



7-36

1575/10.02.03/2022

*Asemakaavan muutos, kaupunginosa 7, Rauhala-
Antinkylä, Ratapihan alue,
Seppäläntie/Rauhalantie/Helsingintie*

Kaavaselostus



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Alue:	Ratapiha alue, Rauhala-Antinkylä
Kaupunki:	Loviisa
Kaupunginosa:	Rauhala-Antinkylä
Korttelit:	792–793
Kaava:	Asemakaavan muutos
Kaavatunnus:	434-7-36

Asemakaavan selostus koskee 5.3.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Rauhalassa Ratapihan eteläpäässä ja rajautuu Helsingintiehen, Seppäläntiehen ja Rauhalantiehen sekä rautatiehen. Asemakaavan muutos on tullut vireille vuonna 2022 elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä ja kaavamuutosaluetta laajennettiin vuonna 2023 käsittämään suojaviheraluetta Seppäläntien kaavavaraukseen ja Helsingintien liittymävaraukseen asti. Kaavamuutos koskee kiinteistöä 434-405-1-33, 434-871-1-6 sekä Loviisan kaupungin omistamaa määrääalaa 434-405-1-35-M601. Kaavamuutos koskee myös katualueita sekä liikennealueita 434-895-2-2 ja 434-7-9906-0.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos, kaupunginosa 7 Rauhala-Antinkylä, rautatie- ja katualueen osa, Ratapihan alue*. Tämä asemakaavan muutos korvaa osan aikaisemmin alueelle laadituista Rauhalan asemakaavoista BVII65 ja BVII28A sekä asemakaavan AM7-18 muutoksista. Kaavalla raideliikennealueesta muodostuu kaavamuutoksella kaksi korttelia 792 ja 793. Tavoitteena on eheyttää keskustan länsipuolisen alueen kaupunkirakennetta ja ympäristöä. Alueelle varataan korttelialuetta lähipalveluille, esimerkiksi päiväkodille. Kaavalla mahdollistetaan asuntojen rakentaminen Helsingintien eteläpuolelle. Alueen käytössä huomioidaan laajemman suunnittelualueen liikenteen järjestelyt. Suunnittelussa huomioidaan junaliikenteen jatkamisen edellytykset ja mahdolliset muutostarpeet.

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	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista	3
2	Tiivistelmä.....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	3
3	Lähtökohdat	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2	Suunnittelutilanne	11
4	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	15
4.2	Osalliset.....	15
4.2.1	Vireilletulo	15
4.2.2	Kaavaluonnosvaihe	15
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	16
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.3.2	Virkistysalue	16
5	Kaavan rakenne.....	16
5.1.1	Mitoitus	17
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	17
5.3	Kaavan vaikutukset.....	18
5.3.1	Vaikutukset elinkeinoihin.....	18
5.3.2	Kaupunki- ja maisemakuva	18
5.3.3	Ilmasto.....	19
5.3.4	Luonnonympäristö	19
5.3.5	Suhde maakuntakaavaan	19
5.3.6	Suhde yleiskaavaan.....	19
5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	21
6	Toteuttaminen ja ajoitus.....	22
6.1	Toteutuksen seuranta	22

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2 Kaavaluonnos
- Liite 3 Pilaantuneen maaperän tutkimus 2019
- Liite 4 Pilaantuneen maaperän tutkimus 2023

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista

- Loviisan ratapihan maaperän vaarallisten aineiden selvitys. Golder Associates Oy, 2019
- Loviisan ent. veturitallin ja tavara-aseman maaperän pilaantuneisuustutkimus 2011
- Koulu- ja linja-autokuljetusten tasoristeysturvallisuus. Liikennevirasto, 2014
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sweco Ympäristö Oy, 2014
- Pohjatutkimuksia rakennettavuus selvitys ELANNON VARASTO, FCG Oy, 2009
- Päiväkodin hankesuunnitelman rakennettavuus selvitys, 434–401–6–69, 434–871–1–6, 434–7–717–1, Kymen Sipti Oy, 2022
- Kemikaalilaitosten konsultointiväyhykkeet, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes, 1.7.2022
- Loviisan veturihallin alue, Rauhalantie 80, tutkimusraportti, WSP 2023

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireilletulo elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan kokouksessa 15.12.2022, § 189

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 20.1.–20.2.2023

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella on muutettu alueen rautatiealue (LR) suunnittelualueen eteläosassa lähipalvelurakennusten ja asumisen korttelialueeksi (PLA). Pohjoisosa on muutettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A1) sekä osa suojaviheralueesta (EV) lähivirkistysalueeksi, jota hoidetaan taajamametsänä (VL-1).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan eteläosaan on suunnitteilla päiväkodin rakennushanke. Päiväkodin rakentaminen edellyttää kaavan muuttamista ja lainvoimaisuutta vuoden 2024 alussa. PLA-korttelialueelle voidaan rakentaa myöhemmin muita lähipalveluita.

Pohjoisemman osan asuinkorttelialue voidaan toteuttaa yhtenä hankkeena tai kolmena pienempänä hankkeena. Asuinrakennukset voivat olla nelikerroksisia kerrostaloja tai rivitaloja.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista



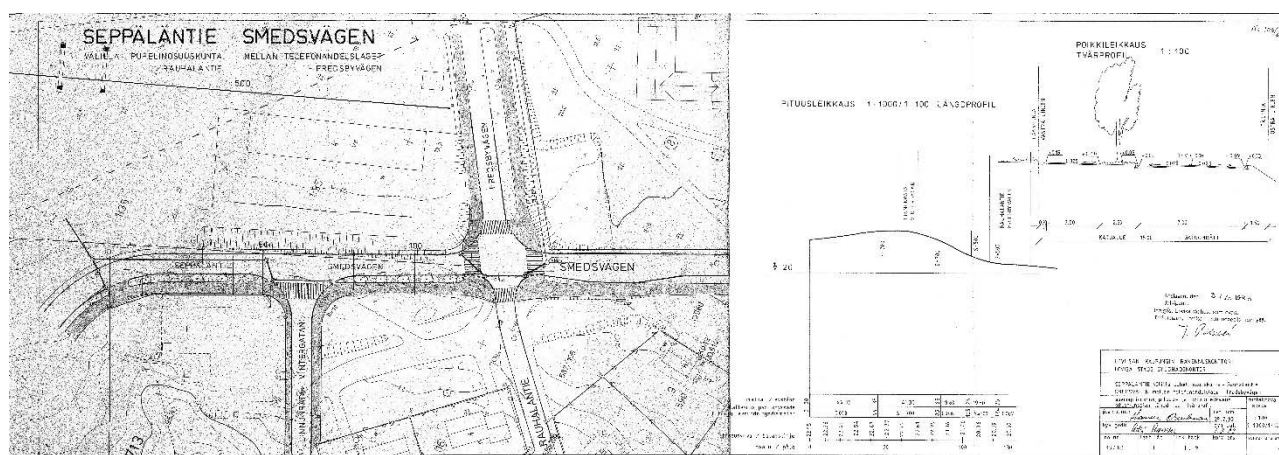
Suunnitteluala on kooltaan noin 3,2 hehtaaria. Alue rajautuu pohjoisessa Helsingintiehen, etelässä Rauhalantiehen, lännessä Seppäläntiehen ja idässä rautatiealueeseen. Kaavamuutosalueen eteläosassa sijaitsee 1970 rakennettu ns. Elannon varastorakennus, jota ollaan purkamassa. Muutoin alue on rakentamaton. Itäreuna on varastokenttää, joka on vuoden 1960 jälkeen täytöllä ja kaivuilla tasoitettu.

Pohjoisosan länsireunalla kasvaa vanhempaa mäntyvaltaista puustoa. Kaavamuutosalueen luoteisosassa on syvä uoma, josta on rumpu hulevesille pohjoiseen, jonne sadevedet valuvat. Pohjoisosassa on harvaa koivikkoa. Alueen eteläinen osa on avointa varastointikenttää. Alueen keskellä on rullalautailulle tehtyjä rakenteita.



Luoteis- ja pohjoisosassa on puustoa. Rauhalantieltä koilliseen avautuu näkymä keskustan suuntaan kirkolle päin. Linnunradalta itään aukeaa näkymä harjulle.





Seppäläntien jatkeen suunnitelmat vuodelta 1983

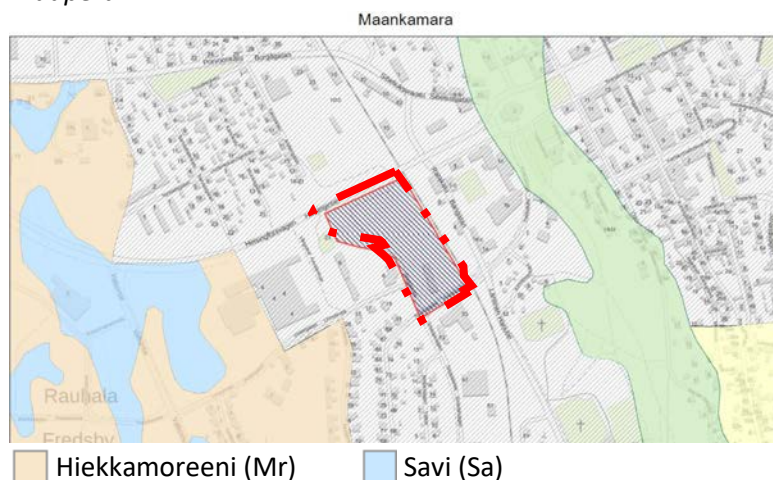
Seppäläntien jatke Linnunradalta Helsingintielle on ollut varauksena kaavassa vuodesta 1961. Seppäläntien toteuttaminen vähentää liikennettä Linnunradalla ja Rauhalantien tasoristeyksessä. Saapuminen kaupungin itäpuolelta päiväkotiin olisi turvallisempaa Helsingintien sillan kautta. Kevyen liikenteen verkko paranee, jos Helsingintien sillalle pääsee Seppäläntien jatkeelta.

Vesi-, viemäri- sekä kaukolämpölinjat sijaitsevat Rauhalantiellä. Alueella on pääosin erillisviemärinti. Päiväkodin toteuttamista ennen pitää varmistaa käyttövesilinjan kapasiteetin riittävyys. Uusien kiinteistöjen kunnallistekniikalle on varaus kaavassa radan varrella. Tarkemmassa suunnittelussa varmistetaan viettoviemärin sijainti.

Ratapihan alueen halki kaakosta luoteeseen kulkeva sadevesilinja johtaa sadevesiä Helsingintien suuntaan. Jos sadevesilinja joudutaan poistamaan käytöstä, radanvarrelle on varattu korvaava sijainti kunnallistekniikalle. Linnunradan päästä koilliseen jatkuvalla sadevesilinjalle varataan reitti suoraan pohjoiseen katualueella ja virkistysalueen reunalla. Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida rautatien suoja-alueen vaikutus.

Alueesta tulee laatia hulevesiselvitys. Alueen kiinteistöjen hulevedet tulee käsitellä kiinteistöillä. Koska koko kaava-alue on pohjavesialuetta, hulevesiä voidaan imeyttää vain kasvillisuuden haihdutukseen. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee tehdä hulevesilaskelma. Pohjavesialueella pysäköintialueiden hulevesien käsittelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Maaperä

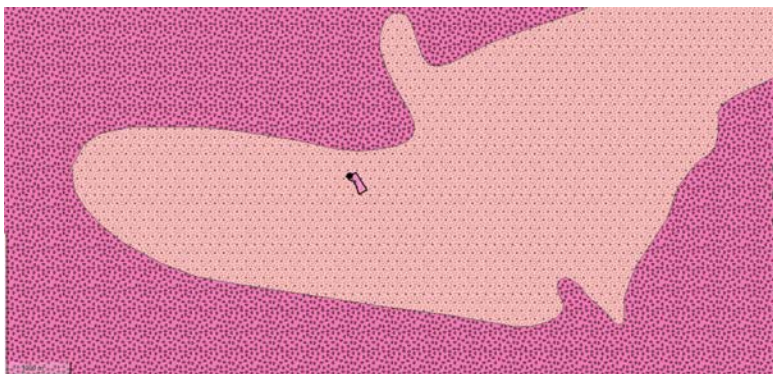


Maaperäkartasto 1:20 000 © Geologian tutkimuskeskus 30.1.2023.

Geologian tutkimuskeskuksen tuottaman maaperäkartaston (1:20 000) mukaan kaava sijaitsee kartoittamattomalla alueella. Kohdealueen itäpuolella kulkee eteläpohjoissuunnassa moreeniharju. Kohdealueen länsipuolella maaperä on merkitty saveksi ja hiekaksi.

Pinnanmuodoiltaan kaavanmuutosalue laskee lounaasta koilliseen. Pääosin alue on tasaista, koska aluetta on tasattu noin 2 metrin korkeana kerroksena. Todennäköisesti maa-aineksia on otettu länsireunalta. Seppäläntien itäpuolelle on kaivun seurauksena jäänyt jyrkkä alle 3 metrin rinne. Pohjoisreunassa täyttöalueen reuna näkyy maastossa kentän ja Helsingintien välissä. Luoteisosan syvä sadevesiuoma rajaa länsipuolen luonnonmukaista maanpintaa. Alueen korkeustasot vaihtelevat välillä +18,50...+22,90 (N2000). Alueen pohjoispuolella oleva Helsingintien pengerrousee korkeimmillaan korkeudelle +27.3.

Pintamaalaji on 0,5–2,0 metrin paksuudelta täyttöä, joka on pääasiassa karkeaa soraa. Täytöt on tehty vuoden 1961 jälkeen. Pohjamaalaji on pääasiassa savi, lukuun ottamatta länsireunaa, josta on kaivettu soraa mahdollisesti itäreunan täyttämiseen. Kallioperä on kairausten perusteella ylimmillään luoteessa noin +17,4. Kallion pinta laskee radanvarrella ja kaakossa +10,2 – +8,4. Kallioperäkartaston (1:200 000) mukaan alueen kallioperä on porfyyristä apliittia.



Paikkatietoikkuna (GTK) 2.3.2023

Perustamisolosuhteet

Alueella on tehty alustavia maaperätutkimuksia 2009 ja 2022. Alueella Kymen Sipti Oy on tehnyt 2022 perustamistapakairauksia kolmessa pisteessä. 2009 FCG Planeko on tehnyt perustamistapakairauksia 9:ssä pisteessä.

”Kallioperän korkeusasemia edustavat kairausten päättymistasot vaihtelivat 2.8...11.1 m syvyydellä maanpinnalta tasoilla +17.4...+8.4.

Maaperäkartojen perusteella happamien sulfiittimaiden esiintymisen todennäköisyys on hyvin pieni tutkimusalueella. Kaikilla tutkimusalueilla olevat maalajit arvioidaan routiviksi. Tutkimusalueella 2 sijaitsevan purettavan varastorakennuksen alla saattaa olla maanalaisia rakenteita, jotka täytyy poistaa.

Paalutus- ja pudotustiivistyskaluston valinnassa ja paalutuskaluston valinnassa on huomioitava mahdolliset ympäristölle aiheutuvat värinä- ja meluvaikutukset. Paalutus- ja pudotustiivistystyön värinävaikutuksista on tehtävä tarkempi ympäristöselvitys.” (FCG Oy 2009)

Maaperän pilaantuneisuus

Alueesta on tehty maaperän pilaantuneisuusselvitys 2009 ja 2019. Kaavan alueen luoteisnurkassa on havaittu raja-arvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Alueella on tehty tarkentavia mittauksia 2023. Päiväkodin tontin pohjoispuolella on rajatulla alueella kuparin ja antimonin raja-arvot ylittäviä pitoisuuksia. Haitta-aineiden poisto suunnitellaan koko kaava-alueelle vuonna 2023.

Loviisan alueella maaperässä on luonnostaan kohonneita arseenipitoisuuksia. Alueella on mitattu kynnysarvot ylittäviä pitoisuuksia arseenia. Kynnysarvojen ylittyminen ei edellytä toimenpiteitä. Kynnysarvot ylittäviä kaivumaita ei pidä käyttää täyttöihin pohjavesialueella. Leikkialueilla varaudutaan 0,5 metrin puhtaaseen maakerrokseen.

Haitta-aineet

Loviisan maaperän radonpitoisuuksien takia rakentamisessa on syytä varmistaa perustusten ja sisätilojen tehokas ilmanvaihto. Perustamisolosuhteista johtuen paaluperustus on perusteltua. Paaluperustusten tuomassa tuulettuvassa alapohjassa radonturvallinen rakentaminen huomioidaan.

Liikenne

Vuonna 2020 Helsingintien keskimääräinen liikenteen määrä oli 4 200 ajoneuvoa/vuorokausi. Seppäläntien keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) oli 400 ajoneuvoa/vuorokausi. Rauhalantien tasoristeyksen liikenne oli 2 700 ajoneuvoa/vuorokausi vuonna 2014.

Alueen länsipuolella Lovalin tuotantolaitoksilla on käynnissä muutokset, jotka vähentävät erityisesti raskasta liikennettä Linnunradalla.

Kaava-alueen länsipuolella olevan Seppäläntien jatke Linnunradalta Helsingintielle on osoitettu lainvoimaisessa asemakaavassa 434_AM7-18. Katuyhteyden rakentaminen lisäisi liikenneturvallisuutta vähentämällä liikennettä rautatien tasoylikäytävän kautta.

Väylävirasto laati 2014 selvityksen *Koulu- ja linja-autokuljetusten tasoristeysturvallisuus RATAOSAT LAHTI–HEINOLA JA LAHTI–LOVIISAN SATAMA*. Selvityksen toimenpide-ehdotukset ovat:

”Hetä: Väistämisvelvollisuuden muuttaminen siten, että tasoristeyksestä tulijalla ei ole väistämisvelvollisuutta.” (Ei vielä toteutettu)

”Pian: Radan länsipuolella olevan tonttiliittymän sulkeminen. Kiinteistön tontilleajo voidaan hoitaa jo olemassa olevan läntisemmän liittymän kautta.” (Vaikeuttaa raskasta liikennettä. Asiakasliikennettä voidaan ohjata muihin liittymiin.)

Junaliikenne kaava-alueen itäpuolella olevalla radalla on tällä hetkellä satunnaista. Kaavassa varaudutaan junaliikenteen vaikutuksiin muun muassa suojavyöhykkeellä ja antamalla melun- torjuntaan tähtääviä määräyksiä. Rataosalla ei ole henkilöliikennettä, tavaraliikenteen junia rataosalla kulkee kaksi päivittäin (Liikennevirasto 2014c). Raiteen suurin nopeus on 60 km/h. Kaava-alueen lähellä on selvityksen tasoristeykset nro 25 ja 26. Tasoristeystä käyttää muun muassa viereisen pelastusaseman hälytysliikenne.

Kaava-alue on hyvin saavutettavissa polkupyörällä ja kävellen. Kevyen liikenteen väylät ovat Helsingin-, Seppälän- ja Rauhalantien varsilla. Seppäläntien päästä on kevyen liikenteen väylä Helsingintielle. Kevyen liikenteen yhteys pohjoisesta Uudenkaupungin alueelta vaatii toimenpiteitä.

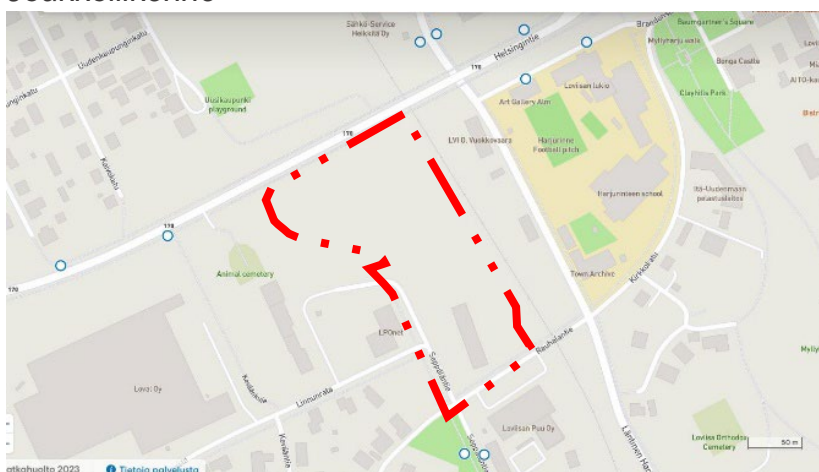
Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus



Keskimääräinen vuorokausiliikenne Helsingintieellä ja Valkontieellä. 2023, © Väylävirasto.

Seppälän- ja Rauhalantien liikennemäärät Loviisan kaupunki 2014

Joukkoliikenne



Alue on saavutettavissa julkisella liikenteellä arkisin koulujen aukioloaikana mutta kesäaikana vuorotarjonta on vähäistä. Lähimmät linja-autopsäkit sinireunaisia ympyröitä. Matkahuolto, reittiopas 2023.

Kaava-alueen läheltä kulkee 36 linja-autovuoroa vuorokaudessa. Loviisan kaukoliikenteen bussit pysähtyvät lähellä Helsingintieellä 11 kertaa vuorokaudessa kumpaankin suuntaan. Lähiliikenteen busseja kulkee Rauhalantiellä 6 kertaa vuorokaudessa kumpaankin suuntaan. Linja-auto kulkee Ratakadulta yhden kerran vuorokaudessa kumpaankin suuntaan.

Melu

Alueelta ei ole käytettävissä ajantasaisista meluselvityksistä. Alueen tie- ja raideliikenteen melua selvitetään 2023 Väyläviraston kanssa yhteistyössä. Liikennemäärien muutos huomioidaan 2023 tehtävän liikenneselvityksen mukaisesti.

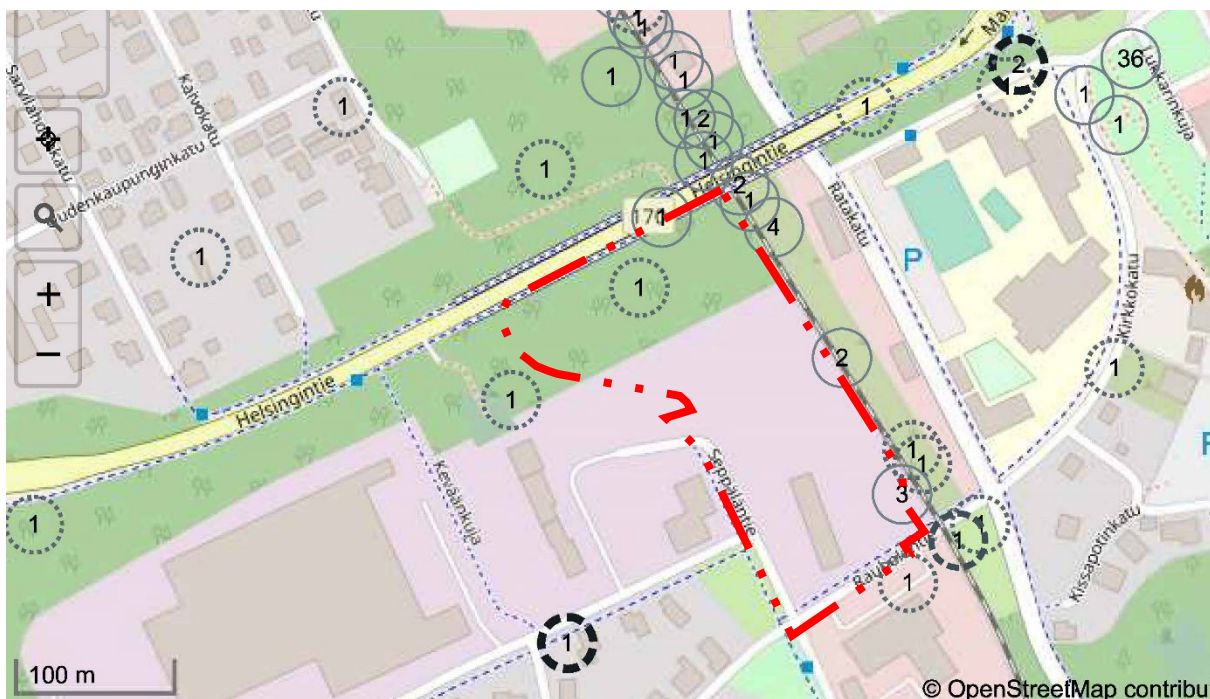
Helsingintien liikenteen meluvaikutuksia voidaan vähentää laskemalla nopeusrajoitusta 50 km/h. Ajan kaventaminen kapeammaksi penkereen reunasta vähentää melua. Helsingintien penkereelle voidaan lisätä matalat noin metrin korkeat melukaiteet.

Luonto

Alueen luontoon on vaikuttanut taajamatoimintojen läheisyys ja rautatien varastointi- ja varikkotoiminnot. Alueella ei ole havaittavissa vanhoille rautatieasemille ominaisia puukujanteita tai istutusten jäänteitä. Suurin osa alueesta on muokatulle maalle kylväytynyttä lehtipuuvaltaista nuorta metsää ja varastokenttää. Länsiosassa on kuivempaa mäntyvaltaista metsää. Täytetyn kentän luoteispuolella on syvä oja, joka johtaa hulevesiä Helsingintien pohjoispuolelle. Alle 60 vuotta sitten täytetyllä kentän alueella ei ole vanhempaa kasvillisuutta.

Alueen kasvillisuutta katselmoidaan kesällä 2023. Lausunnon perusteella arvioidaan tarkemman luontoselvityksen tarve ja laajuus.

Luontohavaintojen rekisteristä Laji.fi löytyy taajamien ympäristölle ominaisesti joitakin havaintoja alueelta 2002–2022. Havainnot painottuvat radan lähelle. Rata on ollut käytössä 1800-luvulta. Vanhojen ratojen ympäristölle on ominaista painolasti- ja vieraslajisto. Rata-alue ei ole kaava-alueita. Kaava-alueen itäreunamalla kasvuolosuhteet voivat suosia samoja kasveja. Radan vieressä säilytetään vyöhyke, jolle ei osoiteta pysyviä rakenteita.

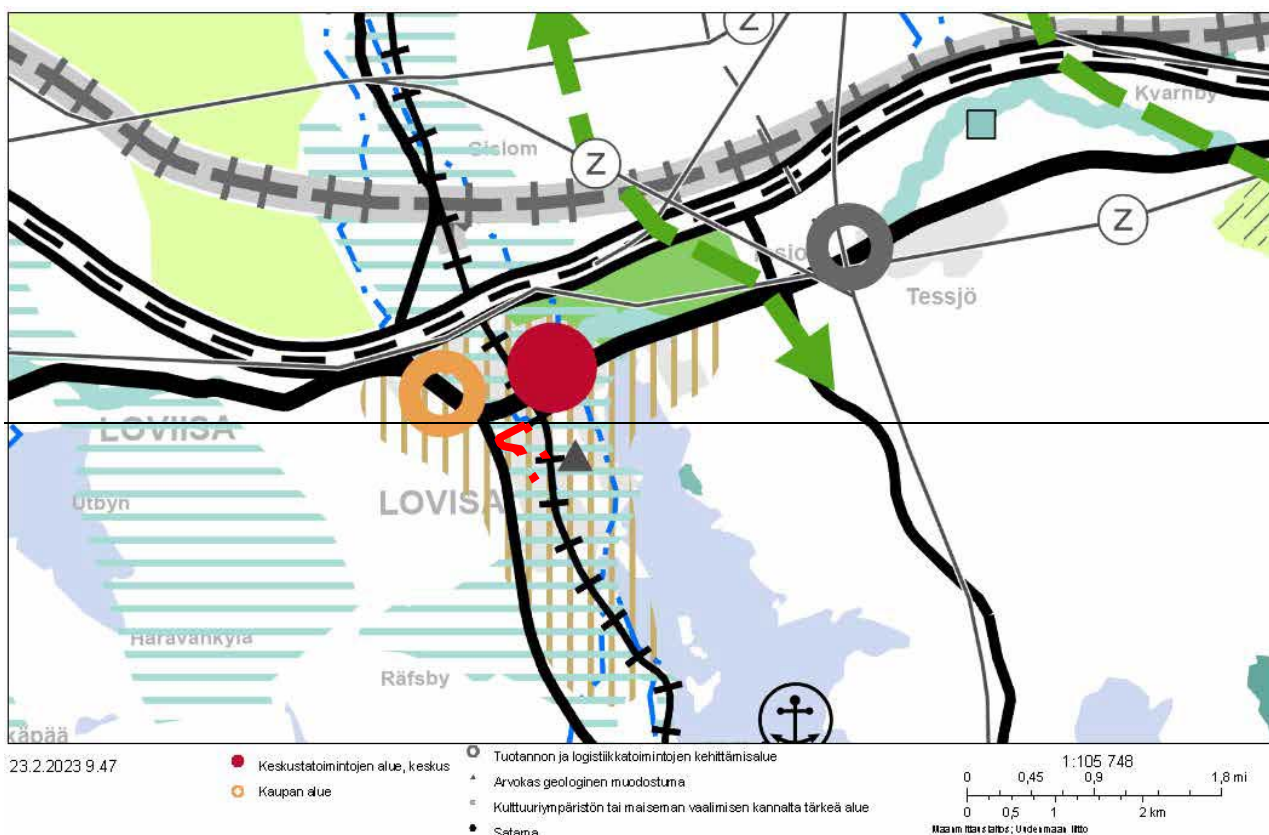


Suomen Lajitietokeskukseen rekisteröidyt havainnot kaava-alueen läheltä 20.2.2022.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

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



Loviisan keskustatoimintojen alue on kaava-alueen vieressä radan itäpuolella. Kaavan alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

”Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestävään yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Vyöhyke voi sisältää eri luonteisia osa-alueita rakentamattomista tehokkaasti rakennettuihin. Vyöhykkeellä voi asuminen, palveluiden ja työpaikkojen lisäksi sijaita esimerkiksi virkistys- ja suojelualueita.”

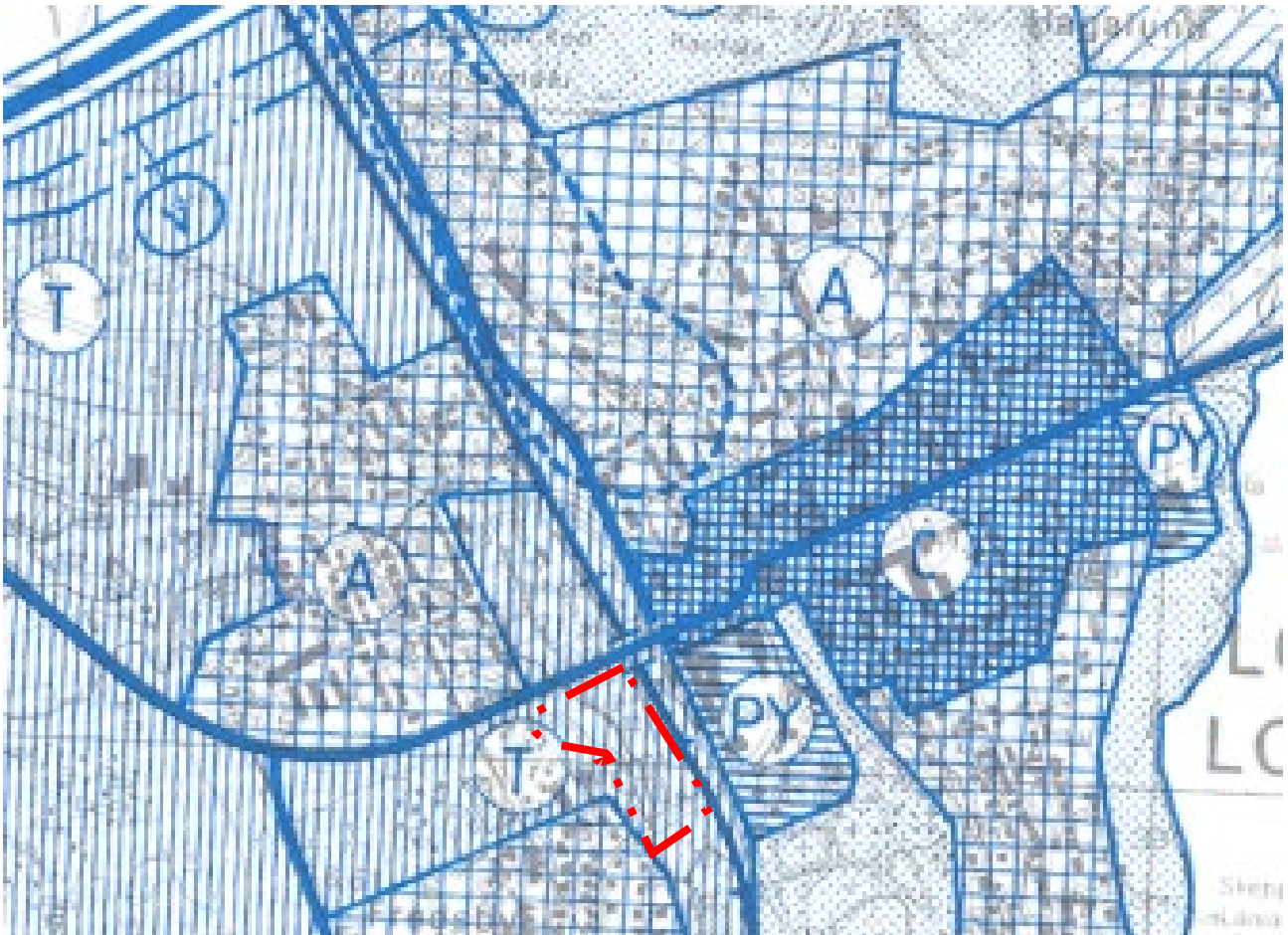
”Aluetta on kehitettävä asuminen, työpaikkojen ja lähipalveluiden keskittymänä. Keskittymän alueiden käytön kehittäminen ratkaistaan tarkemmin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemansetuuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asuminen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen saavutettavuuteen kestävillä liikkumistavoilla sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen.”

Kaavan alue on osa laajaa Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaisemaa.

”Alueen kehittämisessä tulee vaalia ja hyödyntää ympäristön erityis- ja ominaispiirteitä. Maisema-alue on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (Missä maat on mainiommat 2016). Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.”

Yleiskaava

Alueelle on laadittu osayleiskaava, joka on hyväksytty 12.9.1987. Osayleiskaava ei ole vahvistettu. Suunnittelualue on osoitettu teollisuusalueeksi. Osayleiskaava ei ole kaikilta osin ajan tasalla. Teollinen toiminta pyritään poistamaan pohjavesialueelta.



TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE

Pääasiassa teollisuus- ja varastokäyttöön asemakaavoitettava alue. Alueelle saadaan lisäksi rakentaa liiketilaa, välttämättömät asunnot sekä tarvittavat virkistys-, kunnallistekniset yms. tilat ja laitteet.



INDUSTRI- OCH LAGEROMRÅDE

Område som bör stadsplaneras för i huvudsak industri- och lagerbruk. På området får dessutom byggas affärsutrymmen, nödvändiga bostäder samt behövliga rekreations-, kommunaltekniska o.d. utrymmen och anläggningar.

Asemakaava

Kaavan alueella on voimassa kolme asemakaavaa. Kaava-alueen pohjoisosalla voimassa oleva kaava 434-BVII28A on vahvistettu 20.10.1962. Alue on pääosin rautatiealuetta (LR).

Kaavamuutosalueen eteläosalla on voimassa kaava 434-BVII65, joka on vahvistettu 28.11.1975. Alue on pääosin rautatiealuetta (LR) sekä katualuetta.

Kaava-alueen länsiosalla Seppäläntien Linnunradan pohjoispuolelle suunnitellulla osalla oleva kaava 434-AM7-18 on vahvistettu 3.2.1988. Kaavan alueella on katuja ja suojaviheralueen merkintä (EV).



Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 28.12.2022.

Pohjakartta

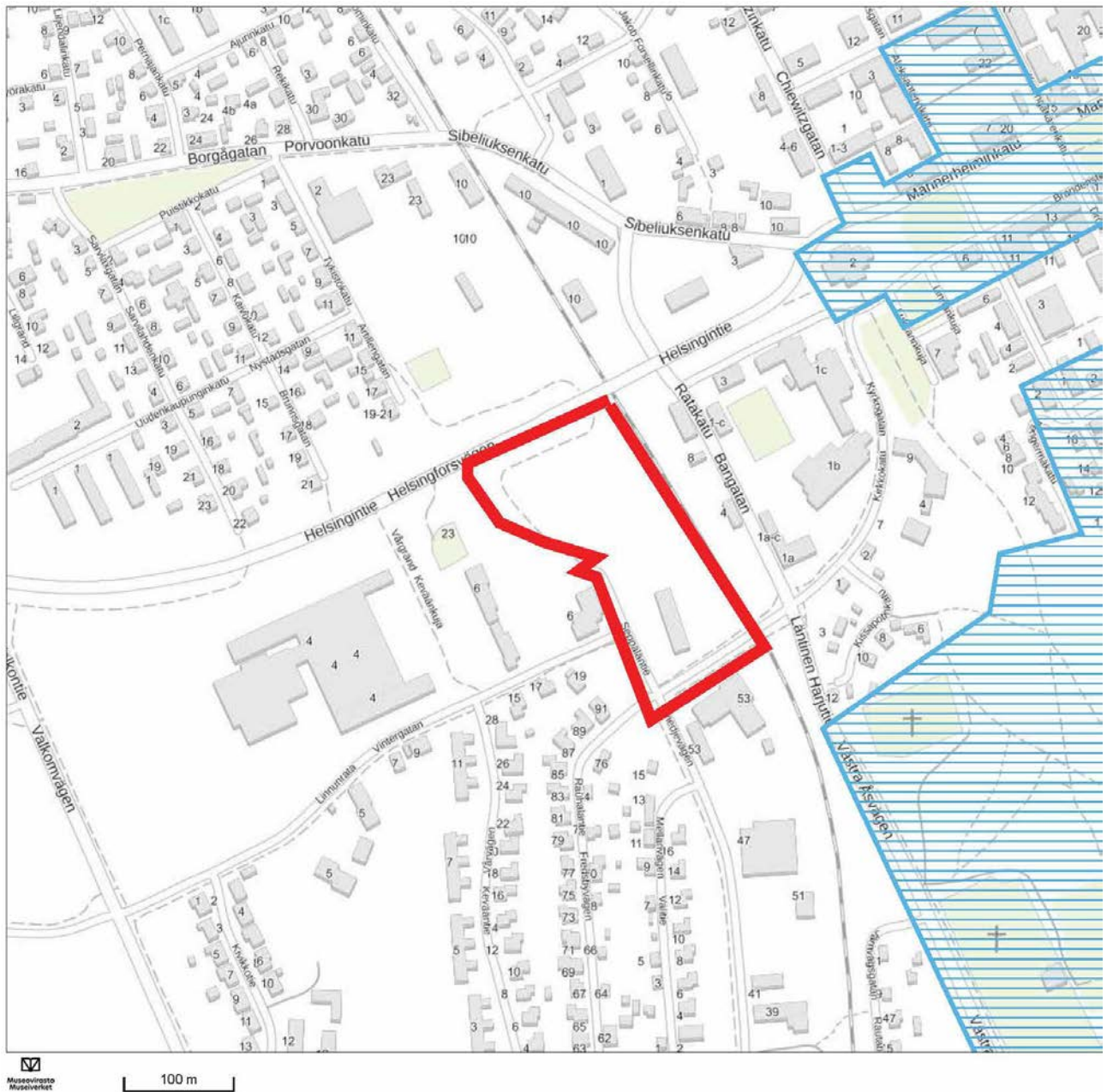
Pohjakartta tarkastetaan 2023 ennen kaavaehdotusta.

Olemassa olevat selvitykset, suojeleohjelmat, suojelupäätökset

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

- Loviisan ratapihan maaperän vaarallisten aineiden selvitys. Golder Associates Oy, 2019
- Loviisan Ent. veturitallin ja tavara-aseman maaperän pilaantuneisuus tutkimus 2011
- Loviisan veturihallin alue, Rauhalantie 80, tutkimusraportti. WSP Oy, 2023
- Loviisan Ent. veturitallin ja tavara-aseman maaperän pilaantuneisuus tutkimus 2011
- Koulu- ja linja-autokuljetusten tasoristeysturvallisuus. Liikennevirasto, 2014
- Loviisan pohjavesialueiden suojeleusuunnitelma, Sweco Ympäristö Oy, 2014
- Pohjatutkimuksia rakennettavuusselvitys ELANNON VARASTO, FCG oy, 2009
- Kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeet, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes, 1.7.2022
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskarttoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Östman, 1994.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY-alueet), 2023



Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, RKY-alueet 3.3.2023.

”Kaavan alue on näköyhteydessä valtakunnallisesti tärkeään Loviisan Esplanadin rakennuskulttuuri-alueeseen. Esplanadi jakaa kaupungin kahteen osaan, linnoituksen kaupunginosaan ja Alakaupunkiin. Puistokadun länsipäätä hallitsee sen päätepisteenä kaupungin punatiilinen kirkko 1800-luvun jälkipuoliskolta”.

Alakaupungin valtakunnallisesti tärkeä alue ulottuu noin 100 metrin päähän vanhan ortodoksisen hautausmaan kohdalla.

4 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamutoksen tavoitteena on Helsingin- ja Rauhalantien välisen alueen asemakaavan ajanmukaistaminen ja kaupunkikuvan eheyttäminen. Alueelle tavoitellaan helposti saavutettavalle paikalle sopivia palveluita esimerkiksi päiväkotia. Alueen kaupunkikuvaa voidaan eheyttää asuinrakentamisella. Kaavalla mahdollistetaan erikokoisten asuntojen tarjonta keskustan vaikutus-alueella.

Uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen kaupunkikuvan parantamiseen ja eheyttämiseen. Kaupunkikuvasta vastaavalle viranhaltijalle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen yleisiä alueita sekä kaupunkikuvaa, kaupungin rakennusten arkkitehtisuunnittelua koskeviin suunnitelmiin. Rakennuslupavaiheessa tulee hyväksyttävä erillinen julkisivusuunnitelma.

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen suunnittelun käynnistämiseen on tehnyt Loviisan kaupunki, joka omistaa koko kaava-alueen. Loviisan kaupunki on päättänyt sijoittaa uuden päiväkodin kaava-alueelle.

4.2 Osalliset

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

Viranomaistahot ja muut tahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Loviisan kaupunki, kasvatus- ja sivistyslautakunta
- Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta
- Loviisan kaupungin infrastruktuuri-osasto
- Loviisan Vesiliikelaitos
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto
- Loviisan Lämpö Oy (kaukolämpö)
- LPOnet Oy Ab
- Rosk'n Roll Oy Ab (jätteiden käsittely)
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

4.2.1 Vireilletulo

Kaavamuutos tuli vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 15.12.2022.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt (Liite 1)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtävillä julkisesti 20.1.–20.2.2023.

4.2.2 Kaavaluonnosvaihe

Kaavaluonnosten asettaminen julkisesti nähtäville

Valmistelun aikana laadittiin yksi kaavaluonnos, joka asetettiin nähtäville __. __. __. 2023.

Valmisteluvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot ja mielipiteet

Kaavaluonnosten nähtävilläoloaikana viranomaisilta pyydetään lausunnot ja osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteitä.

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Asemakaavaehdotus asetettiin maankäyttö- ja rakennuslain 65. §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti julkisesti nähtäville __. __. – __. __. 2023.

Kaavaehdotusvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot ja muistutukset

Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana viranomaisilta pyydetään lausunnot ja osallisilla on mahdollisuus antaa muistutuksia.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on Helsingintien ja Rauhalantien välisen alueen asemakaavan ajanmukaistaminen. Kaavan keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa ja maisemassa edellyttää alueen saamista aktiivisempaan käyttöön ja ympäristön mukaiseen laatutasoon. Kaupunkirakenteellisesti ja toiminnallisesti on tarpeellista sijoittaa palvelut keskustan välittömään läheisyyteen, helposti saavutettavasti. Kaavamuutoksen tavoite on mahdollistaa päiväkodin rakentaminen alueen eteläosaan.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueen tonttitehokkuus sopeutetaan alueen muiden kiinteistöjen mukaiseksi. Alueelle sopii korkeintaan $e=0,5$ tehokkuus, joka on mahdollista toteuttaa kaksi- tai nelikerroksisella mittakaavalla.

Päiväkodin rakennus edellyttää 2 100–2 500 k-m² rakennusoikeutta. Alueelle varataan lisäksi 1 900–2 300 k-m² rakennusoikeutta muille lähipalveluille. Päiväkodin leikkipiha edellyttää noin 3 200 m² sopivaa PLA-tonttialuetta.

Alueen ilmeen saamiseksi sijainnin mukaiselle tasolle, voidaan tarkastella ympäristöä täydentävää asuntorakentamista. Asuntojen toteuttaminen siistii aluetta ja lisää keskustan palveluiden käyttäjiä. Alueella voidaan tarjota isompia perheasuntoja tai pienempiä iäkkäämmille sopivia asuntoja kysynnästä riippuen. Pienien hissillisten asuntojen toteuttaminen johtaa vähintään nelikerroksisiin kerrostaloihin. Maisemallisesti sopivilla paikoilla voidaan tutkia enintään nelikerroksisia rakennuksia. Asuntojenkorttelialueen jakaminen kolmeen itsenäiseen kiinteistöön muodostaa ruutukaava-alueen mittakaavaa mukailevan rakeisuuden.

4.3.2 Virkistysalue

Kaavan alue sijaitsee Myllyharjun ja Harmaakallion virkistysalueiden välisellä viherkäytävällä. Viheralueiden jatkuvuutta tulee lisätä. Kaavassa rakentaminen ei sijoitu nykyisille virkistysalueille. Helsingintien ja radan suuntaisten viherkäytävien parantaminen liittyy viheralueita yhteen. Alueen arvoa nostaa vanhojen puiden muodostaman puistomaisen alueen säilyttäminen viheralueena (VL-1). Virkistysyhteyksiä radan ylitse tulee parantaa.

5 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella on suunnittelualueen eteläosassa muutettu raideliikenteen alue (LR) lähipalveluiden korttelialueeksi (PLA), jolla sallitaan asuminen. Pohjoisosa muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A1).

Asuinkorttelialueen (A1) rakennusten kerrosluvuksi on osoitettu Helsingintiehen ja rataan rajautuvalle alueelle 4 ja muuten vähintään 2 kerrosta. Nelikerroksinen rakennusmassa tukee pihaluonon melusuojausta. Tonttijako on osittain sitova.

Kaava-alue liittyy liikenteellisesti Rauhalan- ja Seppäläntiehen. Pohjoisosan asuinkorttelin rakentaminen edellyttää lyhyen kujan rakentamisen alueen keskivaiheille. Kaava-alueen länsipuolella on voimassa olevassa asemakaavassa katuyhteys Seppäläntieltä Helsingintielle. Jos

asunnot toteutetaan useampana erillisenä kiinteistönä, asuntojen liittymät järjestetään rasitteena pysäköintialueiden kautta.

VL-1-alueelle sallitaan hulevesirakenteiden sijoittaminen. Kaavamuutosalueen luoteisosassa sijaitseva metsäinen suojaviheralue (EV) on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL-1).

Kevyen liikenteen väyliä on osoitettu ohjeellisille sijainneille. Kevyen liikenteiden väylien sijainneissa voidaan huomioida olosuhteet ja kulkuyhteyksiä kiinteistöille sopivilla kohdilla.

Kaavalla on annettu yleismääräyksiä muun muassa melusta, rakentamistavasta sekä hulevesien ohjaamisesta. Autopaikkoja alueelle on osoitettu seuraavasti: *asuinrakennusten korttelialueelle (A1) 1 autopaikka / 100 k-m² ja lähipalveluiden korttelialueelle (PLA) 1 autopaikka / 100 k-m².*

5.1.1 Mitoitus

Alueen rakentamistehokkuus noudattaa ympäristön kiinteistöjen tehokkuuksia. Asuinrakennusten korttelialueen (A1) rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,50$. Tonttijako ei ole sitova. Alueella voi olla kolme 1 200 k-m²:n kiinteistöä. Kiinteistöjen hankkeiden koko pienenee, mutta sen toteutuminen on todennäköisempää. Lähipalveluiden korttelialueen (PLA) rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,50$.

Aluevaraus	Pinta-ala	Tehokkuusluku	Rakennusoikeus
A1	0,66 ha	$e=0,50$	3 300 k-m ²
PLA	0,88 ha	$e=0,50$	4 425 k-m ²
VL-1	0,88 ha		

Yhteensä koko kaava-alue noin 3,15 ha

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Yleismääräyksissä on melusuojauksesta ohjattu seuraavaa: *Uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen kaupunkikuvan parantamiseen ja eheyttämiseen. Teknisten laitteiden, aitojen ja jätteidenkeräysastioiden sekä muiden vastaavien kaupunkikuvaan vaikuttavien rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen tulee olla korkeatasoista ja ympäristöön luontevasti sopivaa. Kaupunkikuvasta vastaavalle viranhaltijalle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen yleisiä alueita sekä kaupunkikuvaa, kaupungin rakennusten arkkitehtisuunnittelua koskeviin suunnitelmiin. Rakennuslupavaiheessa tulee hyväksyttävä erillinen julkisivusuunnitelma. Asuinkäytön sallivilla korttelialueilla sallitaan pääkäyttötarkoituksen lisäksi vähäinen, alueen asuinkäytölle häiriötä aiheuttamattoman yritystoiminnan sijoittaminen.*

Korttelissa 792 olevien uusien asuinrakennusten ulkoseinien ja ikkunoiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan tulee olla nukkumiseen tai lepoon käytettävissä huoneissa vähintään 25 desibeliä. Korttelissa 972 tulee piha-alueiden käyttö suunnitella siten, että ulko-oleskeluun voidaan osoittaa rakennuksilla tai rakenteilla suojattua ulko-oleskelutilaa tonttikohtaisesti vähintään 150 m² tai asuntokohtaisesti 10 m², jossa liikenteen aiheuttama melutaso on alle 55 dB(A) päivällä ja alle 50 dB(A) yöllä.

A1-korttelialueella melutason ylittäessä asunnon julkisivulla päiväajan keskiäänitason 55 dB (LAeq), asunnon tulee osittain avautua ohjeavot alittavan julkisivun suuntaan. Ilmastoinnin tulo- ja poistoilma-aukkojen suuntaamiseen meluttomaan suuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennustavasta on kaavamuutoksella ohjattu seuraavasti, jotta alue toteutuisi yhtenäisesti: *Alueella on noudatettava kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa ja väritystä.*

Hulevesimääräyksessä määrätään seuraavasti: *tonteille muodostuvat hule- ja kattovedet on käsiteltävä tonttialueen sisällä pohjavesialueelle sopivin ratkaisuin, vesiä imeyttävin ja virtaamaa*

hidastavin rakentein, ja ratkaisut tulee esittää rakennusluvan yhteydessä esimerkiksi asemapiirroksessa. Hulevesilaskelma on esitettävä. Niitä osin kun hulevesiä ei ole mahdollista johtaa maastoon, niitä saa johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään. VL-1-alueelle saa sijoittaa hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita.

Jotta voidaan tukea suunnittelualueen rakentamista ja hyödyntää sen hyvää sijaintia, kaavassa on annettu yritystoimintaa tukeva yleismääräys: *Asuinkäytön sallivilla korttelialueilla sallitaan pääkäyttötarkoituksen lisäksi vähäinen, alueen asuinkäytölle häiriötä aiheuttamattoman yritystoiminnan sijoittaminen.*

- *Loviisan kaupungin maankäyttöpoliittisessa strategiaohjelmassa tullaan huomioimaan pohjavesialueiden turvaaminen suuntaamalla niille muun muassa puistoja, viher- ja virkistysalueita sekä asuntorakentamista.*

Teollisuus- ja varastoalueiden kaavoittamista pohjavesialueille vältetään ja vanhoja teollisuusalueita muutetaan mahdollisuuksien mukaan asumis- ja virkistysalueiksi.

- *Kaavamääräyksissä huomioidaan alueen sijainti tärkeällä tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella. Kaavamääräyksissä tullaan esittämään ohjeistuksia muun muassa sadevesien johtamisesta. Pohjaveden korkeus, laatu ja määrä on huomioitava perustuksissa ja hulevesien käsittelyssä.*
- *Polttoainesäiliöiden, jätevesiratkaisujen ja tonttiviljemäreiden sijoittamisesta ja riittävästä suojaustasoista annetaan määräyksiä.*

Pohjavesialue rajoittaa öljy- ja maalämmön käyttöä kaava-alueella.

- *Liikarakentaminen ja maanpinnan kattaminen johtaa pahimmillaan pohjaveden määrän vähenemiseen. Nykyisin käytössä olevia pohjaveden suojeluun tähtäviä kaavamääräyksiä voidaan tarkentaa ja täydentää tapauskohtaisesti. Esimerkiksi tie- ja katuhankkeiden osalta voidaan kaavamääräyksissä edellyttää pohjaveden suojarakenteita.*

Rautatien varrella varataan tilaa pohjaveden suojarakenteille.

5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutos parantaa alueen asemakaavan ajanmukaisuutta ja vastaa alueen kaavoitustarpeisiin mahdollistamalla alueella erilaisia lähipalveluita sekä mahdollistamalla alueen rakentamisen asuinkäyttöön. Kaava-alue täydentää Loviisan keskustan taajamarakennetta ja eheyttää ratapihan kaupunkikuvaa.

Alueelle tuleva rakennusoikeus noudattaa läheisten kiinteistöjen tehokkuutta. Kaava mahdollistaa alueelle keskustaa palvelevan päiväkodin rakentamisen. Alueella varaudutaan myös muuhun palvelurakentamiseen. Alueen pohjoisosa mahdollistaa yhden, kahden tai kolmen asuinkiinteistön rakentamisen. Tonttitehokkuus $e=0,5$ on mahdollista rakentaa kaksikerroksisina rivitaloina tai nelikerroksisina hissillisinä kerrostaloina.

5.3.1 Vaikutukset elinkeinoihin

Palveluiden ja asumisen sijoittaminen keskustan läheisyyteen tukee elinkeinotoimintaa lähiympäristössä. Kaava tarjoaa mahdollisuuden erikokoisten asuntojen tarjonnan lisäämiseen keskustan vaikutusalueella. Ajanmukaiset päivittäispalvelut ja monipuolinen asuntotarjonta lisäävät Loviisan houkuttelevuutta ja helpottavat osaavan henkilökunnan saatavuutta.

5.3.2 Kaupunki- ja maisemakuva

Tällä hetkellä alue on väliaikaisen oloinen varastokenttä. Rakentaminen ja hoidetut piha-alueet eheyttävät kaupunkikuvaa. Alueen maisemalle tärkeät harju ja kirkko säilyttävät hallitsevan

asemansa. Kaavan alueen palvelurakennukset liittyvät kaupunkikuvallisesti koulukeskuksien keskittymään. Lähivirkistysalueen sijoittamisella Helsingintien ja asuinalueen väliin vähennetään liikenteen häiriötä. Piha-alueen suojaisuutta lisätään mahdollistamalla korkeampi nelikerroksinen rakentaminen korttelin pohjois- ja itäisivuilla. Asuinrakennusten katonharjojen suuntia ohjataan katujen mukaisesti suuntiin. Asuinrakennukset on mahdollista suunnitella vaihtelevasti mukautuen keskustan ja Uudenkaupungin ruutukaavarakenteeseen.

5.3.3 Ilmasto

Lähtökohtaisesti uuden rakentaminen aiheuttaa päästöjä, mutta matala ja tiivis rakentaminen mahdollistaa puurakenteet. Puustoinen osa kaava-alueesta on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Kaavalla on uusiutuvan energian käyttöä edistävä vaikutus, jos alueella käytetään aurinkoenergiaa tai uusiutuvalla energialla tuotettua kaukolämpöä. Asuinrakennuksien korttelialueella rakennusluvan pääpiirustuksissa esitetään varaukset aurinkopaneeleille 12,5 prosentin pinta-alan verran kerrosalasta. Aurinkopaneelien toteuttaminen ei ole rakennusluvan edellytys.

Alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien ja joukkoliikenneyhteyksien varrella, joten ilmastovaikutukset jäävät pienemmiksi kuin alueella, joka sijaitisi etäämpänä julkisista liikenneyhteyksistä ja olemassa olevasta infrastruktuurista. Kaavaratkaisu tukee myös kestävien liikkumismuotojen, kuten kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen suosimista alueella.

5.3.4 Luonnonympäristö

Rakentamiseen varattava alue ei ole luonnonvaraista aluetta. Luonnonvarainen metsäalue on varattu lähivirkistysmetsäksi. Alueella kartoitetaan uhanalaisia luontotyyppisiä kesällä 2023. Kartoituksen ja lausunnon perusteella päätetään mahdollisen luontotyyppiselvityksen tarve ja laajuus.

Yhdyskuntarakenteen täydentäminen kaavoittamalla taajamatoimintoja keskustan vaikutusalueelle vähentää ilmaston kuormitusta. Kaavassa on huomioitu hulevedet kaavamääräyksiin. Kaavan vaikutukset luontoympäristöön ovat positiiviset, koska alueen voimassa oleva kaavatilanne sallisi alueella liikenne- tai teollisuusrakentamisen. Syvä uoma luoteisreunalla ei liene luonnonmukainen pienvesistö, vaan ratapihan täyttöjen reunalle jäänyt painanne. Painanne on jätetty lisäämään lähivirkistysalueen (VL-1) ympäristön monimuotoisuutta.

5.3.5 Suhde maakuntakaavaan

Kaava noudattaa voimassa olevaa maakuntakaavaa. Kaava noudattaa maakuntakaavan tavoitetta täydentää yhdyskuntarakennetta. Kaavan rakennettavat alueet eivät vähennä virkistysalueita.

5.3.6 Suhde yleiskaavaan

Alueen osayleiskaava ei ole ajantasainen. Osayleiskaava ei ole lainvoimainen. Yleiskaavan teollisuusmerkinnässä ei ole otettu huomioon pohjavesialueen vaatimuksia. Kaavamuutos poikkeaa alueelle 1988 hyväksytystä osayleiskaavasta.

Siltä osin kun alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on maankäyttö- ja rakennuslain 54. §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (maankäyttö- ja rakennuslain 39. §).

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:	Asemakaava
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys	<p>Alue on Loviisan kaupunkirakenteen keskellä. Palveluiden sijoittaminen asuntojen lähelle eheyttää yhdyskuntarakennetta. Alueen rakentaminen hyödyntää jo olevaa yhdyskuntarakennetta ja kunnallistekniikkaa.</p> <p>Alueen rakentaminen on ekologisesti kestävä, koska rakennettavat alueet eivät ole luonnonvaraisia.</p>
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö	<p>Alueen rakentaminen hyödyntää jo olevaa yhdyskuntarakennetta ja tukee keskustan palveluiden käyttöä. Päiväkotitoiminta sijoittuu luontevasti työpaikkojen lähelle ja päivittäisten reittien varrelle.</p>
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus	<p>Palvelut ovat alueella hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Yhteydet läheisille ja alueellisille virkistysalueille ovat vaivattomat.</p>
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla	<p>Alue on joukkoliikenteen solmukohtassa. Alueella risteävät useat kevyen liikenteen reitit. Alue on myös tarkoituksenmukaisesti tarpeellisten energia-, vesi- ja jätehuoltoverkostojen piirissä. Alueella on kaukolämpöjohdot ja alueella huomioidaan uusien haarojen tarve.</p> <p>Kaavaa laadittaessa on huomioitu erityisesti alueen hulevesien käsitteleminen kestäväällä tavalla, mikä vähentää myös alueen jätevesiviemärin kuormitusta.</p>
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön	<p>Haitta-aineiden poistamisessa huomioidaan asumisen, palveluiden ja pohjaveden turvallisuus.</p> <p>Eri ikäisille sopivien asuntojen saatavuutta edistetään hissillisten asuntojen mahdollistamisella.</p>
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset	<p>Toteutuessaan kaava parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Esimerkiksi kunnallisten päivähoitopalveluiden rakentaminen lähelle keskustaa ja työpaikkoja edistää osaavan henkilökunnan saatavuutta.</p>
7) ympäristöhaittojen vähentäminen	<p>Lähipalveluiden sijainti lähellä asuntoja ja työpaikkoja vähentää liikennettä.</p> <p>Laakson maastonmuoto lisää hulevesien määrää. Sadevesien haittoja ehkäistään muun</p>

	<p>muassa hulevesien viivyttämällä ja imeyttämällä.</p> <p>Pohjavesialueen vaatimukset huomioidaan.</p>
<p>8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen</p>	<p>Uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen kaupunkikuvan parantamiseen ja eheyttämiseen. Rakentaminen sijoittuu muokatulle varastointikentälle. Luonnonarvoiltaan tärkeä vanha puuston alue säilyy lähivirkistysalueena.</p>
<p>9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys</p>	<p>Parhaiten virkistykseen sopivat osat kaava-alueesta säilytetään virkistyskäytössä.</p>
<p>Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.</p>	<p>Koko kaava-alue on kaupungin omistuksessa. Kaavanmuutos tukee kaupungin tavoitteita.</p>

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueen luoteispuolella sijaitsevan Helsingintien liikenteen melu vaikuttaa alueen pohjoisosaan. Melua voidaan vähentää nopeusrajoituksilla, melukaiteella tai ajoradan kaventamisella.

Rautatien tavaraliikenteen melu vaihtelee. Rakennuksille asetetaan rakenteen ääneneristävyysvaatimus. Radan varrella säilytetään rakentamattomana suoja-alue, jossa mahdollistetaan pohjavedensuojausratkaisut. Rakennussuunnittelussa huomioidaan rautatieliikenteen aiheuttama värähtely.

Loval Oy on Tukesin valvoma lupalaitos, jonka ympärillä on suojavyöhyke 500 metrin etäisyydellä kiinteistön rajasta. Onnettomuustilanteessa konsultointialueella ensisijaisesti suojaudutaan sisälle. Konsultointivyöhykkeellä pitää kiinnittää erityistä huomiota päiväkodin suojautumisen harjoitteluun säännöllisesti.

Asemakaavan toteutus edellyttää maaperän puhdistustoimia. Alueella on tehty vuosina 2019 ja 2023 pilaantuneiden maiden tutkimuksia. Alueen pohjoisosassa on raja-arvot ylittäviä pitoisuuksia haitta-aineita. Haitta-aineiden sijainti on rajattu seitsemällä näytteenottopisteellä. Maanvaihtoja on tarpeen tehdä noin 1 700 m²:n alueella. Raja-arvot ylittäviä määriä haitta-aineita ei ole havaittu päiväkodin palvelutontilla.

6 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan saatua lainvoimansa on kaava-alueen eteläpää mahdollista rakentaa. Rauhalantiellä on kaukolämpö ja muu kunnallistekniikka. Käyttövesiverkon kapasiteetti on tarkastettava ennen rakentamista.

Kaavoituksen edellyttämät maaperän pilaantuneisuuden mittaukset on tehty. Päiväkodin rakentamisen aloittaminen vuonna 2024 edellyttää, että maaperän käsittelyn suunnittelu ja lupien hakeminen on saatettava käyntiin.

Päiväkodin tontilla on maaperään haudattuna jätteitä. Maaperässä olevat jätteet kuuluvat jätelain piiriin. Maaperässä olevissa jätteissä on muun muassa puuta. Alueella oleva varastorakennus on syytä purkaa ennen pohjoisosan maaperän puhdistusta.

Alueen pohjoisosan toteuttaminen vaatii maaperän puhdistustoimia ja lyhyen kujan ja kunnallistekniikan rakentamisen. Ennen kujan rakentamista tulee alueen hulevesien järjestelyt selvittää.

6.1 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.

Loviisassa, 6.3.2023

Klaus Seppänen, kaavasuunnittelija