

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 10, KUNINGATTAREN RANTA, KORTTELI
1060 JA SEN VIEREINEN HULEALUE, KATUALUEEN OSA SEKÄ JÄTEHUOLTOPISTE
LIITE 1

KOOSTE SAAPUNEESTA PALAUTTEESTA JA LAADITUT VASTINEET

VALMISTELUVAIHE, OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, ALUSTAVA LUONNOS

1 LAUSUNNOT

- 1.1 *Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 9.12.2024*
- 1.2 *Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 12.12.2024*
- 1.3 *Loviisan kaupunki, rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu, 20.12.2024*
- 1.4 *Porvoon ympäristöterveydenhuolto, 29.12.2024*
- 1.5 *Rosk'n Roll Oy Ab, 22.11.2024*
- 1.6 *Loviisan Vesiliikelaitos, 22.11.2024*
- 1.7 *Uusi jätelautakunta, 18.12.2024*

2 MIELIPIDE

- 2.1 *Mielipide 1, 25.11.2024*

KAAVA EHDOTUS

3 LAUSUNNOT

- 3.1 *Kymenlaakson Sähköverkko, 3.6.2025*
- 3.2 *Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 17.5.2025*
- 3.3 *Porvoon kaupunki, ympäristöterveysjaosto, 25.5.2025*
- 3.4 *Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 9.6.2025*
- 3.5 *Uudenmaan jätelautakunta, 19.5.2025*
- 3.6 *Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, 8.5.2025*

VALMISTELUVAIHE, OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Valmisteluvaiheen alustava luonnos oli nähtävillä 8.11.–20.12.2024, jolloin viranomaistahoilla oli mahdollisuus antaa lausunto, osallisilla mahdollisuus antaa mielipide. Alustavasta luonnoksesta saatiin seitsemän lausuntoa ja yksi mielipide.

1 LAUSUNNOT

1.1	Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 9.12.2024	Vastine
	Kaava-alueella sijaitsee 0,4 kV maakaapeli, johdoista kartta liitteenä. Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomauttamista, mikäli seuraavat ehdot huomioidaan: • Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat. • Huomioidaan nykyiset sähköjohdot alueella. Johdoista liitekartta. • Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.	Kirjataan tiedoksi.
1.2	Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 12.12.2024	
	Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta on pyydetty lausuntoa 11.12.2024 edellä mainittuun hankkeeseen liittyen. Pelastusviranomainen ottaa lausunnossaan kantaa hankkeen suunnitelmaan Pelastuslain (379/2011) nojalla. Naapuritonteilla tai -rakennuspaikoilla olevien rakennusten välisen etäisyyden on oltava sellainen, että palo ei leviä helposti rakennuksesta toiseen ja että aluepalon vaara jää vähäiseksi. Jos naapurirakennusten välinen etäisyys on alle 8 metriä, on rakenteellisin tai muilla keinoin huolehdittava palon leviämisen rajoittamisesta. Otettava huomioon asetus rakennusten paloturvallisuudesta.	Kirjataan tiedoksi.

1.3 Loviisan kaupunki, rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu, 20.12.2024	
Asemakaavan muutos koskee Kuningattarenrannan asemakaavan korttelia 1060 sekä Regaalienkujan ja korttelin 1060 väliin jäävää paikoitusalueutta ja hulevesialuevarausta. Asemakaavan muutoksella kortteli 1060 laajenee ja muodostuu uusi kiinteistö kaupunginosassa 10. Uusi tontti on pinta-alaltaan pieni (noin 640 m²). Kiinteistö rajoittuu kahdelta sivulta katuun ja kolmannelta sivulta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alueeseen (ET-1), jossa sijaitsee kotitalousjätteiden aluekeräyspiste (ts. pientaloalueen korttelikeräyspiste). ET-1 -alueen läpi on lisäksi ajoyhteys viereiselle tontille. Pohdinnassa on myös kaavoittaa Regaalienkujan varteen pysäköintipaikkoja ko. kiinteistön kohdalle (suullinen tieto kaavasunnittelijalta 20.12.2024). Kaikki edellä mainitut asiat ovat omiaan aiheuttamaan eräistä naapurussuhteista annetussa laissa mainittuja ongelmia jo rakentamisvaiheessa, mutta varsinkin sen jälkeen: - Jätteiden aluekeräyspisteen läheisyys aiheuttaa asumiselle haittaa liikenteen, melun ja ainakin ajoittain hajun muodossa. - Kiinteistön pieni ala ja rakentamisalan sijoittuminen katujen ja toista kiinteistöä palvelevan ajoyhteyden välittömään läheisyyteen vaikeuttavat yhdessä esimerkiksi lumien hallintaa. Kadulle päin viettävältä katolta lumet voivat romahtaa kadulle tai mahdollisille kadun varteen sijoitettaville pysäköintipaikoille, pihan puolellakaan ei ole lumelle paljon tilaa. - ET-1 -alue on jatkuvasti pidettävä puhtaana lumesta, ja jatkossa alueen lumet olisi välittömästi vietävä muualle sen sijaan, että ne väliaikaisesti kasattaisiin nykyiselle ohjeelliselle pysäköintialueelle (p) tai hulevesien imeyttämiseen ja johtamiseen tarkoitetulle alueelle (hule-1). - Hulevesien hallintaan (viivyttäminen, imeyttäminen) ei kiinnitetty riittävästi	Kirjataan tiedoksi. Tontin pienuus, sitä rajoittavat kadut ja kulkuyhteys ja kotitalousjätteiden keräyspiste ovat olemassa olevia elementtejä ja siten hyvin havaittavissa. Tonttia myytäessä näitä tulee kuitenkin vielä erikseen painottaa, erityisesti jätteiden aluekeräyspisteestä syntyvä haitta. Huomioidaan jatkosuunnittelussa. Alueen eteläosassa on tilaa, johon ainakin osa lumesta voidaan kasata. Kyseisellä tontilla jää rakennusalan ulkopuolelle piha-alueutta, mm. nykyinen hulevesipainanne, jota tuleva asukas voi hyödyntää tontin

huomiota voimassa olevan Kuningattarenrannan asemakaavan laatimisvaiheessa. Suuri osa asemakaava-alueen hulevesistä huuhtoutuu siksi varsinkin katualueilta suoraan mereen. Kiinteistöjen riittävä koko luo edellytykset sille, että kiinteistöllä tapahtuvan hulevesien hallintaan on mahdollista kiinnittää huomiota suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa. Näin pienellä kiinteistöllä nämä mahdollisuudet ovat rajalliset.	hulevesien imeyttämiseksi.
Kaavan muuttaminen ja uuden pientalotontin kaavoittaminen on kaavasunnittelijalta saadun tiedon mukaan tullut vireille muun muassa siitä syystä, että Regaalienkujan alueen koetaan nykymuodossaan olevan epämääräinen ja sille ei ole järkevää käyttöä. Katsomme, että alueen käyttäminen siihen, kun se on voimassa olevassa kaavassa tarkoitettu, eli ajoväyläksi, pysäköintiin ja hulevesien hallintaan (ja lumien tilapäiseen varastointiin) nimenomaan on alueen järkevää käyttöä. On parempi ohjata pientaloalueen ”vieraspysäköintiä” tälle alueelle kuin katujen varteen, ja lumien tilapäisistä varastointialueista alueella lienee tarvetta myös.	Kaupunkikuvallisesti aukea pientaloalueen keskellä on epämääräinen ja toiminnallisesti vailla selkeää toimintaa, vaikkakin sen loppuunrakentaminen on jäänyt kesken. Alueella on todettu vierasparkkipaikkojen tarve vähäiseksi. Niitä on ja järjestetään kuitenkin alueelle riittäväksi katsottava määrä.
Jos voimassa olevan kaavan mukainen puurivi olisi istutettu alueelle ja pysäköintipaikat rakennettu, alue olisi siisti ja sopisi kaupunkikuvaan. Puita on muutenkin säästetty pientaloalueella harmillisen vähän.	Regaalienkujan eteläpuolen puurivistä luovutaan suunnitelmassa. Muutosalueen ulkopuolella olevat pohjoispuolen istutetut puut säilytetään. Uudelle pientaloalueelle tyyppillisesti pihat ovat aluksi paljolti puuttomia. Alueen vanhetessa tämä usein korjaantuu.
Alueen nykyiset ”ongelmat” ovat siis helposti ratkaistavissa. Asemakaavamuutos puolestaan luo puitteet sille, että alueelle muodostuu erilaisia ”ikuisuusongelmia”, joita ei jälkivalvonnallakaan voi ratkaista kun tilaa ei yksinkertaisesti ole.	Pohjoisimmalle tontille on katsottu olevan maankäytöllisesti ja kaupunkikuvallisesti parempaa käyttöä kuin vailla toimintaa oleva aukea.
Kuningattarenrannan asemakaava-alueelta löytyyneen tarkoituksenmukaisempia alueita, joilla kaavaa voisi muuttaa niin, että pientalojen rakentaminen mahdollistuu.	Kuningattarenrannan pohjoisosan tonteilla maaperä ei ole yhtä otollista rakentamiselle kuin eteläosan pientaloalueella. Siksi pohjoisosalle on osoitettu pääasiassa tehokkaampaa maankäyttöä.

1.4 Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto, 29.12.2024	
Ympäristöterveydenhuollolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.	Kirjataan tiedoksi.
1.5 Rosk'n Roll Oy Ab, 22.11.2024	
Lausuntonamme haluamme tuoda esiin seuraavat asiat: - Jätteenkuormausta voidaan tehdä arkisin klo 6–22 ja lauantaisin klo 7–18. Jätteenkuormausta voidaan suorittaa poikkeustilanteissa näiden aikojen ulkopuolella esimerkiksi hankalissa keliolosuhteissa, kalustorikon sattuessa, onnettomuustilanteissa tai arkipyhien seurauksena. Tyhjentäminen voi tuottaa äänihaittaa lähellä sijaiseville kiinteistöille. - Korttelikeräyspisteestä voi hyvinkin toimiessaan olla ajoittain esteettistä haittaa esimerkiksi pisteiden mahdollisen väärinkäytön seurauksena. - Jäteastoiden tyhjentäminen jäteautolla vaatii riittävän tilan. Korttelikeräyspisteen tyhjentäminen on suoritettava tulkintamme mukaan peruuttamalla jäteauto jäteastoiden eteen Regaalienkujalta. Jäteastoiden tyhjennys on mahdollista suorittaa, mutta huomiona tuomme esiin, että peruuttava jäteauto muodostaa aina potentiaalisen turvallisuusriskin.	Kirjataan tiedoksi.
1.6 Loviisan Vesiliikelaitos, 22.11.2024	
Loviisan Vesiliikelaitos ei anna lausuntoa kaavamuutoksesta. Dnro 857/10.02.03/2024	Kirjataan tiedoksi.

1.7 Uudenmaan jätelautakunta, 18.12.2024	
Uudenmaan jätelautakunta toteaa, ettei kaavamuutos saa vaikeuttaa jätehuollon järjestämistä alueella. Jäteyhtiön mukaan korttelikohtaisen jätekeräyspisteen jätteasiat pitää tyhjentää niin, että jäteauto peruuttaa keräyspisteelle. Jäteauton peruuttaminen asuinalueen läheisyydessä voi aiheuttaa turvallisuusriskiä. Jäteastioiden tyhjennys voi myöskin aiheuttaa lähistöllä asuville melua. Jätehuoltomääräysten 28. pykälän mukaan jätteiden lastaaminen on sallittua arkipäivinä klo 6–22 ja lauantaisin klo 7–18. Lastausta voi poikkeustilanteissa suorittaa näiden aikojen ulkopuolella, esimerkiksi vaikeissa tieolosuhteissa, kuljetusvälineistön rikkoutuessa tai onnettomuustapauksissa sekä arkipyhien seurauksena.	Kirjataan tiedoksi.

2 MIELIPITEET

2.1 Mielipide 1	Vastine
Kaavassa ehdotettu yhteisen paikoitusalueen muuttaminen uudeksi kiinteistöksi aiheuttaisi merkittävää haittaa sekä alueella asuville sekä viranomaisille. Paikoitusalue pitää säilyttää eikä sitä saa muuttaa kiinteistöksi. Alueen kadut eivät sovellu kadunvarsipysäköintiin koska: 1. kadut ovat kapeita eivätkä ole alun perin suunniteltu kadunvarsipysäköintiin 2. katujen valaistus on toteutettu matalilla valaisimilla, jolloin kadunvarteen pysäköity auto peittää valaistuksen ja siten aiheuttaa helposti vaarantilanteita perheiden lapsille 3. kadun varteen pysäköidyt autot estävät jo valmiiksi kapeiden katujen lumenpoiston talvella. Kaavassa pitää myös huomioida alueella sijaitseva aallonmurtaja (joka) on suosittu virkistyskohde ja sen päähän rakennetulle nuotiopaikalle tullaan vierailemaan autolla usean seurueen voimin. Tällä hetkellä nämä vierailijat hyödyntävät paikoitusalueutta mutta jos se poistetaan niin pysäköinti luultavasti siirtyy kiinteistölle Regaalienkatu 19 johtavan kadun varteen ja estää kiinteistölle ajamisen samalla tukkii hälytysajoneuvojen pelastustien. Lisäksi kannattaa huomioida, että Regaalienkatu 17 on kaavoitettu asuin, liike-, ja toimistorakennuksille, jolloin ymmärtääkseni tontin kiinteistöä voi käyttää liiketarkoituksiin. Asiakkailla pitää olla pysäköintimahdollisuus paikoitusalueella. Jos on tarvetta kaavoittaa lisää omakotitontteja niin Kuningattarenrannan Victorian aukion läheisyydessä olevat rakentamattomat rivitalo- ja kerrostalokorttelit kannattaa muuttaa omakotitonteiksi.	Alueella on todettu vierasparkkipaikkojen tarve vähäiseksi. Niitä on ja järjestetään kuitenkin alueelle riittäväksi katsottava määrä.

EHDOTUSVAIHE

Kaavaehdotus oli nähtävillä 8.5.2025–9.6.2025, jolloin viranomaistahoilla oli mahdollisuus antaa lausunto, osallisilla mahdollisuus antaa muistutus. Kaavaehdotuksesta saatiin kuusi lausuntoa, ei muistutuksia.

3 LAUSUNNOT

3.1 <i>Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 3.6.2025</i>	Vastine
Kymenlaakson Sähköverkolla ei ole lausuttavaa asemakaavaehdotukseen.	Kirjataan tiedoksi.
3.2 <i>Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 7.5.2025</i>	
Pelastusviranomainen ottaa lausunnossaan kantaa hankkeen suunnitelmaan Pelastuslain (379/2011) nojalla. Pelastuslaitoksella ei ole muuta lisättävää alustavan luonnosvaiheen vaiheessa annettuun lausuntoon.	Kirjataan tiedoksi.
3.3 <i>Porvoon kaupunki, ympäristöterveysjaosto, 25.5.2025</i>	
Ympäristöterveysjaostolla ei ole asiasta huomautettavaa.	Kirjataan tiedoksi.
3.4 <i>Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 9.6.2025</i>	
ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.	Kirjataan tiedoksi.
3.5 <i>Uudenmaan jätelautakunta, 19.5.2025</i>	
Jätelautakunta päätti olla antamatta uutta lausuntoa kaavaehdotuksesta.	Kirjataan tiedoksi.
3.6 <i>Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, 8.5.2025</i>	
Uusi rakennuspaikka olisi pinta-alaltaan pieni (noin 640 m ²). Kiinteistö rajoittuisi kahdelta sivulta katuun ja kolmannelta sivulta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alueeseen (ET-1), jossa sijaitsee kotitalousjätteen aluekeräyspiste. ET-1-alueen läpi on lisäksi ajoyhteys viereiselle tontille.	Kuten luonnosvaiheen vastineessa todettiin, tontin pienuus, sitä rajoittavat kadut ja kulkuyhteys ja kotitalousjätteen keräyspiste ovat olemassa olevia elementtejä ja siten hyvin havaittavissa. Tonttia myytäessä näitä tulee kuitenkin vielä erikseen painottaa, erityisesti jätteen aluekeräyspisteestä syntyvä haitta.

Edellä mainitut seikat ovat omiaan aiheuttamaan eräistä naapuruussuhteista annetussa laissa mainittuja ongelmia jo rakentamisvaiheessa, mutta varsinkin sen jälkeen. Jätteen aluekeräyspisteen läheisyys aiheuttaa asumiselle haittaa liikenteen, melun ja ainakin ajoittain myös hajun muodossa. Tämän ovat kaavaluonnoksesta antamissaan lausunnoissaan huomioineet myös Rosk'n Roll Oy Ab ja Uudenmaan jätelautakunta. Kiinteistön pieni ala ja rakentamisalan sijoittuminen katujen ja toista kiinteistöä palvelevan ajoyhteyden välittömään läheisyyteen vaikeuttavat yhdessä esimerkiksi lumien hallintaa. Kadulle päin viettävältä katolta lumet romahtaisivat kadulle tai mahdollisille kadun varteen sijoitettaville pysäköintipaikoille, ja pihan puolella olisi rajatusti tilaa lumelle. ET-1-alue on jatkuvasti pidettävä puhtaana lumesta, ja jatkossa alueen lumet olisi välittömästi vietävä muualle sen sijaan, että ne väliaikaisesti kasattaisiin nykyiselle ohjeelliselle pysäköintialueelle (p) tai hulevesien imeyttämiseen ja johtamiseen tarkoitetulle alueelle (hule-1). Hulevesien hallintaan (viivyttäminen, imeyttäminen) ei valitettavasti kiinnitetty läheskään riittävästi huomiota voimassa olevan Kuningattarenrannan asemakaavan laatimisvaiheessa. Suuri osa asemakaava-alueen hulevesistä huuhtoutuu siksi puhdistamatta suoraan mereen. Kiinteistöjen riittävä koko luo edellytykset sille, että hulevesien hallintaan on mahdollista kiinnittää huomiota suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa. Näin pienellä kiinteistöllä nämä mahdollisuudet ovat rajalliset tai jopa olemattomat. Alueella on tällä hetkellä painanne, joka rakentamisen yhteydessä todennäköisesti tasattaisiin, jolloin syntyvät hulevedet käytännössä ohjautuisivat kaava-alueen hulevesijärjestelmän kautta suoraan puhdistamatta mereen. Lisäksi kaavamääräyksistä puuttuu tontin rakennusalaan liittyvä määräys. Määräys on	Rakennusalan ja katualueen väliä on kasvatettu 2,2 metriin. Rakennusala ohjaa rakentamista tontilla siten, että piha-alueetta jää riittävästi. ET-1-alueella on jätekeräyspisteen vieressä säiliöiden kaakkoispuolella edelleen tilaa lumen varastointiin. Asemakaavamääräyksissä on mainittu hulevesistä kuten nykyisessäkin asemakaavassa seuraavasti: <i>Tontilla muodostuvat hulevedet ja kattovedet on käsiteltävä tonttialueen sisällä vesiä imeyttävin ja virtaamaan hidastavin rakentein. Niitä osin, kun hulevesiä ei ole mahdollista johtaa maastoon, niitä saa johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään. Ennen rakennusluvan myöntämistä on tontille laadittava suunnitelma hulevesien hallinnasta sisältäen rakennusaikaisen hulevesien hallinnan</i> (tämä lisäyksenä aiempaan asemakaavaan). <i>Kyseiseen suunnitelmaan on sisällytettävä hulevesien hallinnan mitoituslaskelma.</i> Rakennuslupa-aineistoon tulee siis sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma mitoituslaskelmineen. Nykyiselle painanteelle on havaittu johtuvan vain vähäisessä määrin hulevesiä.
--	--

tarpeellinen mahdollisen rakennusluvan myöntämisen yhteydessä. Kaavan muuttaminen ja uuden pientalotontin kaavoittaminen on kaavasuunnittelijalta saadun suullisen tiedon mukaan (20.12.2024) tullut vireille muun muassa siitä syystä, että Regaalienkujan alue on nyky muodossaan epämääräinen ja sille ei ole järkevää käyttöä. Rakennus- ja ympäristölautakunta katsoo, että alueen käyttäminen siihen, kun se on voimassa olevassa kaavassa tarkoitettu, eli ajoväyläksi, pysäköintiin ja hulevesien hallintaan (ja lumien tilapäiseen varastointiin), on alueen järkevää käyttöä. Jos voimassa olevan kaavan mukainen puurivi olisi alueelle istutettu ja pysäköintipaikat rakennettu alue olisi siisti ja sopisi kaupunkikuvaan ja palvelisi myös Kuningattarenrannan alueella (esim. Gröna Udden tai aallonmurtaja) vierailevia. Kaavamääräysten sanamuodoista lausuttiin luonnosvaiheessa. Virheitä on edelleen ruotsinkielisissä kaavamääräyksissä.	Rakennusalaan liittyvä määräys lisätään kaava-aineistoon. Kuten luonnosvaiheen lausunnon vastineessa todetaan, kaupunkikuvallisesti aukea pientaloalueen keskellä on epämääräinen ja toiminnallisesti vailla selkeää toimintaa, vaikkakin sen loppuun rakentaminen on jäänyt kesken. Parkkipaikkojen tarve on osoittautunut vähäiseksi. Lumien tilapäiseen varastointiin on jonkin verran tilaa Regaalienkadun eteläpäässä.
--	--