kaavaehdotusta ei ole olennaisesti muutettu, joten sitä ei ole tarvetta laittaa uudelleen nähtäville, eikä osallisia ole ollut tarvetta kuulla pienistä muutoksista erikseen. Liitteet: Kaavaehdotuskartta merkintöineen ja määräyksineen Kaavaselostus liitteineen Tonttijakokartta
Esittelijä	Tekninen johtaja Nina Aro
Ehdotus	Tekninen lautakunta toteaa muutosten olevan luonteeltaan vähäisiä ja teknisiä, minkä vuoksi kaavaa ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Tekninen lautakunta hyväksyy lausuntoihin annetut vastineet sekä asemakaavamuutoksen sekä sitovan tonttijaon kaupunginosassa 11, Valko, osa korttelista 2008. Lautakunta esittää asemakaavaa edelleen hyväksyttäväksi kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle.

Päätös Tekninen lautakunta totesi muutosten olevan luonteeltaan vähäisiä ja teknisiä, minkä vuoksi kaavaa ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Tekninen lautakunta hyväksyi lausuntoihin annetut vastineet sekä asemakaavamuutoksen sekä sitovan tonttijaon kaupunginosassa 11, Valko, osa korttelista 2008. Lautakunta esittää asemakaavaa edelleen hyväksyttäväksi kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle.

Tiedoksi Hakija
Uudenmaan elinvoimakeskus
Lupa- ja valvontavirasto
Loviisan kaupunki, kaupunkikehitys

KH 15.06.2026 § 197

Liitteet:
Kaavaehdotuskartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen
Tonttijakokartta

Esittelijä Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen kaupunginosassa 11, Valko, osa korttelista 2008.

Päätös Ehdotuksen mukainen.

KV 19.08.2026 § 83

Liitteet:
Kaavaehdotuskartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen
Tonttijakokartta

Ehdotus Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen kaupunginosassa 11, Valko, osa korttelista 2008.

Käsittely Eero Mulli teki Markus Sjöholmin kannattamana palautusehdotuksen:

Kaupunginvaltuusto päättää palauttaa asian takaisin valmisteltavaksi kaupunginhallitukselle, koska ennen valtuuston kokousta on käynyt ilmi, että on tapahtunut menettelyvirhe esteellisen henkilön osallistuttua päätöksentekoon kaupunginhallituksen kokouksessa 15.6.2026.

Päätös Kaupunginvaltuusto päätti yksimielisesti palauttaa asian takaisin valmisteltavaksi kaupunginhallitukselle.

Liitteet:
Kaavaehdotuskartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen
Tonttijakokartta

Esittelijä Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen kaupunginosassa 11, Valko, osa korttelista 2008.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Käsittely Arja Isotalo ilmoitti olevansa asiassa esteellinen hallintolain 28.1 §:n 5-kohdan (yhteisöjäävi) perusteella ja poistui asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi kello 20.55–21.13.

Esittelijä täydensi päätösehdotustaan seuraavasti:

Liitteeseen nro 1 AK Valkon Sataman länsipuoli kohtaan Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset T/2 kohdalle lisätään ensimmäisen virkkeen loppuun: - - ”ja toiminnan kannalta tarvittavia asuintiloja.”

Nykyisessäkin kaavassa samanlainen toimintaan liittyvä asuminen on ollut sallittua. Asia havaittiin vasta kaavan hyväksymisvaiheessa. Kaavamuutoksella ei ole ollut tarkoitus vallitsevaa asiantilaa muuttaa sikäli, kun asuminen liittyy harjoitettavaan yritystoimintaan. Kyseessä on lähinnä teknisluonteinen tai vähäinen kaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä tehtävä tarkennus kaavamääräykseen.

Päätös Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä esittelijän täydennetyn päätösehdotuksen.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

KV 16.09.2026
330/10.02.03/2024

Liitteet:
Kaavaehdotuskartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen
Tonttijakokartta

Ehdotus Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen kaupunginosassa 11, Valko, osa korttelista 2008.

Päätös