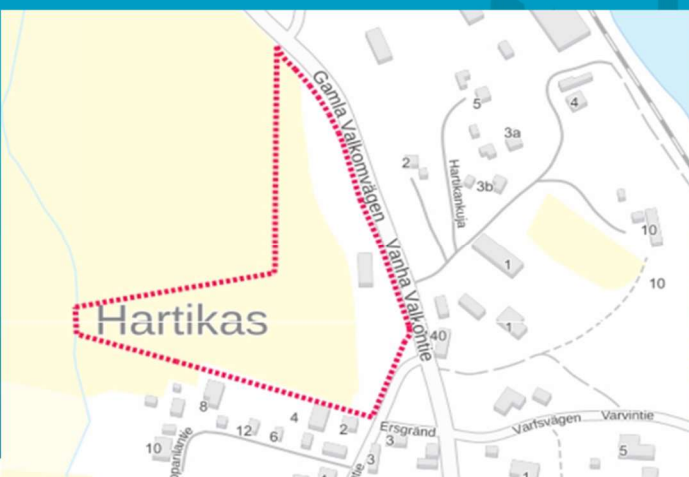


Asemakaavan muutos, kaupunginosa 13, Köpbacka-Haravankylä, määräalat 434-409-3-137-M504 ja 434-409-3-137-M508, Köpbackantien ja Vanhan Valkontien risteyksen länsipuolinen rinne ja peltoalue

Kaavaselostus



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Alue:	Köpbacka
Kaupunki:	Loviisa
Kaupunginosa:	13 Köpbacka-Haravankylä
Kaava:	Asemakaavan muutos
Kaavatunnus:	434_13-16
Dnro:	599/10.02.03/2025

Asemakaavan selostus koskee 9.1.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Muutosalue sijaitsee kaupunginosassa 13 Köpbacka-Haravankylä, Vanhan Valkontien ja Köpbackantien risteuksen kohdalla näiden länsipuolella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos, kaupunginosa 13 Köpbacka-Haravankylä, määräalat 434-409-3-137-M504 ja 434-409-3-137-M508, Köpbackantien ja Vanhan Valkontien risteuksen länsipuolinen rinne ja peltoalue*. Asemakaavoituksessa tutkitaan, voiko nykyisellään peltoalueena olevalle muutosalueen eteläosalle osoittaa pientalon rakennuspaikan. Samalla tutkitaan kaavamuutosalueella olevan nykyisen rakennuskannan suojeluarvo.

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.....	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	2
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	3
3	Lähtökohdat.....	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.2	Suunnittelutilanne	14
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	18
4.2.1	Osalliset.....	18

4.2.2	Vireilletulo	18
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	19
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
5	Asemakaavan kuvaus.....	19
5.1	Kaavan rakenne.....	19
5.1.1	Mitoitus	20
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	20
5.3	Kaavan suhde yleiskaavaan	21
5.4	Kaavan vaikutukset.....	22
5.4.1	Liikenteelliset vaikutukset	22
5.4.2	Alue- ja yhdyskuntarakenne.....	22
5.4.3	Kaupunki- ja maisemakuva.....	22
5.4.4	Luonnonympäristö	23
5.4.5	Pinta- ja pohjavedet.....	23
5.4.6	Ilmasto.....	23
5.4.7	Suhde maakuntakaavaan	23
5.4.8	Kaavan suhde yleiskaavaan	23
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	23
6	Asemakaavan toteutus	23
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	23
6.2	Toteutuksen seuranta	23

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2 Lausunnot ja vastineet

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista

Valkon osayleiskaavaa varten tehtyjä selvityksiä:

- Valkon alueen lepakkoselvitys, Wermundsen Consulting Oy, 2020
- Loviisan vesihuollon kehittämissuunnitelman päivitys 2017–2025. Ramboll, 2017
- Valkon ja sen lähialueiden muinaisjäännettöinventointi osayleiskaavaa varten, Museovirasto, 2018

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireilletulo elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan kokouksessa 28.2.2019 § 26

Kuulutus kaavan vireilletulosta vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos nähtävillä 17.7.–22.8.2025

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen käsittely teknisessä lautakunnassa 29.1.2026

Kaavaehdotus nähtävillä 26.2–30.3.2026.

Kaavan hyväksyminen __.__.2026, § ____

2.2 Asemakaava

Nykyinen asemakaava on vahvistettu vuonna 1985. Siinä alue on eteläosaltaan peltoa (EV, suojaviheralue, aluetta saa käyttää maanviljelykseen. Maanviljelyn toimintoja palvelevia pienehköjä latoja ja vajoja, joiden pohjan pinta-ala ei ylitä 300 m², saa rakentaa rakennuslautakunnan hyväksymille alueille). Alueella on nykyisellään kookas lato, joka on osoitettu vuonna 2025 hyväksytyssä Valkon osayleiskaavassa (vielä vailla lainvoimaa) maisemallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa. Vanhan Valkontien lähetyvillä kasvaa laajemmin mäntyvaltaista puustoa (VP, puisto). Tämän länsipuolelle pellolle on nykyisessä kaavassa osoitettu VU-alue (urheilu- ja virkistyspalvelualue), joka on jäänyt toteutumatta. Edellä mainittu Valkon osayleiskaava mahdollistaa asumisen kaavam muutoksen kohteena olevalla alueella.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Asemakaavan muutos koskee määräaloja 434-409-3-137-M504 ja 434-409-3-137-M508. Alue on noin 2,6 hehtaarin kokoinen ja sijaitsee Loviisan keskustan eteläpuolella Köpbackassa. Alue rajoittuu etelässä Kipparilantien pohjoispuolella oleviin pientalotontteihin, lännessä alue jatkuu eteläisellä osalla pellolla olevaan jokeen asti, muutoin alueen rajaus kulkee peltoalueella. Idässä alue rajautuu Vanhaan Valkontiehen. Alueen poikki on aiemmin kulkenut sähkölinja, joka on vuonna 2018 siirretty maakaapeliksi.

Kaavoituksen kustannuksista on sovittu kaavoitus sopimuksella ja tarvittaessa laaditaan maankäyttösopimus.

Muutosalue on suurimmalta osaltaan peltoa. Pitkä Loviisan keskustankin halkaiseva pohjois-eteläsuuntainen harjumuodostelma ulottuu idässä muutosalueelle, kun maasto muuttuu tasaisesta pellostä jyrkästi kohti itää nousevaksi mäntyvaltaiseksi rinteeksi.

Muutosalueen itäosassa metsäisen rinteiden ja pellon rajassa on kookas lato, joka näkyy ainakin vuoden 1915 kartassa. Se on tietyvästi rakentunut kolmessa osassa. Pohjoispää on rakennettu hirsirakenteiseksi riiheksi mahdollisesti jo 1800-luvun puolella. Sisällä on löydettävissä edelleen mustuneita hirsirakenteita ja kookkaan uunin muurattuja rakenteita. Uunin lämmitys on tapahtunut pellon puolelta.

Rankarakenteisena tehty keskiosa on rakentunut pohjoisosaa myöhemmin maa- ja puulattiaisena. Myöhemmin lattia on tietyvästi korotettu eteläisimmän osan lattian kanssa samaan tasoon. Eteläisin osa on rakennettu 1960-luvun lopulla, ja sen betonilattia on valettu vuonna 1971.

Rakennuksen länsijulkisivuun on nykyisen omistajan toimesta rakennettu pitkä katos vuonna 2019. Julkisivu on tällä julkisivulla ollut varsin huonokuntoinen. Päädyn pariovet ovat olleet alun perin saranoidut.

Rinteessä on betonirakenteinen kookas maakellari, jonka rakentamisajankohta ei ole tiedossa, se on kuitenkin kymmeniä vuosia vanha.



Kartta vuodelta 1915.

Valokuvia alueelta:





Kuva 1.



Kuva 2.



Kuva 3.



Kuva 4.



Kuva 5.



Kuva 6.



Kuva 7.



Kuva 8.



Kuva 9.



Kuva 10.



Kuva 11.



Kuva 12.

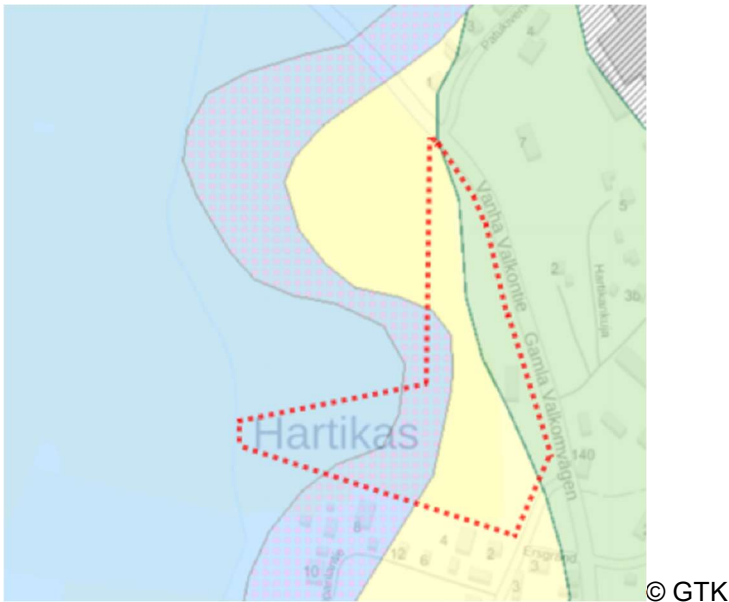


Kuva 13.

Pinnan muodot ja maaperä

Maasto on muutosalueella pääosin melko tasaista maan viettäessä loivasti länteen päin. Alueen itäosassa maasto nousee voimakkaasti.

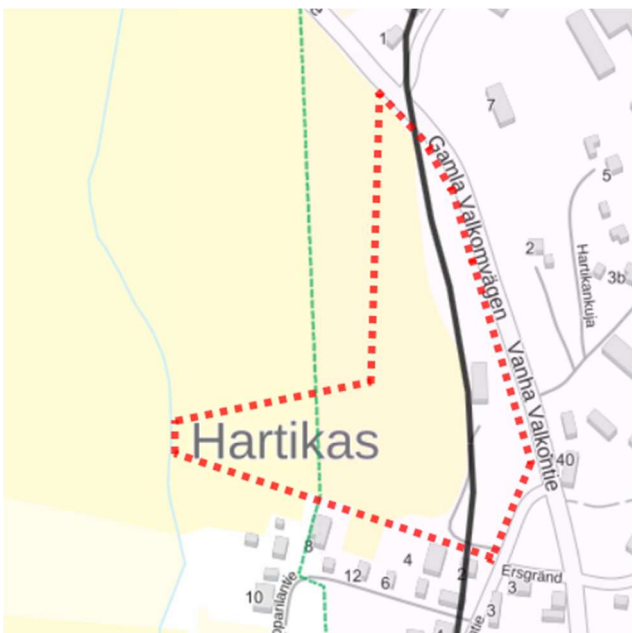
Geologian tutkimuskeskuksen tuottaman maaperäkartaston (1:100 000) mukaan maaperä alueella on länsiosassa savea, sitten saven ja hienon hiedan sekoitusta, keskivaiheilla karkeaa ja idässä harjun kohotessa hiekkaa.



■ Hiekka (HK) ■ karkea Hieta (KHt) ■ Savi (Sa) ■ hieno Hieta (HHt)

Pohjavesi

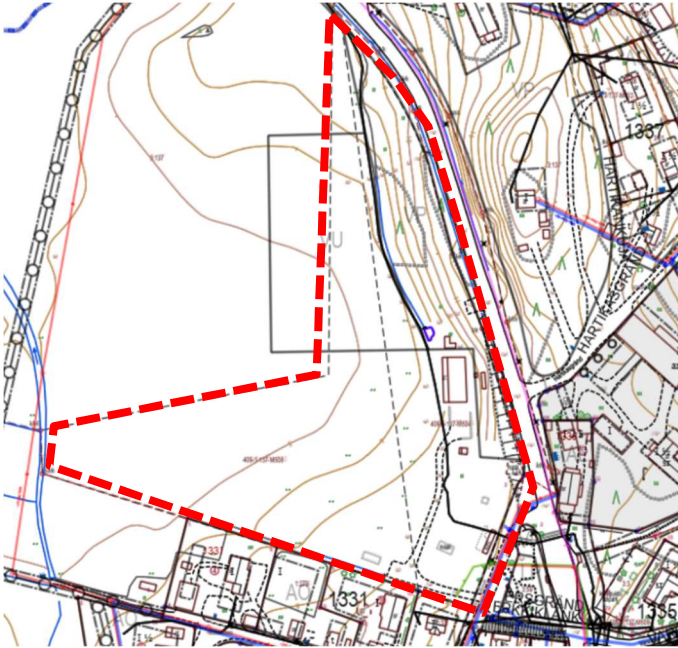
Muutosalue sijoittuu harjun puoleiselta osaltaan eli itäreunastaan pohjaveden muodostumisalueelle. Muutosalue on peltoaukean osalta pääosin pohjavesialuetta lukuun ottamatta läntisintä aluetta.



Pohjavesialueen raja vihreä, pohjaveden muodostumisalue musta. Loviisan kaupunki, Paikkatie.

Kunnallistekniikka

Alueella sijaitsee Kymenlaakson Sähköverkko Oy:n etelä-pohjoissuuntainen 20 kV:n maakaapeli. Aiemmin johto on kulkenut ilmajohtona. Köpbackantietä ja Vanhaa Valkontietä pitkin kulkee vesi- ja viemäriputkisto. Muutosalueen eteläreunassa on hulevesiputken pää, ja hulevesi johtuu siitä eteenpäin osin avo-ojana kohti alueen länsireunalla kulkevaa leveämpää avo-ojaa.

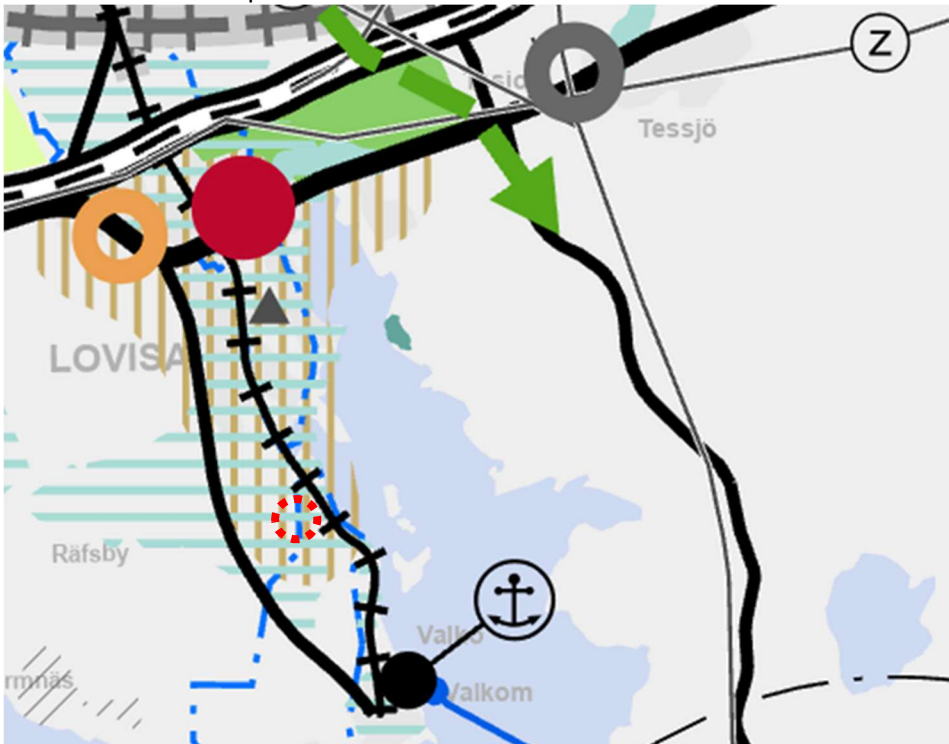


Alueella oleva kunnallistekniikka. Sininen vesijohto, punainen jätevesi, musta sähkö, vihreä hulevesi. Loviisa, Paikkatieto.

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: Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaisema



Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke



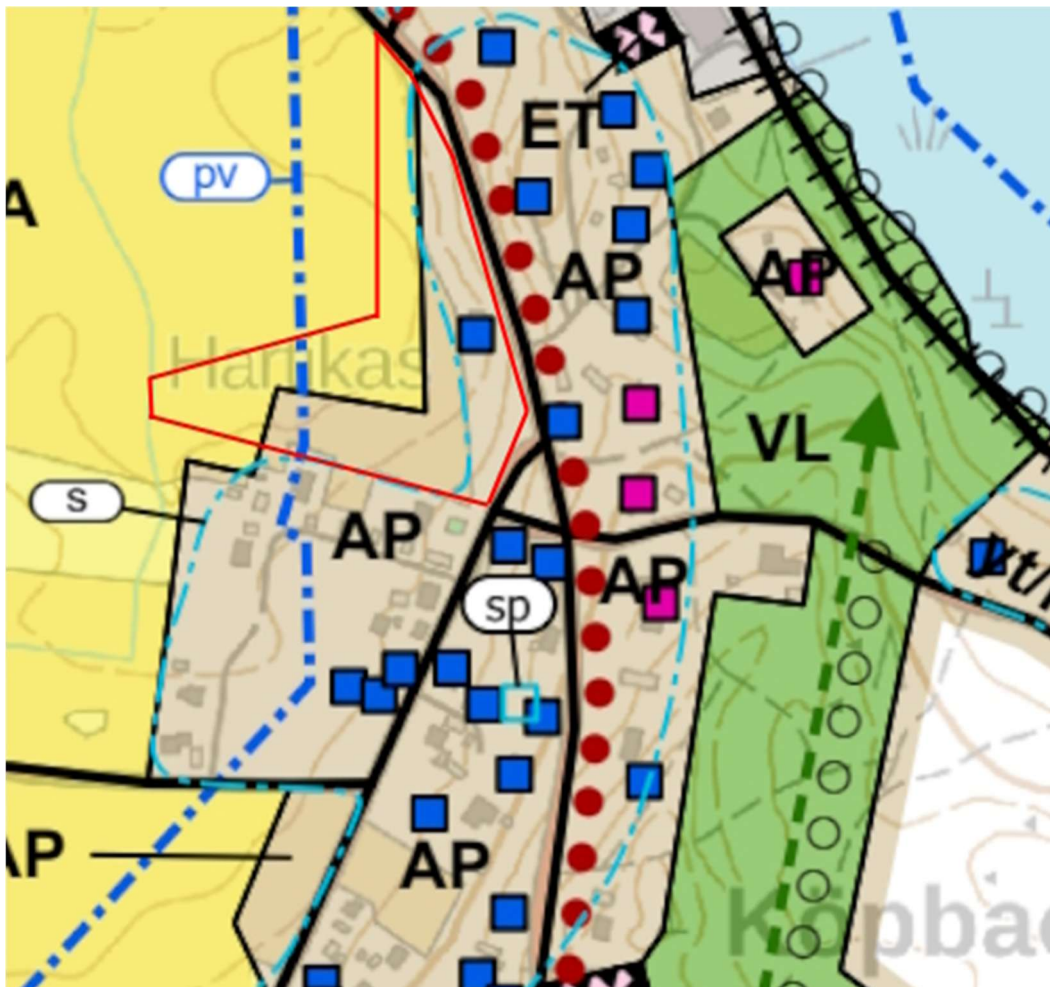
Pohjavesialue



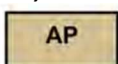
Päärata

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 ei ole vielä lainvoimainen (5/2026).



AP Pientalovaltainen asuuntoalue.
Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

Småhusdominerat bostadsområde.
I området är det tillåtet att placera även behövlig närservice och rekreationsområden samt sådana småskaliga arbetsutrymmen som inte orsakar buller, tung trafik, luftföroreningar eller motsvarande störningar för miljön.



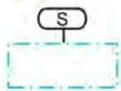
MA Maisemallisesti arvokas peltoalue.
Maakunnallisesti arvokas maisema-alue, jonka säilyminen avoimena ja viljely- tai laidunkäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää.

Akerområde som är värdefullt med tanke på landskapet.
Landskapsområde som är värdefullt på landskapsnivå. Med tanke på landskapsbilden är viktigt att området bevaras öppet och i odlingsbruk.



Kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.
Rakennus voidaan suojella rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (2010/498) tai Alueidenkäyttölain (2023/752) perusteella. Korjaus ja muutostöissä tämä arvo tulee säilyttää. Korjaus ja muutostöissä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Suojeluasiala tulee selvittää tarvittaessa asemakaavalla tai rakennussuojelulain mukaisella menettelyllä.

Byggnad som är värdefull med tanke på stadsbilden, arkitekturen eller kulturhistorien.
Byggnaden kan skyddas enligt lag om skyddande av byggnadsarvet (2010/498) eller lag om områdesanvändning (2023/752). Vid reparationer och ändringsarbeten ska detta värde bevaras. Vid reparationer och ändringsarbeten ska ett utlåtande från museimyndigheten inhämtas. Skyddsfrågan ska vid behov utredas genom detaljplan eller i enlighet med förfarandet enligt byggnadsskyddslagen.



Arvokas rakennetun ympäristön kokonaisuus.

Alueen suunnittelussa ja lupamenettelyssä on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää kulttuuriympäristötehtävää hoitavan alueellisen vastuumuseon (Porvoon museo) lausunto.



Vedenhankintaa varten tärkeä tai muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue.

Alueella ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka voi aiheuttaa pohjavesien muuttumista tai pilaantumista. Rakentaminen tai muu toiminta ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista tai pinnan alenemista eikä vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Alueella ei saa säilyttää irrallaan, varastoida tai käsitellä nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä pilaavia aineita. Lämmitysöljysäiliöt on sijoitettava sisätiloihin tai maanpäälle kaksoisvaippasäiliöön tai vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoidun öljyn enimmäismäärä. Teollisuuden lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueelta kertyvät likaantuneet sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tonilla. Viheralueiden lannoitusta tulee välttää. Uusia teitä, väyliä ja pysäköintipaikkoja rakennettaessa on pohjaveden suojaustarve selvitettävä ja kohteet on varustettava asianmukaisin suojarakentein. Tiesuolan käyttämistä liukkauden torjuntaan tulee välttää.

Värdefull byggd kulturmiljöhelhet.

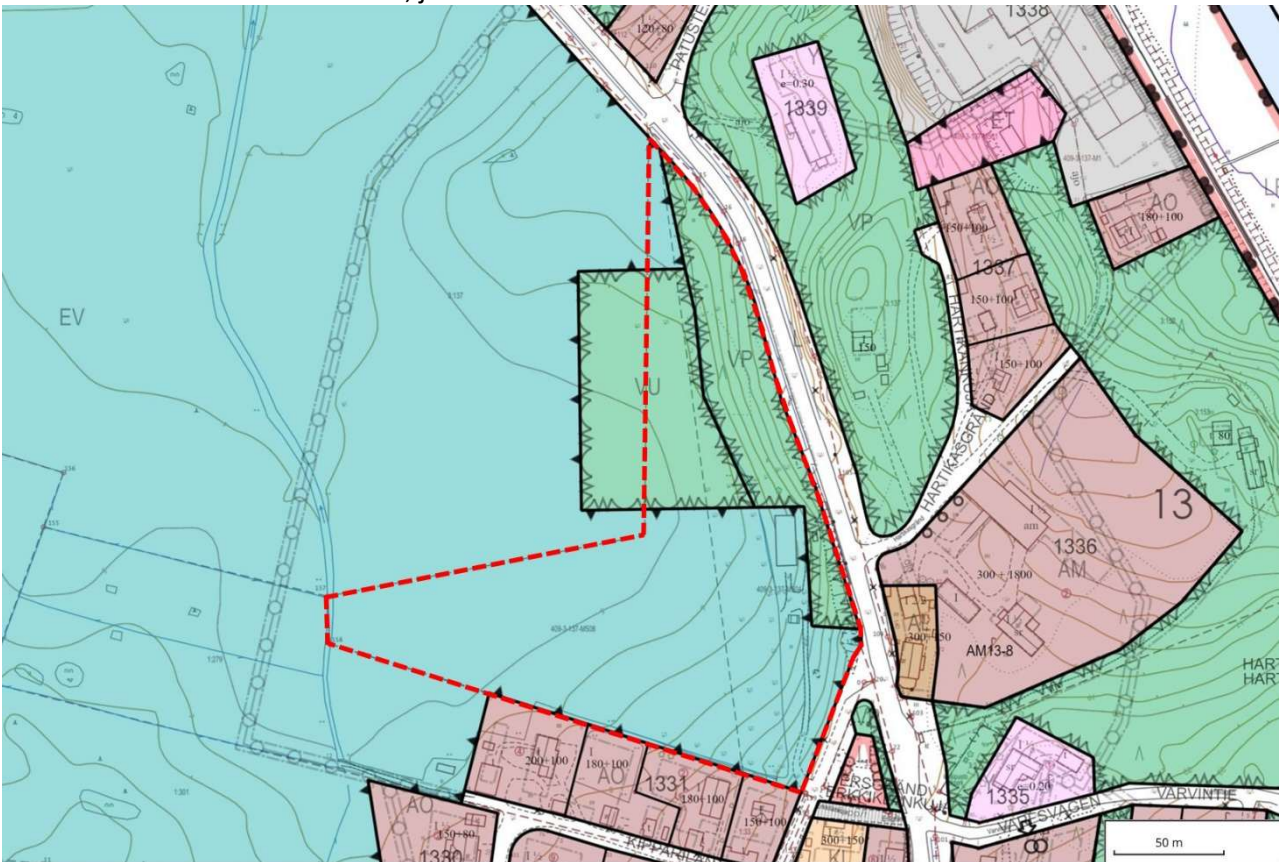
Områdets kulturhistoriska värden ska beaktas i områdets plan- och tillståndsförfarande. Yttrande från det regionala ansvariga museet (Borgå museum) som handlägger kulturmiljöuppdraget ska inhämtas för planerna som rör området.

Grundvattenområde som är viktigt med tanke på vattenförsörjningen eller övrigt grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning.

På området får ingen verksamhet bedrivas som kan orsaka förändring eller förorening av grundvattnet. Byggandet eller annan verksamhet får inte leda till skadligt utflöde av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån, och får heller inte äventyra grundvattnets kvalitet eller kvantitet. På området får flytande bränslen eller andra ämnen som förorenar grundvattnet inte förvaras, lagras eller hanteras. Oljecisterner för uppvärmning ska placeras inomhus eller ovan jord i en dubbelmantlad cistern eller i en vattentät täckt skyddsbehållare som rymmer mer än den maximala mängden lagrad olja. Industriella lastnings- och lossningsområden samt områden som används för trafik och parkering ska isoleras med ett vattentätt material. Förorenat regn- och smältvatten som samlas på området ska ledas bort från grundvattenområdet. Rent dagvatten bör i första hand infiltreras på tomten. Gödsling av grönytor bör undvikas. När nya vägar, leder och parkeringsplatser byggs måste behovet av grundvattenskydd beaktas och områdena måste förses med lämpliga skyddsstrukturer. Användning av vägsalt för halkbekämpning bör undvikas.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava, joka on vahvistettu 28.2.1985.



- EV Suojaviheralue. Aluetta saa käyttää maanviljelykseen. Maanviljelyn toimintoja palvelevia pienehköjä latoja ja vajoja, joiden pohjan pinta-ala ei ylitä 300 m², saa rakentaa rakennuslautakunnan hyväksymille alueille.
- VU Urheilu- ja virkistyspalvelualue. Alue on ympäröitävä pensasistutuksin.
- VP Puisto

Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.4.2014.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjana oleva kartta täyttää alueidenkäyttölain (132/1999) mukaiset vaatimukset.

Olemassa olevat selvitykset, suojeleuhjelmat, suojelupäätökset

Katso luku 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen asemakaava on vanhentunut kaavamääräysten ja muun muassa toteutumattoman urheilu- ja virkistyspalvelualueen osalta. Samalla selvitetään vanhan ladon ja sen viereisen alueen maankäyttömahdollisuudet.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 28.2.2019 § 26.

4.2.1 Osalliset

Osallistuminen toteutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti, katso liite 1.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 28.2.2019 § 26.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos asetettiin julkisesti nähtäville 17.7.–22.8.2025.

Valmisteluvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos lähetettiin tiedoksi seuraaville viranomaisille: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Kymenlaakson Sähkö Oy, Porvoon kaupunki / Ympäristöterveydenhuolto, Porvoon museo, Loviisan Vesi- ja ympäristökeskus, Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Loviisan kaupungin infrastruktuuri ja Rosk'n Roll. Lausuntoja saatiin 5, mielipiteitä 1. Lausunnoissa ja mielipiteessä mainittiin muun muassa seuraavaa:

Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuollolla ei ollut huomautettavaa.

ELY-keskus muistutti lausunnossaan, että laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Edelleen, kaava-alue sijoittuu osittain Valkon vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle sekä osin pohjaveden muodostumisalueelle. Lähellä olevalla Köpbackan varavedenottamalla on suoja-alue ja kaukosuojavyöhyke. Jälkimmäinen ulottuu kaava-alueelle ja sen rajat tulee lisätä kaavakartalle ja kaavamääräyksiin tulee lisätä tieto suoja-alueen määräyksistä. Edelleen ELY-keskus muistutti pohjaveden osalta, että rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Peltalueella rinteiden alaosissa pohjaveden pinta on mahdollisesti lähellä maanpinnan tasoa.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa esitetyistä asiakirjoista.

Kymenlaakson Sähköverkko lausui, että kaava-alueella sijaitsee yhtiön 20 kV:n maakaapeli, ja johdoista annettiin 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.
- Tilaa vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.

Porvoon museo lausui, että Vanhan Valkontien varressa olevan hirsirakenteisen ulkorakennuksen suojelumerkintään tulee lisätä: *Korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto.* Edelleen lausunnossa todetaan, että aineistossa mainittu Valkon muinaisjäännösinventointi vuodelta 2018

on tutkimustarkkuudeltaan erilainen kuin asemakaavainventointi, ja on mahdollista, että muutosaluetta ei siinä ole tarkasteltu lainkaan. Alue, jolla kaavassa suunnitellaan muuttuvaa maankäyttöä, on kuitenkin pienialainen ja osin rakennettu. Erilliselle arkeologiselle inventoinnille ei museon näkemyksen mukaan ole tarvetta.

Mielipiteessä rakennusalan paikkaa esitetään kasvatettavaksi laajemmaksi pohjoista kohden, ja mielipiteen mukana on toimitettu karttaliite.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 26.2.–30.3.2025

Ehdotusvaiheen vuorovaikutus ja saadut lausunnot

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

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

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa korttelien ja tonttien ajanmukaisuus sekä rakennusten suojeluarvo muutosalueen osalta sekä tutkia alueen muu maankäyttö selvittäen myös, onko alueelle mahdollista sijoittaa asuinpienalojen korttelialuetta.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueella on historiallisia ja kulttuurimaisemallisia arvoja sisältävä rakennus, jonka arvo tulee huomioida alueen maankäytössä. Alue on pohjavesialueella ja alueen lähellä on varavedenottamo, ja nämä tulee huomioida maankäytössä. Lisäksi alueella kulkee maanalaisia sähköjohtoja, jotka tulee huomioida maankäytössä.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Alueen länsi- ja keskiosa on osoitettu MA-alueeksi (maisemallisesti arvokas peltoalue). Alueen pohjoiskärki on osoitettu puistoalueeksi (VP). Puistoalueen on tarkoitus siirtyä maankäyttösopimuksella kaavamuutoksen yhteydessä kaupungin omistukseen.

Alueen kaakkoisosaan on osoitettu asuinpienalojen korttelialue (AP). Liittymä on osoitettu alueen kaakkoiskulmaan, jossa korkeusero muutosalueen ja tien välillä on pienimmillään. AP-alueen rakennuspaikka

sijoittuu lähelle Vanhan Valkontien ja Köpbackantien risteystä, ja näin uudisrakentaminen sijoittuu kylän nykyisen rakennuskannan jatkeeksi. Kaavassa sallitaan 1 ½ kerrosta korkea rakentaminen, rakennusoikeutta rakennuspaikalle osoitetaan 200 k-m². Kerroksien rajoittamisella 1 ½ kerrokseen rakennusmassan volyymi sovitetaan ympäröivään rakennuskantaan.

Alueella olevalla ladolla on sekä maisemallista että historiallista arvoa ja se on merkitty sr-merkinnällä: *suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto.* Lato ei tule olemaan jatkossa maanviljelyn toimintoja palveleva rakennus, vaan rakennuspaikkaan liittyvä talousrakennus. Rakennuksen nykyinen pinta-ala on noin 200 k-m², asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta t220, eli talousrakennukselle 220 k-m².

Muutosalueen itäreunaan on merkattu vyöhyke, *joka on istutettava tai jolla on säilytettävä suojavyöhykkeeksi riittävä luonnonkasvillisuus.* Alueella on nykyisellään mäntyvaltaista puustoa.

5.1.1 Mitoitus

Tonttintro	Aluevaraus	Pinta-ala m ²	e-luku	Rakennusoikeus k-m ²
	MA	17 129		t40
	VP	4 502		
5	AP	4 402		200 + t300
Yhteensä koko kaava-alue		2,6033 ha		

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevia määräyksiä on annettu muutosalueen ja sen ympäristön laadun varmistamiseksi. Kaavamuuoksessa annetaan määräyksiä muun muassa pohjaveteen liittyen.

Yleiset määräykset on päivitetty seuraavasti:

Alueen rakennustavan tulee olla korkeatasoista ja selkeää. Uudisrakentamisessa tulee huomioida näkymä korttelialueen yli peltomaisemaan. Julkisivumateriaalin tulee olla ensisijaisesti puuta. Julkisivuväriytyksen tulee olla yhtenäinen ja ympäristöön sopeutuva.

Rakennusalan ulkopuolelle saa AP/pv-korttelialueelle rakentaa talous- ja muita apurakennuksia yhteensä enintään 80 k-m², enimmäiskoko kullekin 35 k-m². Rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa katoksia yhteensä enintään 30 k-m².

MA-alueelle sallitaan yhteensä enintään 40 k-m² viljelyn toimintoja palvelevia rakennuksia. Ne tulee sijoittaa siten, että maiseman avoimuus säilyy.

Määräyksillä ohjataan uudisrakentamisen ulkonäköä ja mittakaavaa siten, että näkymiä harjun puolelta peltomaisemaan säilyy, ja että nykyinen lato säilyttää roolinsa alueen maamerkinä.

Alueella olevat maan alla kulkevat kaapelit ja vesiputket ja niiden reittien mahdolliset muutokset turva-alueineen sekä ympäristöä palveleva hulevesireitistö tulee huomioida sijoitettaessa uusia rakennuksia ja rakennelmia.

Pohjaveteen liittyvät määräykset:

Alue sijoittuu 1-luokan pohjavesialueelle. 1-luokan pohjavesialue tarkoittaa vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta. Alue sijoittuu myös vedenottamon kaukosuoja-alueelle. Pohjavesialueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristösuojelulain pohjaveden pilaamiskiello sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta. Pohjaveden korkeus tulee selvittää ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Vedenottamoiden suoja-alueääräykset (L-SVEO 45/1979 A ja KHO 20.11.1980) tulee huomioida. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita.

Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja. Kellarikerroksia ei saa rakentaa kahta metriä lähemmäs luotettavasti todetusta pohjaveden pinnasta. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin.

Pohjavesialueella saa viivyttaa ja imeyttää vain puhtaita hule- ja kattovesiä, jotka on käsiteltävä tonttialueen sisällä vesiä imeyttävin ja virtaamaa hidastavin rakentein. Hulevesiratkaisut tulee esittää rakennusluvan yhteydessä esimerkiksi asemapiirroksessa ja suunnitelmaan on sisällytettävä hulevesien hallinnan mitoituslaskelma.

Asumisturvallisuutta koskevia määräyksiä:

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueella rakennettaessa.

Pysäköintiä koskevia määräyksiä:

Autopaikkoja tulee varata 1 ap/ 120 k-m².

5.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

Muutosalueella ei nykyisellään ole yleiskaavaa. Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava odottaa lainvoimaisuutta, ja muutosalue on osa tätä osayleiskaava-alueita. Yleiskaavassa huomioon otettavia asioita suhteessa asemakaavaluonnokseen on esitetty alla taulukkomuodossa.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:	Asemakaava
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys	Alue sijoittuu rakennetun ympäristön ja peltoalueen rajalle, vierellä on olemassa oleva tiestö ja kunnallistekniikka. Muutosalueen välittömässä läheisyydessä on olemassa olevaa rakennuskantaa. Alueen länsireunassa on peltoalue, joka säilyy rakentamattomana. Alueen pohjoispuolella oleva alue muutetaan puistoalueeksi.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö	Alue hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus	Alueen vierestä kulkee joukkoliikennereitti.

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus

<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 on tarkoituksenmukaisesti tarpeellisten energia-, vesi- ja jätehuoltoverkostojen piirissä sekä joukkoliikennereitin vieressä.
<i>5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön</i>	Kaavamuutoksen mahdollistava asuinympäristö on turvallinen ja terveellinen.
<i>6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset</i>	-
<i>7) ympäristöhaittojen vähentäminen</i>	Kaavamääräyksissä huomioidaan alueen sijoittuminen pohjavesialueelle.
<i>8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen</i>	Kaava-alueella oleva peltoalueen maisemallinen arvo tunnistetaan. Kaava-alueella olevan vanhan kookkaan latorakennuksen historiallinen ja maisemallinen arvo tunnistetaan. Rinteellä kasvavan puuston maisemallinen arvo tunnistetaan. Alueen uudisrakentamista ohjataan määräyksin, jotta se huomio ympäröivän maiseman.
<i>9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys</i>	Alueen lähellä on virkistykseen sopivia alueita ja leikkipuisto.
<i>Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.</i>	Asemakaavamuutoksessa parannetaan alueen maanomistajan edellytyksiä toimia alueella. Toimintaa rajoittavat kaavamääräykset ovat perusteltuja niiden huomioidessa luonnonympäristö ja olemassa oleva rakennuskanta ja maisema.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutos parantaa alueen kaavoituksen ajanmukaisuutta. Kaavalla on yhdyskuntarakennetta eheyttävä vaikutus, kun uusi rakennuspaikka tukeutuu olemassa olevaan aluerakenteeseen. Kaavalla on myös kulttuuriympäristön säilymistä tukeva vaikutus, koska alueella olevalle iäkkäälle rakennukselle osoitetaan suojelullisia määräyksiä ja uudisrakentamiselle asetetaan määräyksiä.

5.4.1 Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaava hyödyntää olemassa olevaa katuverkostoa. Liikennemäärään asemakaavan muutoksella ei juuri ole vaikutusta.

5.4.2 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee Köpbackassa olemassa olevalla asutusalueella. Muutosalue jatkaa maltillisesti yhdyskuntarakennetta.

5.4.3 Kaupunki- ja maisemakuva

Alue on osa laajaa peltomaisemaa ja sen reunaa. Alueella on rakennushistoriallisesti arvokas maanviljelykseen liittynyt kookas latorakennus, joka yhdessä puustoisien rinteiden ja avoimen peltomaiseman kanssa muodostaa tärkeän maisemakokonaisuuden alueelle. Latorakennukselle osoitetaan kaavamuutoksessa suojelumerkintä. Kaava ohjaa uudisrakentamisen sijoittumista ja volyyymia siten, että

näkymät Vanhalta Valkontieltä pellolle säilyvät. Uudisrakentaminen on mittakaavaltaan alisteinen ladolle, joka säilyy maiseman merkittävänä maamerkinä.

5.4.4 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on peltoa, niittyä ja puustoinen rinne, jonka pohjoisosa siirtyy kaavamuutoksessa kaupungin omistukseen puistoalueeksi.

5.4.5 Pinta- ja pohjavedet

Alue on suurimmalta osaltaan pohjavesialuetta. Pohja- ja hulevesistä on annettu kaavassa erilliset määräykset.

5.4.6 Ilmasto

Lähtökohtaisesti uuden rakentaminen aiheuttaa päästöjä. Alue kuitenkin hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja rakennuspaikka sijoittuu siten, että tarve poistaa puustoa on vähäistä.

5.4.7 Suhde maakuntakaavaan

Kaavamuutos noudattaa voimassa olevaa maakuntakaavaa.

5.4.8 Kaavan suhde yleiskaavaan

Kaavamuutosalueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueelle ollaan laatimassa osayleiskaavaa, jonka kaavaehdotus on ollut nähtävillä 2023 ja hyväksytty syksyllä 2025 Loviisan teknisessä lautakunnassa, ja se esitetään hyväksyttäväksi kaupunginvaltuustossa myöhemmin. Kaavamuutos noudattaa lainvoimaa odottavaa osayleiskaavaehdotusta (10/2025).

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole maisemallisia häiriötekijöitä. Vanha Valkontie on välittömästi muutosalueen itäpuolella. Tiestä aiheutuu liikennemelua, joskin maastonmuodot lieventävät meluhaittaa tien kulkiessa ylempänä kuin muutosalue.

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, 5.5.2026

Perttu Huhtiniemi, kaavoitusinsinööri



Loviisan kaupunki
Kaupunkikehitys
Kaupunkisuunnitteluosasto

LIITE 1

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 13, KÖPBACKA-HARAVANKYLÄ, MÄÄRÄALAT 434-409-3-137-M504 JA 434-409-3-137-M508, Köpbackantien ja Vanhan Valkontien risteyksen länsipuolinen



OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

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.

Loviisassa 9.6.2025, 9.1.2026, 5.5.2026

SISÄLLYSLUETTELO

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

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

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

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

1 SUUNNITTELUALUE JA HANKKEEN TAUSTA

Suunnittelualueeseen kuuluvat määräalat 434-409-3-137-M504 ja 434-409-3-137-M508. Määräalat on erotettu kiinteistöstä 3:137 vuosina 2018 ja 2021.

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 28.2.2019 § 26.

2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia, voiko alueen eteläosaan kaavoittaa asuinkorttelialuetta. Samalla kaavamerkinnyt ajanmukaistetaan.

3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Yleistä

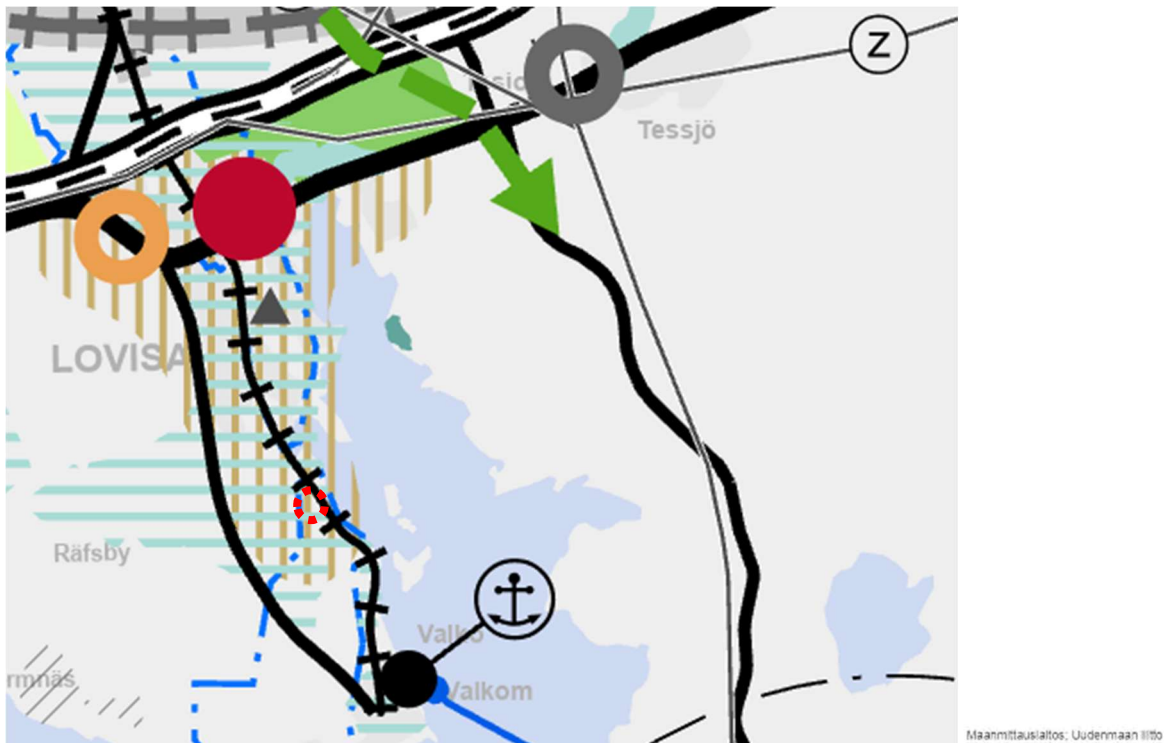
Suunnittelualue on noin 2,9 hehtaarin kokoinen ja sijaitsee Loviisan keskustan eteläpuolella Köpbackassa. Alue rajoittuu etelässä Kipparilantien pohjoispuolella oleviin pientalotontteihin, lännessä alue jatkuu eteläisellä osalla pellolla olevaan jokeen asti, muutoin alueen rajaus kulkee peltoalueella. Idässä alue rajautuu Vanhaan Valkontiehen.

Suunnittelualue on pääosin peltoa. Idässä maasto nousee voimakkaasti Vanhan Valkontien lähellä ja rinteessä on runsaasti mäntyvaltaista puustoa. Alueella on kookas lato ja vanha maakellari.

Kaavoituksen kustannuksista on sovittu kaavoitussopimuksella ja tarvittaessa laaditaan maankäyttösopimus.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on tullut voimaan Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätöksellä.



Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke



Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue



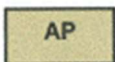
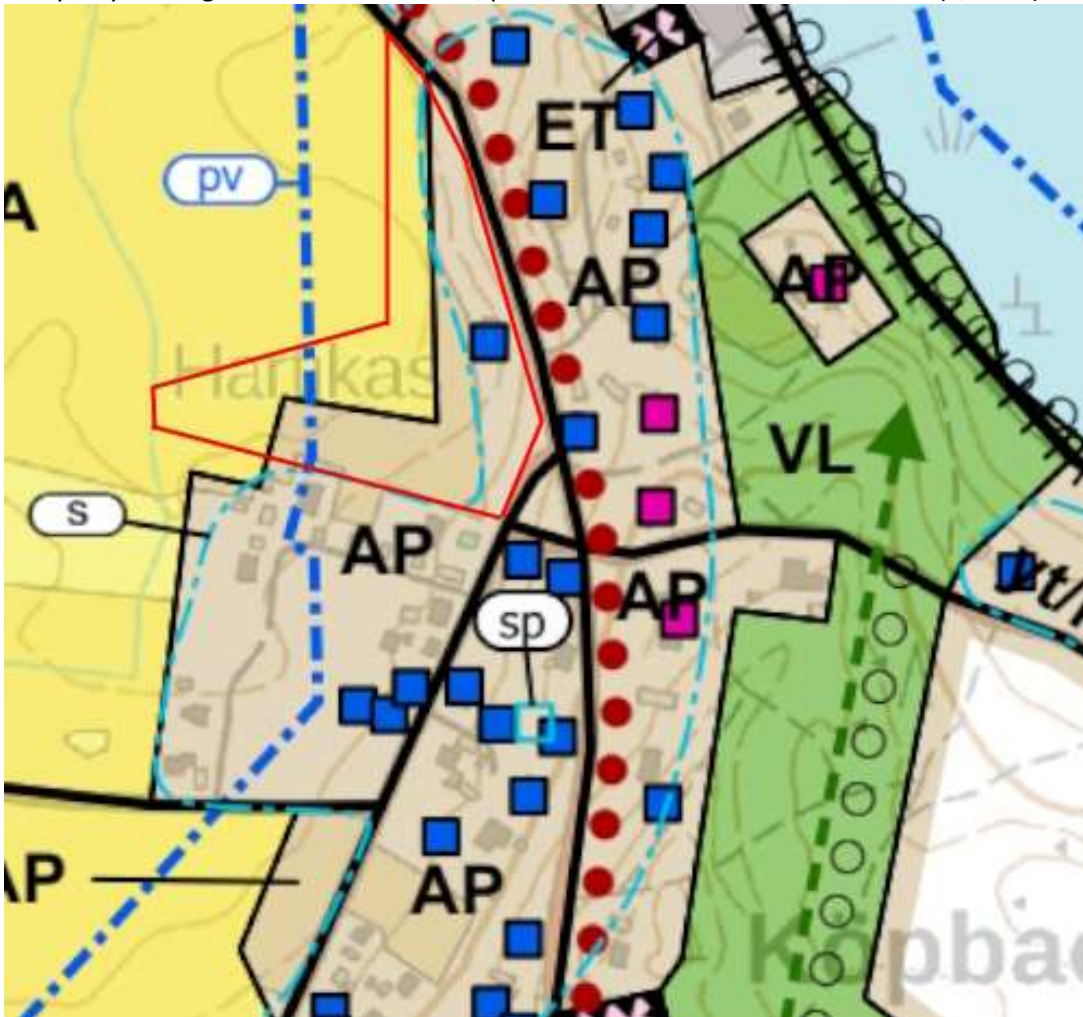
Pohjavesialue



Päärata

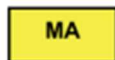
Yleiskaava

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).



Pientalovaltainen asuntoalue

Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

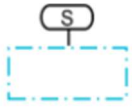


Maisemallisesti arvokas peltoalue

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue, jonka säilyttäminen avoimena ja viljely- tai laidunkäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää.



Kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus
Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tämä arvo tulee säilyttää. Korjaus- ja muutostöissä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



Arvokas rakennetun ympäristön kokonaisuus

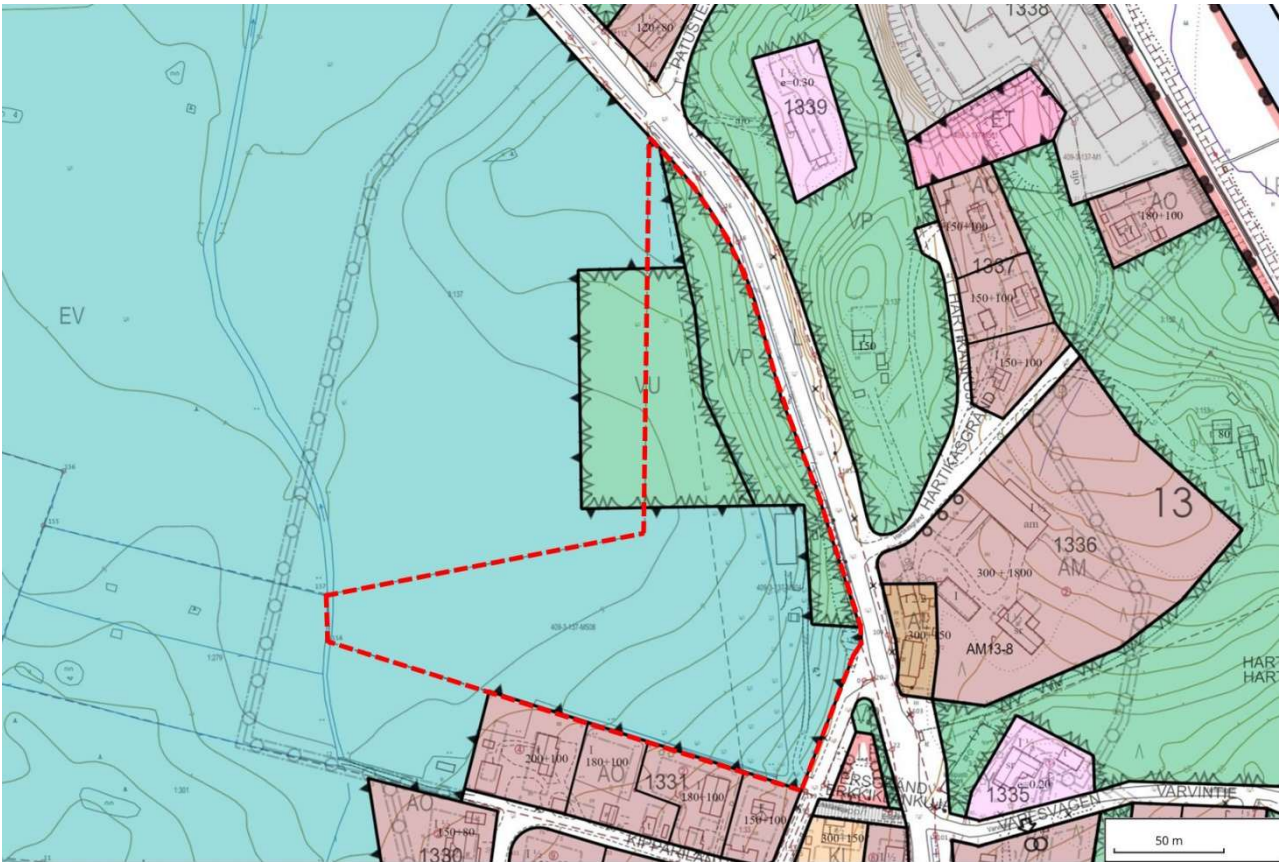
Alueen suunnittelussa ja lupamenettelyssä on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää kulttuuriympäristötehtävää hoitavan alueellisen vastuumuseon (Porvoon museo) lausunto.



Vedenhankintaa varten tärkeä tai muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue. Maankäyttöä rajoittaa ympäristönsuojelulain 17 § (pohjaveden pilaamiskielto) ja vesilain 3 luvun 2 § (pohjavesiesiintymän laadun, määrän ja käyttökelpoisuuden heikentäminen).

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavaa, joka on vahvistettu 28.2.1985.



- EV Suojaviheralue. Aluetta saa käyttää maanviljelykseen. Maanviljelyn toimintoja palvelevia pienehköjä latoja ja vajoja, joiden pohjan pinta-ala ei ylitä 300 m², saa rakentaa rakennuslautakunnan hyväksymille alueille.
- VU Urheilu- ja virkistyspalvelualue. Alue on ympäröitävä pensasistutuksin.
- VP Puisto

Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat ja suojelupäätökset

Alue kuuluu vireillä olevaan Valkon osayleiskaava-alueeseen, jota varten yleiskaava-alueesta on laadittuja useita selvityksiä, muun muassa:

Luonto- ja virkistysalueselvitykset

- Valkon alueen lepakkoselvitys, Wermundsen Consulting Oy, 2020

Kunnallistekniset suunnitelmat ja maaperäselvitykset

- Loviisan vesihuollon kehittämissuunnitelman päivitys 2017–2025. Ramboll, 2017

Arkeologiset selvitykset

- Valkon ja sen lähialueiden muinaisjäännösinventointi osayleiskaavaa varten, Museovirasto, 2018

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
- yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Viranomaistahot ja muut tahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Uudenmaan elinvoimakeskus
- Lupa- ja valvontavirasto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Porvoon museo
- Loviisan Vesiliikelaitos
- Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta
- Loviisan kaupunki, infrastruktuuri
- Rosk'n Roll

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Asemakaavan muutos päätettiin asettaa vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 28.2.2019 § 26.

Perusselvitysvaihe ja tavoitteet

Perusselvitysvaiheessa kootaan kaavan lähtötietoaineisto sekä laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset ja täsmennetään kaavanmuutoksen tavoitteet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavasuunnittelun edetessä. Valmisteluvaiheessa laaditaan alustava kaavaluonnos. Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaluonnoksen nähtäville Lovin fon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivuille vähintään 14 vuorokauden ajaksi. Kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja alustavan asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kuuluttamalla, kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan.

Tavoiteaikataulu: kesä 2025

Kaavaehdotusvaihe

Tekninen lautakunta asettaa kaavaehdotuksen ja tonttijakokartan nähtäville Lovin fon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivuille vähintään 14 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan alueidenkäyttölain mukaisesti, kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallinnonaloilta (alueidenkäyttölain 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. § ja 28. §).

Mahdolliset muistutukset on toimitettava asiakaspalvelupiste Lovin foon ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (alueidenkäyttölain 65. § 2. mom.).

Tavoiteaikataulu: talvi 2026

Kaavan hyväksyminen

Tekninen lautakunta käsittelee lausuntojen ja vaikutusten arvioinnin sekä mahdollisten muistutusten avulla täsmentyneen kaavaehdotuksen ja päättää kaavan hyväksymisestä (alueidenkäyttölain 52. §). Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan elinvoimakeskukselle, kaavamutoksen hakijalle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (alueidenkäyttölain 67. §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovin fossa ja paikallislehdissä (maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93. §).

Tavoiteaikataulu: kevät 2026

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselistusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna.

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: kaupunki@loviisa.fi
puh. 019 555 555
Avoimna ma–ke ja pe klo 9–11.30 ja 12.30–15,
to klo 9–11.30 ja 12.30–17

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi lähettää myös:

Loviisan kaupunki, kaupunkikehitys
PL 77
07901 Loviisa

sähköposti: kaavoitus@loviisa.fi

sähköposti: etunimi.sukunimi@loviisa.fi

puhelinaika maanantaisin ja torstaisin klo 9–11

Perttu Huhtiniemi
kaavoitusinsinööri

puh. 040 671 7674

Marko Luukkonen
kaupunkisuunnittelupäällikkö

puh. 0440 555 403

LIITE 2 KOOSTE SAAPUNEESTA PALAUTTEESTA JA LAADITUT VASTINEET

KAVALUONNOS

1 LAUSUNNOT

- 1.1 *Porvoon kaupunki, Ympäristöterveydenhuolto, 1.9.2025*
- 1.2 *Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 25.8.2025*
- 1.3 *Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 28.7.2025*
- 1.4 *Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 28.7.2025*
- 1.5 *Porvoon museo – Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, 27.8.2025*

2 MIELIPITEET

- 2.1 *Mielipide 1, 21.8.2025*

KAVALUONNOS


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 17.7.–29.8.2025, jolloin pyydettiin viranomaistahoilta lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä. Lausuntoja saatiin yhteensä 1 sekä 1 mielipide.

1 LAUSUNNOT

1.1 Porvoon kaupunki, Ympäristöterveydenhuolto, 1.9.2025	Vastine
Ympäristöterveydenhuollolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.	Merkittään tiedoksi.
1.2 Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 25.8.2025	Vastine
Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on asuinkorttelialueen muodostamisen edellytysten tutkiminen. Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Alue on osoitettu vireillä olevassa Valkon osayleiskaavassa pääasiassa pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Nykyisellään alue on pääosin peltoaluetta. ELY-keskus muistuttaa, että laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Kaava-alue sijoittuu osittain Valkon vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle (1-luokka) ja AP-alue myös pohjaveden muodostumisalueelle. Köpbackan varavedenottamo sijaitsee vain noin reilun sadan metrin päässä kaava-alueen rajasta. Vedenottamalla on myös suoja-alue (LSVEO 45/1979 A ja KHO 20.11.1980), josta kaukosuojavyöhyke ulottuu kaava-alueelle. Suoja-alueen rajat tulee lisätä kaavakartalle ja kaavamääräykseen tulee lisätä tieto suoja-alueen määräyksistä. Uudenmaan ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavamääräyksessä on kielletty energiakaivot ja lämmitysöljysäiliöt. Lisäksi kellarikerroksia ei saa rakentaa kahta metriä lähemmäs luotettavasti todetusta pohjaveden pinnasta. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. On mahdollista, että rinteen alaosissa peltoalueella pohjaveden pinta on lähellä maanpinnan tasoa.	Aineistoa täydennetään tältä osin. Alue on osa asemakaavassa merkittyä pv-aluetta, jolle osoitetaan pohjaveden suojelumääräyksiä. Pohjavesiä koskeviin kaavamääräyksiin täydennetään: <i>Kellarikerroksia ei saa rakentaa kahta metriä lähemmäs luotettavasti todetusta pohjaveden pinnasta. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin.</i>
1.3 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 28.7.2025	Vastine
Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa esitetystä asiakirjoista.	Merkittään tiedoksi.

<p>1.4 Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 28.7.2025</p> <p>Kaava-alueella sijaitsee meidän 20 kV maakaapeli, johdoista kartta liitteenä. Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomauttamista, mikäli seuraavat ehdot huomioidaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat. - Huomioidaan nykyiset sähköjohdot alueella. Johdoista liitekartta. - Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista. 	<p>Vastine</p> <p>Maakaapelilinja lisätään kaavakartalle.</p>
<p>1.5 Porvoon museo – Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, 27.8.2025</p> <p>Asemakaavamuutos alue rajoittuu etelässä Kipparilantien pohjoispuolen pientalotontteihin, lännessä alue jatkuu pellolla olevaan jokeen asti ja idässä Vanhaan Valkontiehen. Kaavan tavoitteena on tutkia alueen eteläosaan asuinkorttelin sijoittamista ja ajanmukaistaa kaavamerkinnyt.</p> <p>AP-alue on suunniteltu Köpbackantien varteen pientaloasutuksen välittömään läheisyyteen. Vanhan Valkontien varressa on merkitty hirsirakenteinen ulkorakennus suojelumerkinnällä. Sen suojelumääräykseen tulee lisätä: Korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto.</p> <p>Aineistossa mainitaan selvitysten joukossa Valkon muinaisjäännösinventointi vuodelta 2018. On muistettava, että yleiskaavainventointi on tutkimustarkkuudeltaan erilainen kuin asemakaavainventointi, joten on mahdollista, että Valkon inventoinnissa ei ole tarkasteltu lainkaan nyt asemakaavoitettavaa aluetta. Alue, jolla kaavassa suunnitellaan muuttuvaa maankäyttöä, on kuitenkin pienialainen ja osin rakennettu. Erilliselle arkeologiselle inventoinnille ei museon näkemyksen mukaan ole tarvetta.</p> <p>Porvoon museolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.</p>	<p>Vastine</p> <p>Suojelumerkintään lisätään: <i>Korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto.</i></p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

2 MIELIPITEET

<p>2.1 Mieliptide 1, 21.8.2025</p> <p>1. Rakennusruutu muutetaan alla olevan kuvan mukaiseksi. Alue merkitty sinisellä.</p>  <p>2. Vanha maakellari merkitään sr-merkinnällä. 3. OAS-kohdassa 5 on virheellinen päivämäärä. Oikea päivämäärä on 28.2.2019 §26.</p>	<p>Vastine</p> <p>Rakennusalaan tehdään vain pieniä muutoksia, millä ohjataan päärakennuksen sijaintia. Rakennusalan ulkopuolelle sallitaan pienempiä rakennuksia ja katoksia, joita koskien lisätään määräys.</p> <p>Maakellari on betonirakenteinen eikä sillä ole tiettävästi merkittävää historiallista tai kaupunkikuvallista arvoa. Sr-merkintä jätetään merkitsemättä.</p> <p>Päivämäärä korjataan OAS-asiakirjaan.</p>
--	---

KAVAEHDOTUS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaehdotus olivat nähtävillä 26.2.–30.3.2026, jolloin pyydettiin viranomaistahoilta lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutus. Lausuntoja saatiin yhteensä 5, ei muistutuksia.

3 LAUSUNNOT

<p>3.1 Porvoon kaupunki, Ympäristöterveydenhuolto, 19.3.2026</p> <p>Ympäristöterveydenhuollolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.</p>	<p>Vastine</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>3.2 Kymenlaakson sähkö Oy 19.3.2026</p> <p>Kymenlaakson sähköllä ei ole lisättävää kaavaluonnoksesta annettuun lausuntoon nähden. Muistutuksena, että 20 kV maakaapelin päälle ei saa rakentaa, joten mikäli siihen kohdalle rakennusta on tarve saada, on kaapeli siirrettävä ensin. Siirron maksaa siirtoa haluava osapuoli.</p>	<p>Vastine</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

<p>3.3 Porvoon museo – Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo 26.2.2026</p>	<p>Vastine</p>
<p>Kaavaselostukseen tulee korjata virheellinen tieto, alueen maakuntakaavamääräysten kohdalla, jossa kerrotaan alueen kuuluvan Pernajanlahden ympäristön ja Koskenkylänjokilaakson kulttuuriympäristöön, joka on valtakunnallisesti arvokasta maisema-alue, sekä Suureen Rantatiehen, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön tie. Näiden sijasta kaavoitettava alue kuuluu Maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaisema. Arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta museolla ei ole huomauttavaa kaavaehdotuksesta.</p>	<p>Korjataan maakuntakaavan merkintä kaavaselostukseen.</p>
<p>3.4 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 4.3.2026</p> <p>Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa suunnitelmista.</p>	<p>Vastine</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>3.5 Lupa- ja valvontavirasto, 20.4.2026</p> <p>Ohjaava kaava ja sen huomioiminen</p> <p>Kaavaselostuksessa on sivulla 15 yleiskaavan osalta selostettu, että kaavamuuosalueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueelle ollaan laatimassa osayleiskaava, jonka kaavaehdotus on ollut nähtävillä 2023 ja hyväksytty syksyllä 2025 Loviisan teknisessä lautakunnassa, ja se esitetään hyväksyttäväksi kaupunginvaltuustossa myöhemmin.</p> <p>Kaavaselostukseen olisi kaavaehdotusvaiheessa tullut korjata vireillä olevan yleiskaavan tilanne. Loviisan kaupunginvaltuuston 12.11.2025 § 167 päätöksellään hyväksynyt Loviisan Valkon osayleiskaavan. Kaavaselostuksen kohdassa 5.3. on tuotu esille, että kyseinen yleiskaava odottaa vielä lainvoimaisuutta.</p> <p>Vireillä olevan asemakaavan osalta lainvoimaisuutta odottava osayleiskaava on ohjaavuudeltaan ja tavoitteiltaan vireillä olevan asemakaavan mukainen.</p> <p>Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto kaavaluonnoksen osalta on huomioitu koskien sitä, että kun laaditaan asemakaavaa alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaava laadittaessa soveltuvin osin huomioitava myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Tämä käy ilmi kaavaselostuksen kohdasta 5.3. Kaavan suhde yleiskaavaan.</p>	<p>Vastine</p> <p>Yleiskaavan tilanne päivitetään kaavaselostukseen.</p>

Kaavakohteet ja -määräykset

Vireillä olevan kaavatyön osalta yleisesti muistutetaan ympäristöministeriön asetuksista maakuntakaava-, ja yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (311/2024), joka tulee huomioida, mikäli kaava on tarkoitus laatia voimassa olevan alueidenkäyttölain (132/1999) mukaisesti. Ympäristöministeriön asetuksen 3 §:n mukaisesti kunnat saavat yksittäisen kaavan yhteydessä soveltaa 2 momentissa mainittua asetusta (Suomen rakentamismääräyskokoelma A5) vuoden 2028 loppuun, jos ne laativat kaavaa noudattaen niitä maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä, jotka olivat voimassa 31 päivään joulukuuta 2023. Kyseinen asetus tulee huomioida vireillä olevassa asemakaavassa. Kaavaselostuksesta tulisi käydä ilmi, että kuinka kyseinen asetus on huomioitu, vai onko kyseessä olevassa kaavassa tarkoitus soveltaa asetuksen mukaista poikkeusta.

Yleismääräyksissä on annettu seuraavanlainen määräys: Rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa talous- ja muita apurakennuksia yhteensä enintään 100 k-m², enimmäiskoko kullekin 35 k-m². Rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa katoksia yhteensä enintään 30 k-m². Kyseinen määräys mahdollistaa rakennusalan ulkopuolelle rakentamista talousrakennusten osalta 100 k-m² sekä katoksia 30 k-m², ja tätä määrää rakennuskohteiden osalta voidaan pitää varsin suurena. Jotta rakentamista voidaan ohjata harkitusti, tulisi kunnan ottaa kyseinen määräys vielä uudelleen tarkasteltavaksi siitä näkökulmasta, että pitäisikö talousrakennuksille osoittaa asemakaavassa omat rakennusalsansa. Lisäksi kyseisessä määräyksessä ei mainita, että mitä kaavamerkintää tämä koskee.

Maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa osoitettuun kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen, jota koskee suunnittelumääräys:
"Yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä."

Lisätään kaavaselostukseen:

Kaavamutoksessa sovelletaan Ympäristöministeriön asetuksen maakuntakaava-, ja yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (311/2024) 3. §:ää, jonka mukaisesti kunnat saavat yksittäisen kaavan yhteydessä soveltaa 2. momentissa mainittua asetusta (Suomen rakentamismääräyskokoelma A5) vuoden 2028 loppuun, jos ne laativat kaavaa noudattaen niitä maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä, jotka olivat voimassa 31. päivään joulukuuta 2023.

AP-korttelialue on kookas ja lisäksi lato on mittakaavaltaan varsin suuri. Selvyden vuoksi määräykseen on eritelty rakennelmien ja katosten sallittu enimmäismäärä.

Rakennusalan ulkopuolelle sallittavien apurakennusten yhteenlaskettua enimmäismäärää pienennetään siten, että 100 k-m² muutetaan luvuksi 80 k-m². Määräys täydennetään koskemaan AP/pv-korttelialuetta.

”Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.” Kyseessä on Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaisema eikä kaavaselostuksessa mainittu valtakunnallisesti arvokas Pernajanlahden ympäristö ja Koskenkyläjokilaakso. Maisema-alueen arvoja ja suunnittelualueen merkitystä osana aluetta on hyvä avata kaavaselostuksessa. Kaavan vaikutukset kulttuurimaisema-alueeseen tulee arvioida. Virkistysalueen osa, joka on peltoa, on hyvä pitää avoimena, mutta rinteessä kasvavan maiseman kannalta merkittävän, avointa aluetta rajaavan puuston säilyminen on syytä varmistaa. Kaavaselostuksessa sanotaan: ”Muutosalueen itäreunaan on merkattu vyöhyke, joka on istutettava tai jolla on säilytettävä suojavyöhykkeeksi riittävä luonnonkasvillisuus. Alueella on nykyisellään mäntyvaltaista puustoa.” Tällaista merkintää ei kuitenkaan ole kaavaehdotuksessa. Ensisijaisesti tulisi säilyttää olemassa oleva puusto ja muu luontainen kasvillisuus ja tarvittaessa täydentää istuttamalla. Myös ilmastonmuutoksen hillintää ja sopeutumista sekä vesivaikutuksia ajatellen.

Kaavassa on tarpeen antaa määräyksiä uudisrakennuksen sopeuttamiseksi alueen rakennuskantaan, esimerkiksi kattomuodosta, runkosyvyyydestä ja materiaaleista.

Pohjavedet

Kaava-alue sijoittuu Valkon 1-luokan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Pohjavesiä koskeviin kaavamääräyksiin olisi hyvä täsmentää, että 1-luokan pohjavesialue tarkoittaa vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta.

Köpbackan varavedenotto sijaitsee lähimmillään noin 150 metrin etäisyydellä kaava-alueesta. AP-korttelin etäisyys vedenottamosta on suurempi. Köpbackan vedenottamolla on Valkon ja Fantsnäsin vedenottamoiden kanssa yhteinen Länsi-Suomen vesioikeuden määräämä ja korkeimman hallinto-oikeuden muuttama suoja-alue (L-SVEO 45/1979 A ja KHO 20.11.1980). Kaava-alue sijoittuu suurelta osin vedenottamoiden yhteiselle kaukosuoja-alueelle. Kaukosuoja-alueen raja tulee lisätä kaavakartalle. Suoja-alerajaukset ja suoja-aluepäätöksen voi pyytää tarvittaessa Lupa- ja valvontaviraston kirjaamosta tietopyynnöllä.

Korjataan maakuntakaavan merkintä kaavaselostukseen.

Kaavaselostusta täydennetään maisema-arvojen osalta ja kaavan vaikutuksesta kulttuurimaisemaan.

Suojavyöhykemarkintä lisätään kaavakarttaan. Merkinnän teksti muutetaan muotoon: *Suojavyöhyke, jossa olemassa oleva puusto tulee säilyttää. Uudet rakennelmat sallitaan vain, mikäli ne eivät vaurioita nykyistä puustoa.*

Kaavaa täydennetään uudisrakennuksen sopeuttamiseksi alueen rakennuskantaan seuraavasti: *Uudisrakentamisessa tulee huomioida näkymä korttelialueen yli peltomaisemaan. Julkisivumateriaalin tulee olla ensisijaisesti puuta. Julkisivuväriytyksen tulee olla yhtenäinen ja ympäristöön sopeutuva.*

Kaavamääräyksiin lisätään: *1-luokan pohjavesialue tarkoittaa vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta.*

Kaukosuoja-alueen raja lisätään kaavakartalle.

Pohjaveden korkeudesta alueella ei ole tietoa, joten pohjaveden korkeus tulee selvittää ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Koska koko AP-korttelialue sijaitsee pohjavesialueella, tulisi pohjavesirajoitus Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan osoittaa AP-korttelissa korttelimerkinnällä (AP/pv).

Kaavamääräykset ovat pääosin riittävät. Pohjavesimääräyksiin tulee kuitenkin lisätä, että vedenottamoiden suoja-alueääräykset (L-SVEO 45/1979 A ja KHO 20.11.1980) tulee huomioida.

Kaavan pohjavesimääräyksiin tulee lisätä lisäksi määräykset öljysäiliöistä ja vaarallisten aineiden säilyttämisestä esimerkiksi seuraavasti: Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita.

Lisätään kaavamääräyksiin:

Pohjaveden korkeus tulee selvittää ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Kaavakartan AP-merkintä muutetaan AP/pv-merkinnäksi.

Pohjavesimääräyksiin lisätään:

Vedenottamoiden suoja-alueääräykset (L-SVEO 45/1979 A ja KHO 20.11.1980) tulee huomioida. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita.