

Uudenmaan jätehuoltoviranomainen

Lähettilä: Kaavoitus - Loviisan kaupunki <kaavoitus@loviisa.fi>
Lähetetty: tiistai 29. huhtikuuta 2025 10.52
Vastaanottaja: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus;
virkaposti.iu@pelastustoimi.fi; Mikko Vainikka; Puhelinosuuskunta LPOnet; Heidi
Lyytikäinen; Porvoon kaupunki, terveydensuojelu; Itä-Uudenmaan
maakuntamuseo (Porvoon museo); Vesiliikelaitos; Rakennusvalvonta - Loviisan
kaupunki; Ympäristö; Asiakaspalvelu; Marko Printz; Uudenmaan
jätehuoltoviranomainen
Kopio: Maria Lindroos
Aihe: Lausuntopyyntö: Asemakaavan muutos, kaupunginosa 10, Kuningattarenranta,
kortteli 1060 ja sen viereinen hulevesialue, katualueen osa sekä jätehuoltopiste
Saaristotie/Regaalienkatu/Regaalienkuja
Liitteet: AK_Regaalienkatu_kaavaehdotuskartta.pdf; OAS_Regaalienkuja_suo.pdf;
Kungörelse_kuulutus-Regaalienkatu.pdf;
Lausuntopyyntö_Regaalienkatu_SUO&RUO.pdf; Kaavaselostus_Regaalienkatu_
290425_suo_pienempi.pdf; Regaalienkatu illustratio.pdf

Hei,

viranomaiset, alueella toimivat yhtiöt, yhdistykset ja yhteisöt:

Loviisan kaupunki varaa osallisille mahdollisuuden lausunnon antamiseen koskien asemakaavan
muutosta, kaupunginosassa 10, Kuningattarenranta, kortteli 1060 ja sen viereinen hulevesialue,
katualueen osa sekä jätehuoltopiste Saaristotie/Regaalienkatu/Regaalienkuja.

Liitteenä oleva aineisto:

Lausuntopyyntö

Kuulutus

Kaavakartta

Kaavaselostus suomeksi (ruotsinkielinen löytyy verkkosivulta nähtävilläolokaudena)

OAS suomeksi (ruotsinkielinen löytyy verkkosivulta nähtävilläolokaudena)

Kaava-aineisto liitteineen löytyy osoitteesta loviisa.fi/AKRegaalienkuja.

Materiaalit på svenska finns via denna länk: loviisa.fi/sv/DPRegalieganden.

Lausunnot pyydetään toimittamaan viimeistään **9.6.2025**, oheisen lausuntopyyntöön mukaan. Dnro
857/10.02.03/2024

Ilmoitattehan myös, mikäli ette anna lausuntoa, tai mikäli tarvitsette lisää aikaa lausunnon
antamiselle.

Jakelu:

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
Kymenlaakson Sähkö Oy
LPOnet Oy Ab

Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
Porvoon museo
Loviisan vesiliikelaitos
Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta
Rosk'n roll
Uudenmaan jätelautakunta

Tiedoksi:

Maria Lindroos

Ystävällisin terveisin
Med vänliga hälsningar

Viktoria Mazaeva
suunnitteluavustaja
planeringsassistent

Loviisan kaupunki - Lovisa stad
Itäinen Tullikatu 17, Östra Tullgatan 17
PL 77 - PB 77, 07901 LOVIISA - 07901 LOVISA
puh.- tfn 040 737 8898

IHANA  **LJUVLIGA**
LOVIISA **LOVISA**

Dnro 857/10.02.03/2024

ASIA: Asemakaavan muutos, kaupunginosa 10, Kuningattarenranta, kortteli 1060 ja sen viereinen hulevesialue, katualueen osa sekä jätehuoltopiste
Saaristotie/Regaalienkatu/Regaalienkuja

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti 27.2.2025 § 60 asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Pyydämme lausuntoanne kaava-aineistoon viimeistään 9.6.2025.

Kaava-aineisto löytyy kaupungin verkkosivustolla osoitteessa loviisa.fi/AKRegaalienkuja.

Lausunto lähetetään osoitteeseen:

Loviisan kaupunki
Kaupunkisuunnitteluosasto
PL 77
07901 Loviisa

tai sähköpostilla osoitteeseen kaavoitus@loviisa.fi.

Lausuntoa antaessanne pyydämme teitä mainitsemaan asian diaarinumeron, kiitos.

Dnro 857/10.02.03/2024

ÄRENDE: Ändring av detaljplan, stadsdel 10, Drottningstranden, kvarter 1060 och intilliggande dagvattenområde, del av gatuområde och avfallshanteringsställe
Skärgårdsvägen/Regaliegatan/Regaliegränden

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade 27.2.2025 § 60 att offentligt lägga fram planförslaget och begära de utlåtanden som behövs om det.

Vi ber er lämna ert utlåtande om planmaterialet senast 9.6.2025.

Planmaterialet finns på stadens webbplats på adressen loviisa.fi/sv/DPRegaliegranden.

Utlåtandet skickas till adressen:

Lovisa stad
Stadsplaneringsavdelningen
PB 77
07901 Lovisa

eller per e-post till adressen: kaavoitus@loviisa.fi.

Vänligen ange ärendets diarienummer då ni lämnar in ert utlåtande.



LOVIISAN KAUPUNKI

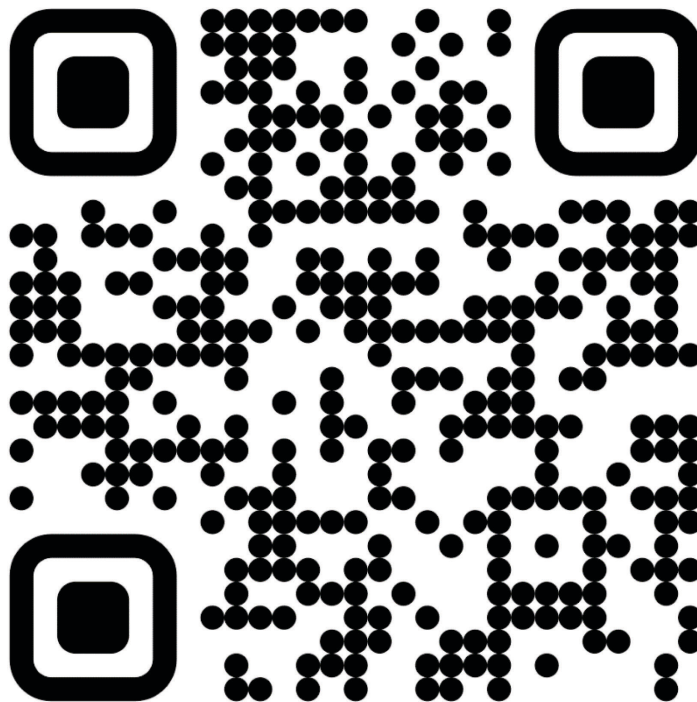
KUULUTUS

KAAVA-EHDOTUS NÄHTÄVILLÄ (AKL 65. §)

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta on 27.2.2025 § 60 päättänyt asettaa asemakaavan muutoksen kaupunginosassa 10, Kuningattarenranta, kortteli 1060 ja sen viereinen hulevesialue, katualueen osa sekä jätehuoltopiste Saaristotie/Regaalienkatu/Regaalienkuja kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville **8.5.–9.6.2025**. Kaava-aineisto löytyy Loviisan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinfossa (Mariankatu 12 A, Loviisa) ja kaupungin verkkosivulla osoitteessa loviisa.fi/nahtavilla.

Kirjalliset muistutukset voi jättää Loviisan kaupungin asiakaspalvelutoimisto Lovinfoon asiakirjojen nähtävilläoloaikana. Kirjallisen palautteen voi lähettää myös postitse osoitteeseen Loviisan kaupunki, kaupunkisuunnitteluosasto, PL 77, 07901 Loviisa, tai sähköpostitse osoitteeseen kaavoitus@loviisa.fi.

Loviisan kaupunki





LOVISA STAD

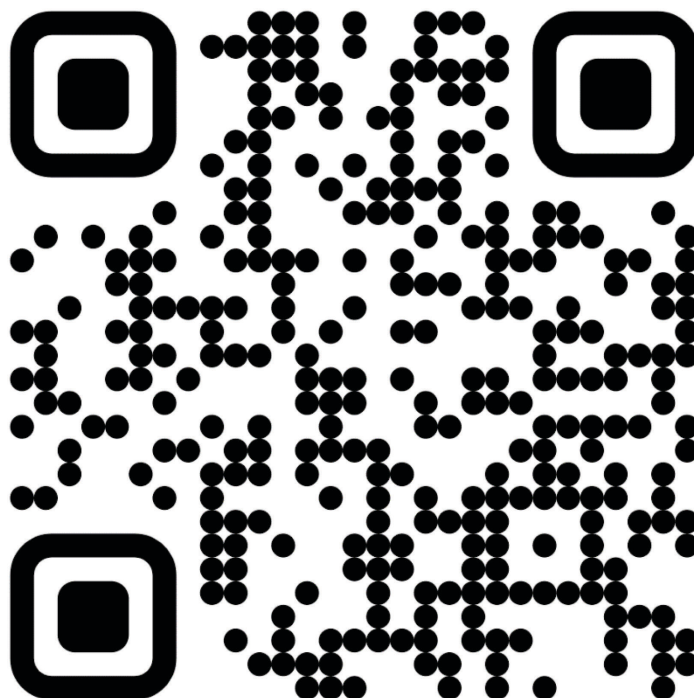
KUNGÖRELSE

PLANFÖRSLAG FRAMLÄGGS (65 § i OAL)

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade 27.2.2025 § 60 att offentligt framlägga detaljplaneändringen för stadsdel 10, Drottningstranden, kvarter 1060 och intilliggande dagvattenområde, del av gatuområde och avfallshanteringsställe Skärgårdsvägen/Regaliegatan/Regaliegränden för perioden **8.5–9.6.2025**. Planmaterialet finns på Lovisa stads officiella anslagstavla i Lovinfo (Mariegatan 12 A, Lovisa) och på stadens webbplats på adressen loviisa.fi/sv/paseende.

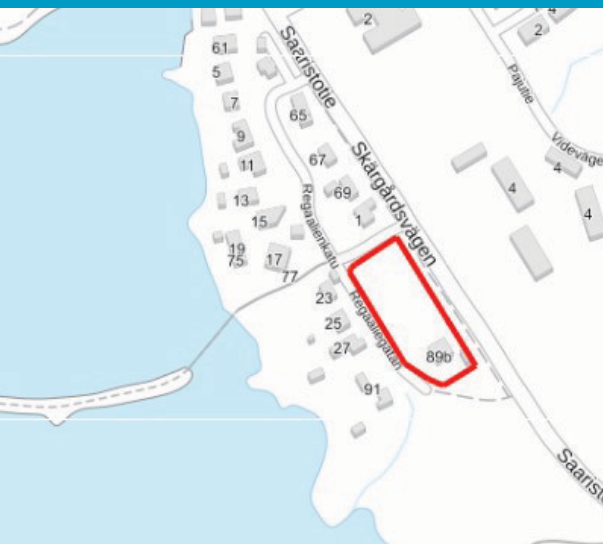
Skriftliga anmärkningar kan lämnas in på Lovisa stads kundservicekontor Lovinfo under den tid som handlingarna finns framlagda. Skriftlig respons kan även skickas per post till adressen Lovisa stad, stadsplaneringsavdelningen, PB 77, 07901 Lovisa, eller per e-post till adressen kaavoitus@loviisa.fi.

Lovisa stad



*Asemakaavan muutos, kaupunginosa 10,
Kuningattarenranta, kortteli 1060 ja sen viereinen
hulevesialue, katualueen osa sekä jätehuoltopiste
Saaristotie/Regaalienkatu/Regaalienkuja*

Kaavaselostus



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Alue:	Kuningattarenranta, kortteli 1060 ja sen viereinen hulevesialue, katualueen osa sekä jätehuoltopiste
Kaupunki:	Loviisa
Kaupunginosa:	Kuningattarenranta
Kortteli:	1060
Kaava:	asemakaavan muutos
Kaavatunnus:	10-29

Asemakaavan selostus koskee 10.3.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan taajama-alueen itäosassa Loviisanlahden itäpuolella Kuningattarenrannan eteläosan pientaloalueella Saaristotien vieressä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Asemakaavan muutos, kaupunginosa 10, Kuningattarenranta, kortteli 1060 ja sen viereinen hulevesialue, katualueen osa sekä jätehuoltopiste.

Loviisan kaupunki on lohkonut korttelin 1060 kolmeksi tontiksi vuonna 2022. Korttelialueen pohjoisosassa on hulevesipainanne ja sen vieressä katualuetta, jolle on sijoitettu paikoitusta ja jätehuoltopiste. Suunnittelualueelle on aiemmin kaavoitettu kytkettyjen ja erillisten pientalojen korttelialue 1060, joka on poikkeamispäätöksellä lohkottu kolmeksi pientalotontiksi. Asemakaava ajanmukaistetaan, samalla tutkitaan korttelin pohjoispuolella olevan alueen maankäyttöä ja sitä, onko sen paikalle mahdollista sijoittaa pientalotonttia.

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	6
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	10

4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
4.3.1	Osalliset.....	10
4.3.2	Vireilletulo	10
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
4.3.4	Kaupungin asettamat tavoitteet.....	12
4.3.5	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....	12
4.3.6	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	12
5	Asemakaavan kuvaus.....	12
5.1	Kaavan rakenne.....	12
5.1.1	Mitoitus	13
5.2	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	14
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	15
5.4	Kaavan vaikutukset.....	15
5.4.1	Kaupunki- ja maisemakuva.....	15
5.4.2	Liikenteelliset vaikutukset	16
5.4.3	Alue- ja yhdyskuntarakenne.....	16
5.4.4	Luonnonympäristö	16
5.4.5	Pinta- ja pohjavedet	16
5.4.6	Ilmasto.....	16
5.4.7	5.4.8 Melu.....	16
5.4.8	Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset.....	16
5.4.9	Suhde maakuntakaavaan	16
5.4.10	Kaavan suhde yleiskaavaan	16
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	17
6	Asemakaavan toteutus	17
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	17
6.2	Toteutuksen seuranta	17

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista

- Loviisan liito-oravaselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2008
- Loviisan lepakkokartoitus, Batcon Group/Siivonen, 2005

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen viranomaispäätöksenä 10.10.2024 § 24.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos nähtävillä 18.11.–20.12.2024.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen käsittely elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa 27.03.2025.

Kaavaehdotus nähtävillä 8.5.–9.6.2025.

Kaavan hyväksyminen EKIL __.__.20__ § __, kaava on kuulutettu lainvoimaiseksi __.__.20__.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella asuinkorttelialuetta on laajennettu ja aiemmin katualueena ollut alue on osoitettu asuinpientalojen korttelialueena (AP). Näin alueelle on muodostettu uusi asuinpientalotontti.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue on noin 0,4 hehtaarin kokoinen ja sijaitsee Kuningattarenrannan asuinalueella. Alue rajoittuu idässä Saaristotiehen, pohjoisessa Regaalienkujaan ja lännessä Regaalienkatuun. Etelässä alue rajoittuu Gröna Uddenin lähivirkistysalueeseen.

Alueella on nykyisellään olevasta kolmesta pientalotontista kahdessa asuinrakennus, kolmas tontti on myyty vuoden 2024 aikana. Alueen pohjoisosassa on sadevesiviemäreitä ja hulevesien imeytyspainanne sekä Saaristotien lähellä jätteiden keräyspiste. Vesi- ja viemärilinjat kulkevat Regaalienkatua pitkin. Kolmen pientalotontin keskellä on pienehkö kumpu, alueen pohjoisosassa hulevesipainanteen pohjoispuolella maanpinta on tasattu paikoitusalueeksi.



Kuva 1



Kuva 2

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus



Kuva 3



Kuva 4



Kuva 5



Kuva 6



Kuva 7

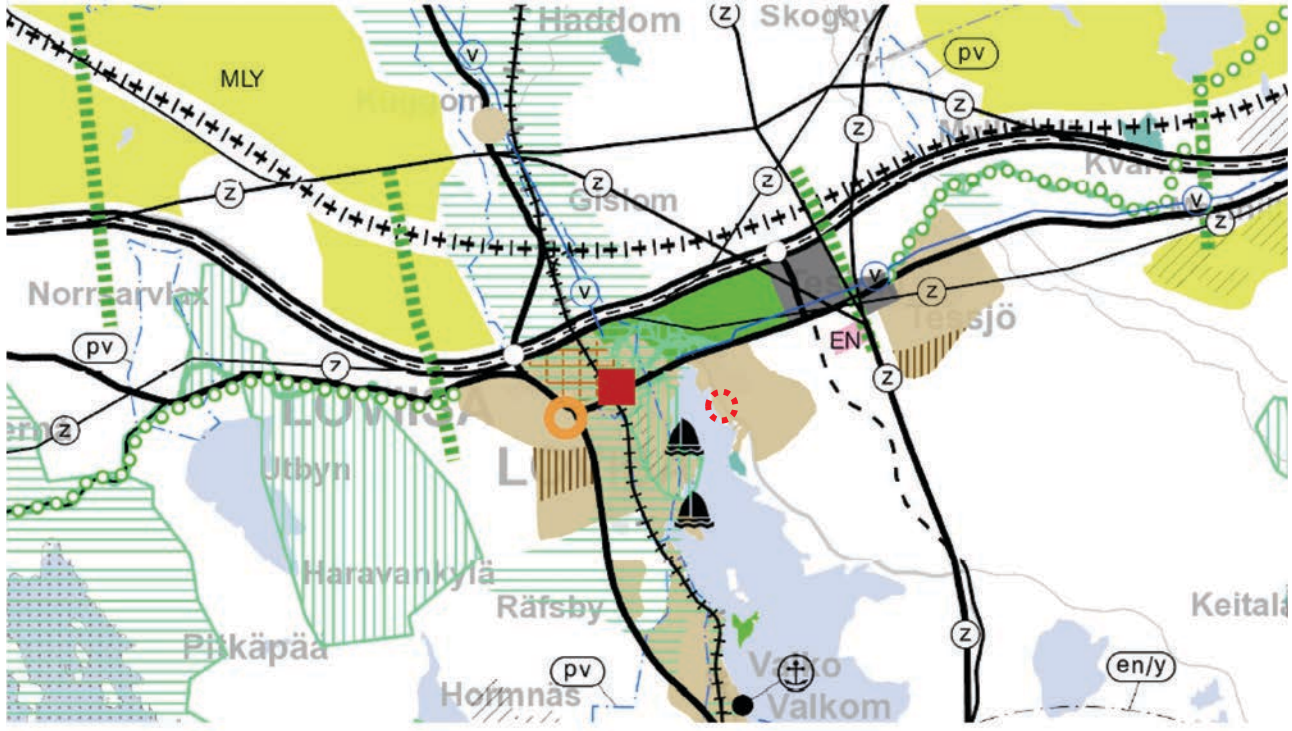


Kuva 8

3.2 Suunnittelutilanne

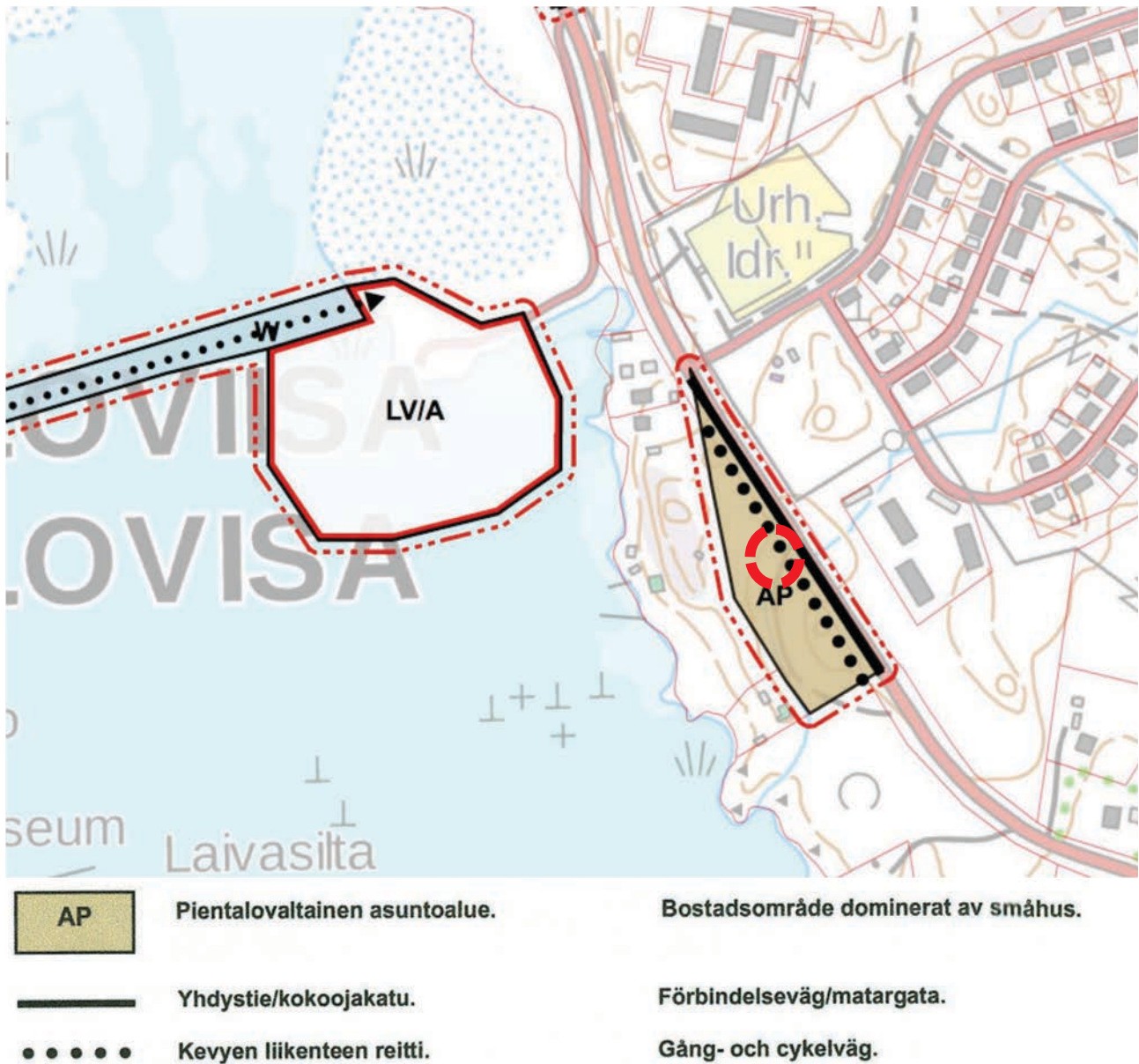
Maakuntakaava

Alueella on voimassa 25.8.2020 hyväksytty Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kuuluva Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.



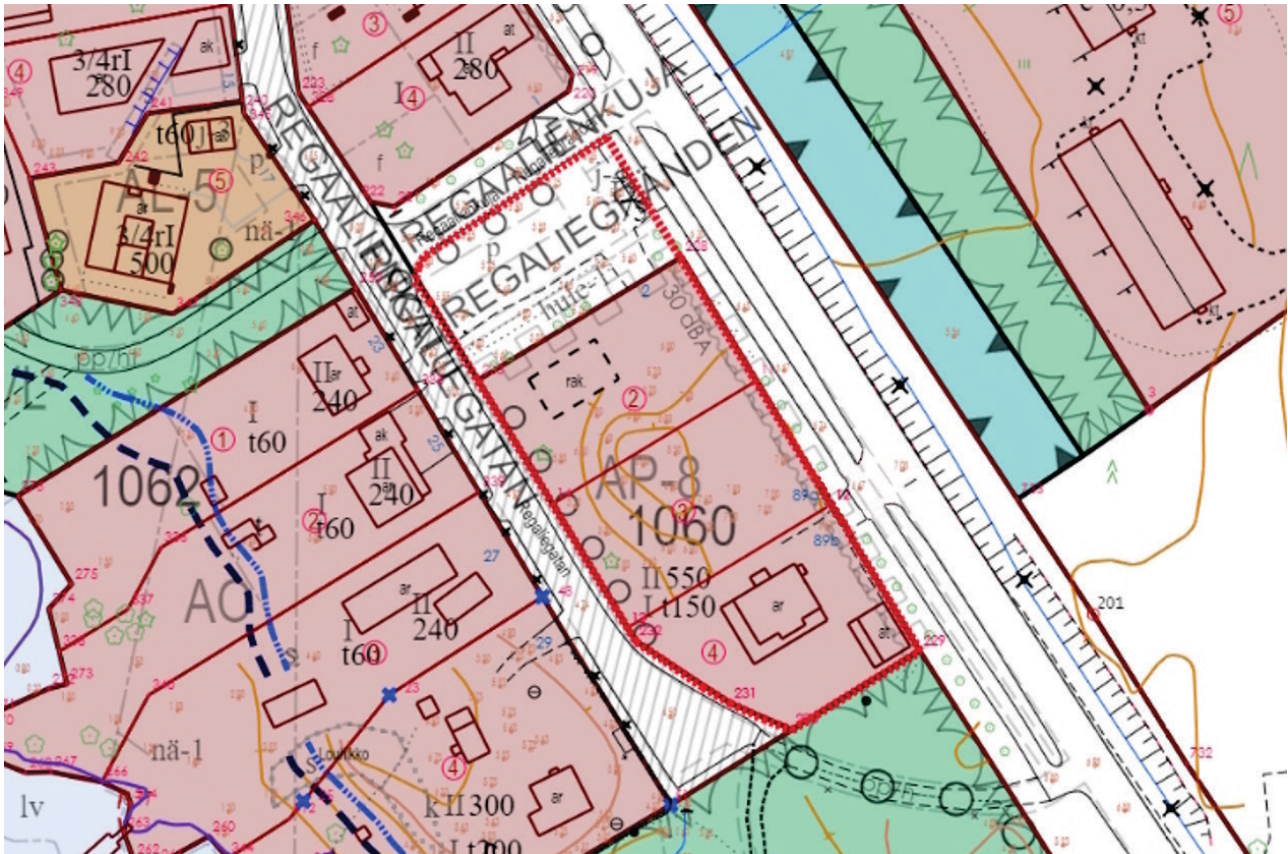
Yleiskaava

Kaavamuutosalueella on voimassa Loviisan kaupunginvaltuuston 9.7.2020 hyväksymä oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).



Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 11.9.2020. Kortteli 1060 on osoitettu AP-8-korttelialueeksi (kytkettyjen ja erillisten pientalojen korttelialue), viheralue on osoitettu PI-alueeksi (istutettava puistoalue) ja katualueelle on osoitettu paikoitusta (p), hulevesiepäinanne (hule-1) ja jätteidenkeräyspiste (j-4).



AP-8

Asuinpienalojen korttelialue, jolle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai erillisiä pientaloja. Korttelialue tulee ensisijaisesti toteuttaa yhteisöllistä asumista palvelevana rakennuspaikkana. Kortteliin tulee toteuttaa vähintään kolme asuinrakennusta tai asuinhuoneistoa.

Kvartersområde för småhus, där man får placera radhus, sammankopplade småhus eller fristående småhus. Kvartersområdet ska preliminärt genomföras som en byggplats som betjänar kollektivt boende. I kvarteret ska uppföras minst tre bostadsbyggnader eller bostadslägenheter.

Korttelin lohkominen kolmeksi tontiksi

Kortteli 1060 on lohkottu kaupungin toimesta kolmeksi (3) tontiksi 9.5.2022. Lohkomisen tonttikartta on laadittu 11.5.2022. Asemakaavassa korttelialue muodostui yhdestä tontista, mutta lohkominen päätettiin tehdä, kun erillisille pientalotonteille oli suurempi kysyntä.



Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.4.2014.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjana oleva kartta täyttää 11.4.2014 annetun maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (323/2014) mukaiset vaatimukset.

Olemassa olevat selvitykset, suojeleohjelmat, suojelupäätökset

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

Asemakaavamuutosta laadittaessa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (alueidenkäyttölaki 5. §), joista on kohteelle suoraan osoitettavissa seuraavat tavoitteet ja arvot:

- turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomisen edistäminen.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksessa päivitetään korttelialueelle muodostuneet kiinteistöt asemakaavaan, samalla tutkitaan uudelleen pohjoisosan alueen maankäyttö. Paikoitukselle varatun alueen tarve on todettu vähäiseksi. Hulevesipainanteelle johtuvan veden määrän on havaittu olevan sen verran vähäistä, että painanne voidaan ottaa muuhun käyttöön.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan päivittämiselle on todettu tarve Loviisan kaupunkisuunnitteluosastolla muutosalueen pohjoisosan ollessa jäsentymätön ja vailla selkeää käyttöä. Hanke on päätetty aloittaa viranomaispäätöksellä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen viranomaispäätöksenä 10.10.2024 § 24. Vireilletulosta on tiedotettu kuulutuksin kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinfossa sekä kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos ovat olleet nähtävillä 18.11.–20.12.2024.

Valmisteluvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot ja mielipiteet

Alustavasta luonnoksesta saatiin kuusi (6) lausuntoa ja yksi (1) mielipide.

Kymenlaakson Sähköverkko Oy jakoi kartan maakaapeleista alueella ja totesi lausunnossaan, ettei sillä 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.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos muistutti lausunnossaan, että rakennusten välisen etäisyyden on oltava sellainen, että palo ei leviä helposti rakennuksesta toiseen. Mikäli etäisyys on alle 8 m, on rakenteellisin tai muilla keinoin huolehdittava palon leviämisen rajoittamisesta.

Loviisan rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu toteaa lausunnossaan, että tontti on pinta-alaltaan pieni. Jätteiden aluekeräyspisteen läheisyys, mahdolliset pysäköintipaikat Regaalienkujan varressa tontin vieressä sekä edelleen tontin vierestä kulkeva ajoyhteys toiselle tontille ovat kaikki omiaan aiheuttamaan eräistä naapuruussuhteista annetussa laissa mainittuja ongelmia jo rakentamisvaiheessa, mutta varsinkin sen jälkeen.

Edelleen:

- 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 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 tapahtuvaan hulevesien hallintaan on mahdollista kiinnittää huomiota suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa. Näin pienellä kiinteistöllä nämä mahdollisuudet ovat rajalliset.

Lisäksi vastineessa tuodaan esiin, että alueella on tarvetta pysäköintiin ja hulevesien hallintaan (ja lumien tilapäiseen varastointiin).

Porvoon ympäristöterveydenhuollolla ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Rosk'n Roll Oy Ab tuo lausunnossaan esiin, että suunnitellun uuden pientalotontin vieressä voidaan tehdä arkisin klo 6–22 ja lauantaisin klo 7–18 jätekuormausta, poikkeustilanteissa myös näiden aikojen ulkopuolella. Korttelikeräyspisteestä voi hyvinkin olla äänihaittaa, hajuhaittaa ja esteettistä haittaa. Lausunnossa tuodaan myös esiin, että jäteastioiden tyhjentämistä varten jäteauto peruuttaa jäteastioiden eteen, ja peruuttava jäteauto muodostaa aina potentiaalisen turvallisuusriskin.

Uudenmaan jätelautakunta huomauttaa lausunnossaan, kuten Rosk'n Roll Oy Ab, jätekeräyspisteen aiheuttamasta mahdollisesta häiriöstä ja peruuttavan jäteauton turvallisuusriskistä.

Kaavaluonnoksesta saatiin myös yksi **mielipide**. Mielipiteessä tuotiin esiin autopaikotusalueen tarve jatkossa muun muassa aallonmurtajalla vierailevia varten sekä liiketoimintaa sallivan kiinteistön Regaalienkatu 17 vierailijoita varten. Nykyiset tiet eivät sovellu kadunvarsipaikoitukseen. Vaarana on kiinteistölle Regaalienkatu 19 johtavan kadun paikointus, mikä tukkii hälytysajoneuvojen pelastustien.

Kaavaehdotukseen on tehty muutamia muutoksia ja täsmennyksiä kaavaluonnosvaiheeseen verrattuna.

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan alueidenkäyttölain 65. §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokaudeksi 8.5–9.6.2025.

Asemakaavan tavoitteet

4.3.4 Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan nykyistä tilannetta jo lohkontujen tonttien osalta ja tutkia, onko muutosalueen pohjoisosassa olevaa vähällä käytöllä olevaa katualuetta ja hulevesipainannetta mahdollista muuttaa pientalokorttelialueeksi.

4.3.5 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Muutosalueen pohjoisosassa on nykyisellään jätteiden aluekeräyspiste, sen vierellä kenttämäinen katualue, joka on toiminut paikoitus- ja lumenvarastointipaikkana. Tavoitteena on tutkia, voiko aluetta hyödyntää asumiskäytössä huomioiden alueella olevat muut toiminnot, etenkin jätteiden aluekeräyspiste. Paikoitusalueen on ollut tarkoitus palvella lähellä olevalle aallonmurtajalle menijöitä, toisaalta myös alueen eteläpuolella olevalle Gröna Uddenin metsäpoluille menijöitä. Paikoitustarve on kuitenkin todettu vähäiseksi. Koska pohjoisosa on nykyisellään katualuetta, korttelin uudelleenjärjestely vaatii asemakaavamuutoksen.

4.3.6 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kortteli 1060 on osa Kuningattarenrannan uutta asuinaluea, joka on valmistunut vuoden 2023 asuntomessuille. Muutosalueen ympärillä on pientalokortteleita. Tavoitteena on eheyttää muutosalueen pohjoisosan kaupunkikuvallista ilmettä, joka on nykyisellään jäsentymätön ja vailla selkeää käyttöä.

Maastollisesti alueen keskivaiheilla on ollut kallioinen kumpare ja runsaasti kivenlohkareita. Tonttien tultua käyttöön on maastonmuodot loiventuneet. Tontin pohjoisosa on tasattu hiekkakentäksi, hulevesipainanteen kohdalla on kivikkoa ja kasvillisuutta. Tavoitteena kaavamuutoksessa on hyödyntää alueen esirakentamista uutta toimintoa kaavoitettaessa.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kortteli 1060 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Rakennusoikeudet on osoitettu jokaiselle rakennuspaikalle erillisinä lukuina, ennen lukua oleva t tarkoittaa talousrakennuksen rakennusoikeutta. Kerroskorkeudeksi on määritetty II lukuun ottamatta pohjoisinta tonttia, jolle osoitetaan ehdottomasti käytettävä korkeus I ½ – II. Samalle tontille on määrätty räystään ja julkisivun leikkauskohdan minimikorkeudeksi +9,5 m. Kaavamääräyksellä ohjataan rakennuksen volyymi kaupunkikuvallisesti paikkaan sopivaksi.

Alueen pohjoisosassa on jätteiden alueellinen keräyspiste, jolle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden korttelialue ET-1. Rakennusoikeus on osoitettu erillisenä lukuna, kerroskorkeudeksi on määritelty I. ET-1-korttelialueen läpi on osoitettu yhteys (ajo) tontille 2. Myös tontin 1 ajoyhteys on osoitettu korttelialueen ET-1 kautta.

Pohjoisosassa on hulevesipainanne, johon on johdettu hulevesiä ympäristöstä ja putkiston kautta alueen itäpuolelta. On kuitenkin havaittu, että painanteeseen johtuva vesimäärä on siinä määrin pieni, ettei se estä maanpinnan käyttöä muulla tavoin.

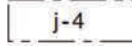
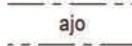
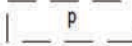
Alueen kaakkoisosassa on osa Saaristotietä kaavamuutosaluetta. Muutosalueen kohdalla on liittymä tonteille 3 ja 4. Autopaikkoja on osoitettu Regaalienkujalle uuden pientalotontin pohjoispuolelle vähintään kolmelle autopaikalle. Jatkossa tullaan harkitsemaan kadunvarsipaikoituksen sallimista paikoin myös Regaalienkadun varrelle.

Kaavaan on annettu yleismääräyksiä koskien muun muassa rakentamistapaa, autopaikkoja, radonia ja aitaamista. Määräykset ovat yhdenmukaisia muualla Kuningattarenrannassa annettujen määräysten kanssa.

5.1.1 Mitoitus

Aluevaraus	Tontin numero	Pinta-ala	Rakennusoikeus
AO	1	0,0638 ha	150 + t50 k-m ²
AO	2	0,1071 ha	150 + t50 k-m ²
AO	3	0,1071 ha	183 + t50 k-m ²
AO	4	0,1077 ha	217 + t50 k-m ²
ET-1	5	0,0287 ha	75 k-m ²
Kadut		0,0185 ha	
Yhteensä koko kaava-alue		0,4329 ha	

5.2 Kaavamerkinnot ja määräykset

	Erillispientalojen korttelialue. Kvartersområde för fristående småhus.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue. Jätteiden aluekeräyspiste. Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. Regional miljöstation för avfall.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	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.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero. Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
1060	Korttelin numero. Kvartersnummer.
217	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan alin korkeusasema. Lägsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.
1 1/2	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen. Det understreckade talet anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen skall iakttas.
t50	Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt för en ekonomibyggnad i kvadratmeter våningsyta.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 30 dBA mot denna sida av byggnadsytan.
	Jätteiden keräystä varten varattu alueen osa. Jätehuoltopiste kortteleiden 1057–1062 käyttöön, kotitalousjätteen keräyspiste. Del av område som reserverats för avfallssamling. Avfallshanteringsställe för kvarter 1057–1062, plats för uppsamling av hushållsavfall.
	Ajoyhteys. Körförbindelse.
	Pysäköimispaikka. Parkeringsplats.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Del av gatuområdets gräns där in- och utfart är förbjuden.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan yleismääräyksissä on annettu seuraavia määräyksiä koskien rakentamistapaa:

Alueen rakennustavan tulee olla korkeatasoista ja selkeää. Uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii ympäristöönsä kaupunkikuvallisesti. Teknisten laitteiden, aitojen, kiinteiden mainoslaitteiden ja valaisimien sekä muiden vastaavien kaupunkikuvaan vaikuttavien rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen tulee olla korkeatasoista, yhtenäistä ja ympäristöön luontevasti istuvaa.

Kaava-alueella tulee pyrkiä edistämään puun käyttöä korttelialueille toteutettavissa rakenteissa, julkisivuissa, aidoissa ja rakennelmissa.

Rakennuslupavaiheessa tulee hyväksyttää erillinen julkisivujen väriyssuunnitelma.

Rakentamatta jäävät alueet, joita ei käytetä pysäköintiin tai kulkuteinä, on pidettävä istutettuina ja hyvin hoidettuina. Suuret siirtolohkareet ja puusto, joka ei sijaitse rakennusallalla, tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksilla tai muuten rajattava liikennöitävistä, alueista esimerkiksi aitaamalla. Leikki- ja oleskelualueita varten on varattava riittävästi tilaa asuinkäytön sallivilla korttelialueilla. Tilojen riittävyttä arvioitaessa voidaan ottaa huomioon myös lähiympäristön tarjoamat, leikkiä ja oleskelua palvelevat alueet.

Kaava-alueella saa rakentaa tarvittavat terassit. Asuinrakennuksiin kiinnittyvien terassien pinta-alaa ei rajoiteta.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueella rakennettaessa.

Rakennus- ja toimenpidelupia myönnettäessä tulee varmistua, että rakennuksien ulkoseinien ja ikkunoiden sekä muiden rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan on riittävä.

Autopaikkoja tulee olla vähintään 2 ap/asunto tai huoneisto.

Autopaikkavelvoitteessa ei huomioida sitä rakennusoikeutta, joka käytetään talousrakennusten rakentamiseen.

Korttelissa 1060 tulee huomioida alueella elävät lepakot ulkovalaistuksen järjestämisen osalta. Gröna Uddeniin rajautuvilla osilla lepakoiden elinoloja häiritsevää valaistusta ei tule toteuttaa touko-syyskuun aikana. Mikäli alueita valaistaan kesäaikaan, tulee turha valon leviäminen ympäristöön estää, esimerkiksi suuntaamalla valaistus alaspäin tai asentamalla valaisimiin liiketunnistinkytkimet.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Kaupunki- ja maisemakuva

Asemakaavan muutos parantaa alueen kaavoituksen ajanmukaisuutta. Kaavalla on yhdyskuntarakennetta eheyttävä vaikutus, kun uusi rakennuspaikka tukeutuu olemassa olevaan aluerakenteeseen ja täydentää sitä.

5.4.2 Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksessa parkkipaikkana toiminut katualue muutetaan asuinkorttelialueeksi. Jätekeräysauton pääsy jätekeräyspisteelle muuttuu siten, että keräysauto peruuttaa jätekeräyspaikalle. Tämä muodostaa nykytilannetta suuremman turvallisuusriskin.

Kahdelle eteläisimmälle tontille ajo tapahtuu Saaristotien kautta. Kahdelle pohjoisimmalle tontille ajo tapahtuu jätekeräyspisteen ajoyhteyden kautta.

5.4.3 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Muutosalue on osa Kuningattarenrannan pientalovaltaista asuinaluetta.

5.4.4 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

5.4.5 Pinta- ja pohjavedet

Muutosalueella on hule- ja kattovedet käsiteltävä tonttialueen sisällä vesiä imeyttävin ja virtaamaa hidastavin rakentein. Niiltä osin, kun hulevesiä ei ole mahdollista johtaa maastoon, niitä saa johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään, joka on rakennettu muutosalueen lounais- ja luoteispuolelle katualueelle.

Muutosalueella oleva uusi, suhteellisen pienikokoinen asuintontti on osoitettu osin hulevesien imeytysalueelle. Hulevesipainanteeseen johtuva vesimäärä on havaittu varsin vähäiseksi. Pientalotontti voi hyödyntää painannetta tontin hulevesien imeyttämiseen. Muilla tonteilla piha-alueen koko mahdollistaa vesien imeyttämistä maahan.

5.4.6 Ilmasto

Lähtökohtaisesti uuden rakentaminen aiheuttaa päästöjä. Suunnittelualue on pääosin asemakaavoitettu asuinkorttelialueeksi ja sijaitsee olemassa olevassa kaupunkirakenteessa sekä liikenneverkkojen että teknisen huollon verkkojen läheisyydessä. Koska alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien ja joukkoliikenneyhteyksien varrella, ilmastovaikutukset jäävät pienemmiksi kuin alueella, joka sijaitisi etäämpänä liikenneyhteyksistä ja olemassa olevasta infrastruktuurista. Kaavaratkaisu tukee myös kestävien liikkumismuotojen, kuten kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen suosimista alueella.

5.4.7 Melu

Kaavassa huomioidaan Saaristotien liikenteestä aiheutuva melu siten, että asuinkorttelialueen rakennuksien ulkoseinille ja ikkunoille Saaristotien suuntaan osoitetaan ääneneristävyyden raja-arvo.

Jätekeräyspisteen toiminta aiheuttaa ympäristöön melua. Lähellä keräyspistettä olevien pientalotonttien asukkaiden tulee olla tästä tietoisia.

5.4.8 Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Asemakaavamuutos eheyttää asuinaluetta ja mahdollistaa uuden merinäköymiä tarjoavan pientalotontin muodostumisen alueelle. Kaavamuutoksella saattaa olla myönteinen vaikutus kaupungin asukasmäärään.

5.4.9 Suhde maakuntakaavaan

Kaavamuutos noudattaa voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmää.

5.4.10 Kaavan suhde yleiskaavaan

Kaavamuutos noudattaa voimassa olevaa osayleiskaavaa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueen häiriötekijänä on Saaristotie, josta aiheutuu meluhaittaa.

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.



Loviisan kaupunki
Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus
Kaupunkisuunnitteluosasto

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 10, KUNINGATTARENRANTA, KORTTELI 1060 JA SEN VIEREINEN HULEVESIALUE, KATUALUEEN OSA SEKÄ JÄTEHUOLTOPISTE



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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 7.3.10.2025

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 kiinteistöt 434-10-1060-2, 434-10-1060-3, 434-10-1060-4 ja osa näiden pohjoispuolella olevasta hulevesialueesta, katualueen osa ja jätehuoltopiste. Suunnittelualueella on ollut ryhmärakentamiskortteli, joka on poikkeamispäätöksellä muutettu kolmeksi pientalotontiksi.

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen viranomaispäätöksenä 10.10.2024 § 24.

2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa asemakaava ja tutkia alueen tulevaa käyttöä huomioiden nykyinen rakennuskanta.

3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Yleistä

Suunnittelualue on noin 0,4 hehtaarin kokoinen ja sijaitsee Kuningattarenrannan asuinalueella. Alue rajoittuu idässä Saaristotiehen, pohjoisessa Regaalienkujaan ja lännessä Regaalienkatuun. Etelässä alue rajoittuu Gröna Uddenin lähivirkistysalueeseen. Alueella on nykyisellään kolme yksityisten omistamaa asuintonttia, joista kahdessa on jo rakennus. Muu alue on Loviisan kaupungin omistuksessa (9/2024).

Vesi- ja viemäriinjat kulkevat Regaalienkatua pitkin. Alueen pohjoisosassa on sadevesiviemäreitä ja hulevesien imeytyspainanne.

Maakuntakaava

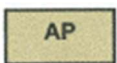
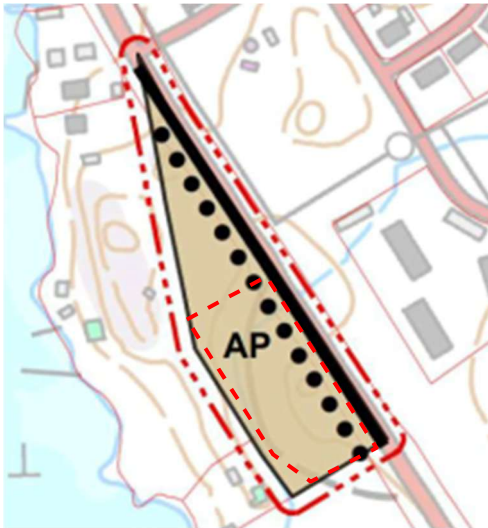
Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on tullut voimaan Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätöksellä.



Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

Yleiskaava

Alueella on voimassa LOTES osayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty 9.7.2020.



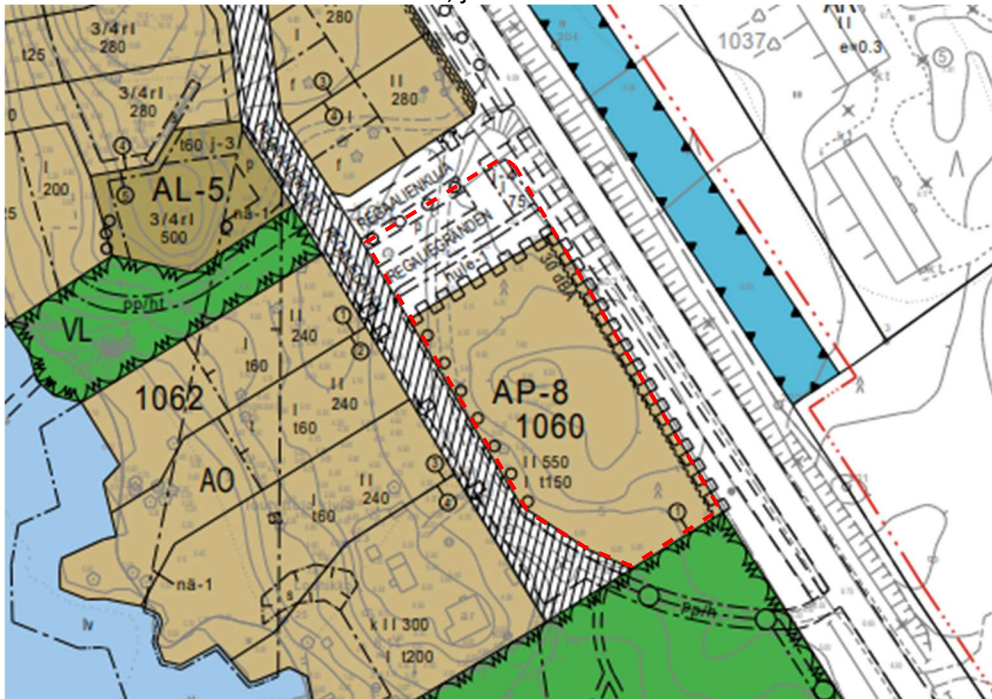
Pientalovaltainen asuntoalue



Kevyen liikenteen reitti

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava, joka on vahvistettu 11.9.2020.



- AP-8 Asuinpienalojen korttelialue, jolle saa rakentaa rivitaloja tai erillisiä pientaloja. Korttelialue tulee ensisijaisesti toteuttaa yhteisöllistä asumista palvelevana rakennuspaikkana. Kortteliin tulee toteuttaa vähintään kolme asuinrakennusta tai asuinhuoneistoa.

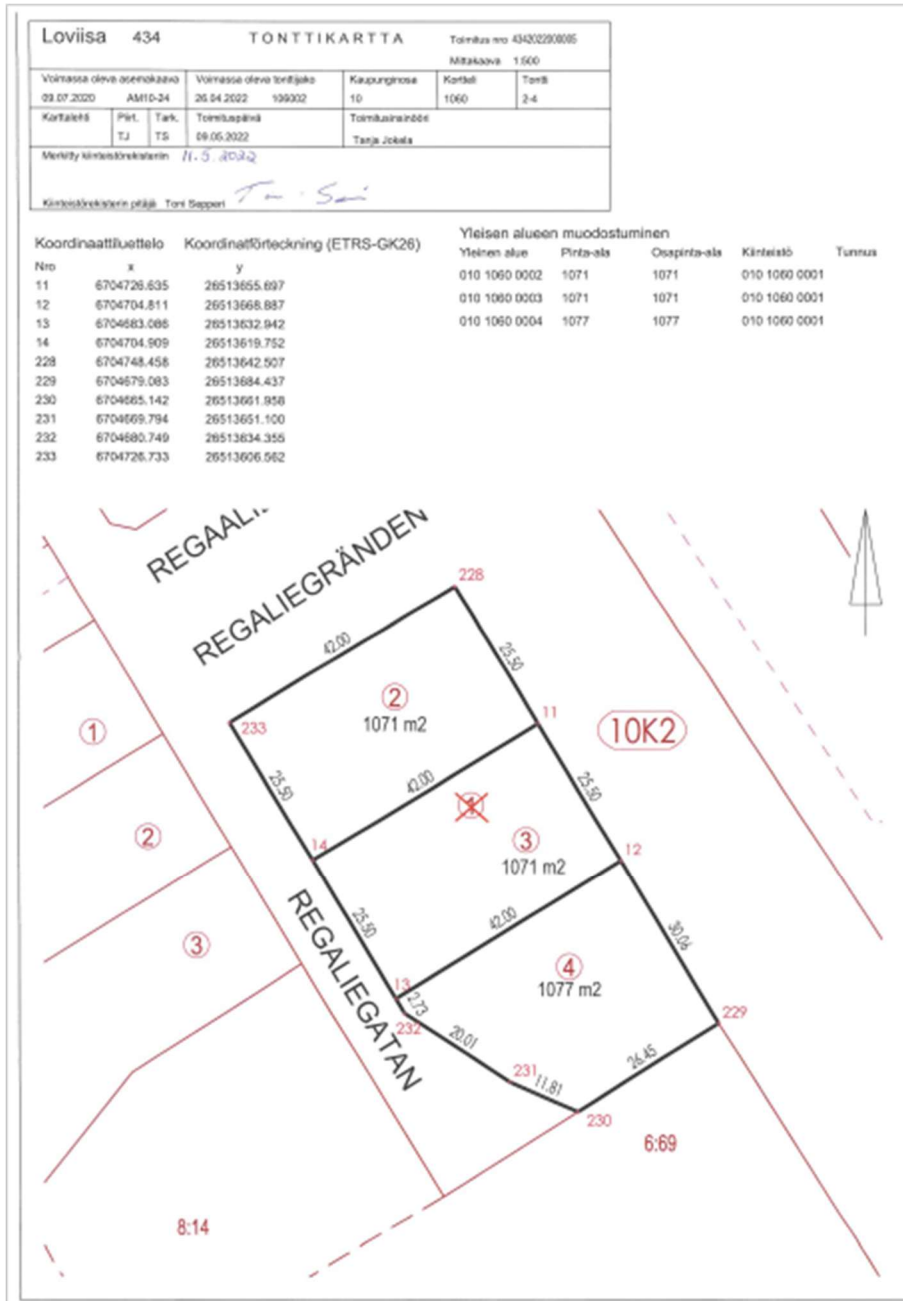
- hule-1 Hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen ja johtamiseen varattu alueen osa.

- j-4 Jätteiden käsittelyä varten varattu alueen osa. jätehuoltopiste kortteleiden 1058-1062 käyttöön, kotitalousjätteen keräyspiste.

- p Ohjeellinen pysäköimispaikka.

Tonttikartta

Tonttikartta, jossa korttelialue on lohkottu kolmeen tonttiin. Kartta on merkitty kiinteistörekisteriin 11.5.2022.



Olemassa olevat selvitykset, suojeleohjelmat ja suojelupäätökset

Muutosalue on keskellä Kuningattarenrannan uutta asuinaluea, jonka kaavamuutosta varten laadittiin useita selvityksiä 2010-luvulla ja 2020-luvun alussa. Nykyisellään muutosalue on jo osin rakennettu pientalotonteiksi, parkkipaikaksi ja hulevesipainanteeksi. Aiemmin laadittuja selvityksiä ovat mm.

Luonto- ja virkistysalueselvitykset

- Loviisan Määrilahden rannan asemakaava-alueen kasvillisuusselvitys, Salminen, 2018
- Loviisan liito-oravaselvitys, Enviro, 2008
- Loviisan pohjoisosan ja Tesjoen osayleiskaava, luontoselvityksen täydennys, Enviro/Vauhkonen, 2007
- Loviisan pohjoisosien ja Tesjoen osayleiskaavan luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro/Routasuo, Vauhkonen, 2006
- Loviisan lepakkokartoitus, Batcon Group/Siivonen, 2005

Kunnallistekniset suunnitelmat ja maaperäselvitykset

- Loviisan vesihuollon kehittämissuunnitelman päivitys 2017–2025. Ramboll, 2007

Arkeologiset selvitykset

- Loviisan pohjoisosien ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaava-alueen inventointi, Museovirasto/T. Rostedt, 2007

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 elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Porvoon museo
- Loviisan vesiliikelaitos
- Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta
- Roskn´n roll
- Uudenmaan jätelautakunta

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen viranomaispäätöksenä päätöksellä 10.10.2024 § 24.

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 infrastruktuurikeskus asettaa kaavaluonnoksen nähtäville Lovinon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle vähintään 14 vuorokauden ajaksi alueidenkäyttölain 62. §:n mukaisesti. Nähtävillä olosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

Tavoiteaikataulu: syksy 2024

Kaavaehdotusvaihe

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville Lovinon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivuille vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain 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 nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (alueidenkäyttölain 65. § 2. mom.).

Tavoiteaikataulu: kevät 2025

Kaavan hyväksyminen

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta käsittelee lausuntojen ja vaikutusten arvioinnin sekä mahdollisten muistutusten avulla täsmentyneen kaavaehdotuksen ja päättää kaavan hyväksymisestä. Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu (alueidenkäyttölain 52. §). Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan ELY-keskukselle, kaavamuutoksen hakijalle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (alueidenkäyttölain 67. §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinon ja paikallislehdissä (alueidenkäyttölain 93. §).

Tavoiteaikataulu: syksy 2025

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa työtetään 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.

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
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

puhelinaika maanantaisin ja torstaisin klo 9–11

Perttu Huhtiniemi
kaavoitusarkkitehti

puh. 040 671 7674

Marko Luukkonen
kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö

puh. 0440 555 403



AO

Erillispientalojen korttelialue.
Kvartersområde för fristående småhus.

ET-1

Yhdyskuntateknistä huoltaa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue. Jätteiden alueeräyspiste.
Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. Regional miljöstation för avfall.

3 m

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.

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.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

1060

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

217

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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.

+9.8

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan alin korkeusasema.
Lägsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.

1 1/2

Aalleiviattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
Det understreckade talet anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen skall iakttas.

t50

Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt för en ekonomibyggnad i kvadratmeter våningsyta.

30 dBA

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.
Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 30 dBA mot denna sida av byggnadsytan.

j-4

Jätteiden keräystä varten varattu alueen osa. Jätehuoltopiste korttelien 1057–1062 käyttöön, kotitalousjätteen keräyspiste.
Del av område som reserverats för avfallsamling. Avfallsshanteringsställe för kvarter 1057–1062, plats för uppsamling av hushållsavfall.

ajo

Ajoyhtey.
Körförbindelse.

p

Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdets gräns där in- och utfart är förbjuden.

YLEISMÄÄRÄYKSET
ALMÄNNA BESTÄMMELSER

Alueen rakennustavan tulee olla korkeatasoista ja selkeää. Uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii ympäristönsä kaupunkikuvallisesti. Teknisten laitteiden, aitojen, kiinteiden mainoslaitteiden ja valaisimien sekä muiden vastaavien kaupunkikuvaan vaikuttavien rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen tulee olla korkeatasoista, yhtenäistä ja ympäristöön luontevasti istuvaa.

Byggsättet på området ska vara högklassigt och tydligt. I planeringen av nya byggnader och reparationer ska särskild uppmärksamhet ägnas åt att bebyggelsen passar stadsbildmässigt in i miljön. Tekniska anläggningar, staket, fasta reklamanordningar och belysning samt andra motsvarande konstruktioner som påverkar stadsbilden ska planeras och genomföras på ett högklassigt och enhetligt sätt samt på ett naturligt sätt passa in i miljön.

Kaava-alueella tulee pyrkiä edistämään puun käyttöä korttelialueille toteutettavissa rakenteissa, julkisivuissa, aidoissa ja rakennelmissa.

På planområdet ska man sträva efter att främja användningen av trä i de konstruktioner, fasader, staket och byggnader som byggs i kvartersområdet.

Rakennuslupavaiheessa tulee hyväksyttää erillinen julkisivujen värityssuunnitelma.

En separat färgsättningsplan för fasaderna ska godkännas i bygglovsskedet.

AO-korttelialueella sallitaan pääkäyttötarkoituksen lisäksi vähäinen, alueen asuinkäytölle häiriötä aiheuttamattoman yritystoiminnan sijoittaminen.

På kvartersområden som tillåter användning för boende tillåts utöver det huvudsakliga användningsändamålet dessutom placering av småskalig företagsverksamhet som inte förorsakar störning till användningen för boende.

Rakentamatta jäävät alueet, joita ei käytetä pysäköintiin tai kulkuteinä, on pidettävä istutettuina ja hyvin hoidettuina. Suuret siirtolohkareet ja puusto, joka ei sijaitse rakennusalalla, tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Obebyggda områden, som inte används för parkering eller passagevägar, ska hållas planterade och välskötta. Större flyttblock och nuvarande träd som inte finns på byggnadsytan, ska i mån av möjlighet bevaras.

Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksilla tai muuten rajattava liikennöitävistä, alueista esimerkiksi aitaamalla. Leikki- ja oleskelualueita varten on varattava riittävästi tilaa asuinkäytön sallivilla korttelialueilla. Tilojen riittävyttä arvioitaessa voidaan ottaa huomioon myös lähiympäristön tarjoamat, leikkiiä ja oleskelua palvelevat alueet.

Lekområden och områden för utevistelse ska omgärdas med skyddsplanteringar eller på annat sätt avgränsas från områden med trafik till exempel genom att uppföra staket. På kvartersområden där bostadsbruk tillåts ska tillräcklig plats reserveras för lek- och utevistelseområden. Då man bedömer om området är tillräckligt, kan man även beakta sådana områden i närmiljön som betjänar lek och utevistelse.

Kaava-alueella saa rakentaa tarvittavat terassit. Asuinrakennuksiin kiinnittyvien terassien pinta-alaa ei rajoiteta.

På planområdet får byggas behövliga terrasser. Ytstorleken av de terrasser som är kopplade till bostadsbyggnaderna begränsas inte.

Hulevedet
Dagvatten

Tontilla muodostuvat hule- ja kattovedet on käsiteltävä tonttialueen sisällä imeyttävin ja virtaamaa hidastavin rakentein. Niiltä osin, kun hulevesiä ei ole mahdollista johtaa maastoon, niitä saa johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään. Ennen rakennusluvan myöntämistä tontille on laadittava suunnitelma hulevesien hallinnasta sisältäen rakennusaikaisen hulevesien hallinnan. Kyseiseen suunnitelmaan on sisällytettävä hulevesien hallinnan mitoituslaskelma.

Dag- och takvatten som uppkommer på tomten ska behandlas inom tomtområdet med konstruktioner för infiltrering av vattnet och fördröjning av strömmingen. Där dagvatten inte kan avledas till terrängen får det avledas till det allmänna dagvattenssystemet. Innan bygglov beviljas för tomten ska man utarbeta en plan för hanteringen av dagvattnet, vilken ska omfatta dagvattenhantering under byggtiden. I planen ska ingå en dimensioneringsberäkning för hanteringen av dagvattnet.

Asuinympäristön turvallisuus ja tekniset ratkaisut

Säkerheten i bostadsmiljön och tekniska lösningar

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueella rakennettaessa.

Då man bygger på området ska man beakta radonsäkert byggande.

Rakennus- ja toimenpidelupia myönnettäessä tulee varmistua, että rakennuksien ulkoseinien ja ikkunoiden sekä muiden rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan on riittävä.

Då bygglov och åtgärdstillstånd beviljas ska man säkerställa att byggnadernas ytterväggar och fönster samt andra konstruktioner har tillräcklig ljudisolering mot trafikbuller.

Kotitalousjätteen keräys järjestetään keskitetysti osoitetulla alueen osalla j-4.

På den anvisade delen av området j-4 ordnas uppsamlingen av hushållsavfall centraliserat.

Kortteleissa 1058-1062 tonttikohtaisen venepaikan saa toteuttaa vesialueen osalla lv-4. Venepaikkoja saa toteuttaa korttelia 1060 kohti yhteensä korkeintaan 3 kpl (tontit 2, 3 ja 4). Venepaikan saa toteuttaa korkeintaan 3 metriä leveänä. Veneiden ja laitureiden kiinnittämiseen liittyvät rakenteet saavat ulottua lv-4-alueiden ulkopuolelle. Laitureille kulkua ei tule estää porteilla tai muilla rakenteilla.

I kvarter 1058-1062 får man bygga en tomtspecifik båtplats på vattenområdets del lv-4. Man får bygga högst 3 båtplatser för kvarter 1060 (tomt 2, 3 och 4). Båtplatsen får vara högst 3 meter bred. Konstruktioner som anknyter till förtöjning av båtar och bryggor får nå utanför lv-4-områdena. Passagen till bryggorna får inte förhindras med portar eller andra konstruktioner.

Korttelissa 1060 tulee huomioida alueella elävät lepakot ulkovalaistuksen järjestämisen osalta. Gröna Uddeniin rajautuvilla osilla lepakoiden elinoloja häiritsevää valaistusta ei tule toteuttaa touko-syyskuun aikana. Mikäli alueita valaistaan kesäaikaan, tulee turha valon leviäminen ympäristöön estää, esimerkiksi suuntaamalla valaistus alaspäin tai asentamalla valaisimiin liiketunnistinkytimet.

Vid ordnandet av utebelysning i kvarter 1060 ska man ta hänsyn till de fladdermöss som lever i området. I de delar som gränsar mot Gröna Udden får man inte under maj-september använda belysning som stör fladdermössens levnadsförhållanden. Ifall områdena belyses sommartid ska onödig spridning av ljuset till miljön förhindras till exempel genom att riktiga belysningsanordningen neråt eller genom att installera rörelsedetektorbrytare i belysningsanordningen.

Autopaikkoja tulee olla vähintään 2 ap/asunto tai huoneisto.

Autopaikkavelvoitteessa ei huomioida sitä rakennusoikeutta, joka käytetään talousrakennusten rakentamiseen.

Det ska finnas minst 2 bp/bostad eller lägenhet.

I bilplatsförpliktelsen beaktas inte den byggrätt som används för uppförandet av ekonomibyggnader.

LOVIISA LOVISA

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 10, KUNINGATTARENRANTA, KORTTELI 1060 JA REGAALIENKUJAN VIEREINEN ALUE.
ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 10, DROTNINGSTRANDEN, KVARTER 1060 OCH OMRÅDE INVID REGALIEGRÄNDEN.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 1060 sekä Regaalienukujan ja korttelin 1060 väliin jäävää paikoitusalueita ja hulevesialuevarausta. Asemakaavan muutoksella kortteli 1060 laajenee ja muodostuu uusi kiinteistö kaupunginosassa 10.

Ändringen av detaljplanen gäller kvarter 1060 och parkeringsområdet och dagvattenområdesreserveringen mellan Regaliegränden och kvarter 1060. Genom detaljplaneändringen utvidgas kvarter 1060 och en ny fastighet bildas i stadsdel 10.

Pohjakartan hyväksyminen
Godkännande av baskarta
Asemakaavan pohjana oleva kartta täyttää 11.4.2014 annetun maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (323/2014) mukaiset vaatimukset.
Kartan som utgör grund för detaljplanen uppfyller kraven i enlighet med lagen om ändring av markanvändnings- och bygglagen (323/2014) som utfärdades 11.4.2014.
Loviisa
Loviisa
Maanmittausinsinööri
Lantmäteringenjör
Tanja Jokela

Pvm
Datum
10.3.2025
Mittakaava
Skala
1:1000
Kohde
Projekt
434_10-29
Arkistotunnus
Arkivsignum
Kuulutettu
Kungjörd
Elinkeino- ja infrastruktuuri- ja liikenne- ja infrastruktuurinvaltuusto
Kaupunginvaltuusto
Kaupunginvaltuusto
Stadsfullmäktige

Loviisa
Loviisa
Kaupunkisuunnittelupäällikkö
Stadsplaneringschef
Marko Luukkonen
Loviisa
Loviisa
Kaavoitusarkkitehti, kaavan laatija
Planeringsarkitekt, utarbetare av planen
Perttu Huhtiniemi

