

Asemakaavan muutos, kaupunginosa 13, Haravankylä, korttelin 1303 osa sekä kortteli 1306, osa Mikkolantien katualueesta, suojaviheralue sekä viheralueet, jotka rajautuvat Mikkolantiehen

EKIL 27.10.2022 § 147

Valmistelija

kaavasuunnittelija Lotta Qvis, puh. 040 555 0455, ja kaupunginsuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Kaava tuli vireille vuoden 2016 kaavoituskatsauksella teknisen lautakunnan päätöksellä (25.2.2016 § 18) ja kaupunginvaltuuston päätöksellä (21.3.2016 § 70).

Kaavoituksen lähtökohdat:

Suunnittelualue on kooltaan noin 1,4 hehtaaria ja käsittää kaksi erillistä aluetta, jotka molemmat sijaitsevat noin 2,5–3 kilometriä etelään kaupungin keskustasta. Alueen omistaa useampi maanomistaja, ja alue koostuu kiinteistöstä 434-13-1303-14 ja kiinteistöjen osista 434-413-6-26, 434-413-6-8, 434-409-2-117, 434-413-2-10, 434-413-2-21 ja 434-413-2-27. Pohjoisempana sijaitsevan muutosalueen pohjoisreuna rajautuu Vanhaan Valkontiehen, ja Mikkolantie kulkee muutosalueen läpi. Muutosalue koostuu edellä mainittujen katujen risteysalueesta. Etelämpänä sijaitseva muutosalue koostuu Haravankylän ensimmäisen asemakaavan mukaan liikunta-alueesta, joka osittain rajautuu Mikkolantiehen. Alueen vesi- ja viemärijohdot kulkevat Mikkolantietä pitkin. Alue on suurilta osin rakennettua ja sijoittuu noin 2,5–3 kilometriä kaupungin keskustan palveluista.

Kaavamuutosalueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava tuli vireille syyskuussa 2009. Osayleiskaava suunnitellaan hyväksyttävän 2023.

Osayleiskaavaluonnoksessa nykyiset peltoalueet ja aiemmin suunniteltu urheilukenttä on merkitty maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA), taajama-alueetpientalovaltainen asuntoalue. (AP) ja Mikkolantie sekä vanha Valkontie pääsytieksi. Alueella on voimassa Loviisan oikeusvaikutuksen yleiskaava, joka hyväksyttiin 9.12.1987. Yleiskaavassa alue on osoitettu asuinalueeksi.

Tarkoituksena on tarkastella toteutumattoman voimassa olevassa kaavassa urheilukentäksi merkityn alueen maankäyttömerkintää, selvittää alueen pohjoisosan risteysalueen järjestelyitä, sekä muuttaa yhden kiinteistön rajausta ja rakennusoikeutta.

Kaavoitusprosessin eri vaiheita:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.12.2021–17.1.2022 ja se annettiin tiedoksi seuraaville viranomaisille: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Uudenmaan Liitto, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Kymenlaakson Sähkö Oy, LPOnet Oy Ab, Porvoon Energia, Porvoon kaupunki; terveydensuojelu, Loviisan Vesiliikelaitos, Loviisan kaupunki; rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu ja infrastruktuuri.

Lausunnonantajilta ei saatu palautetta. Sisäisiä neuvotteluja on pidetty Loviisan kaupungin rakennustarkastuksen, ympäristönsuojelun ja infrastruktuurin kanssa.

Kaavoituksen taustamateriaaliksi ei ole tilattu luonto- tai ympäristöselvityksiä kaavan voidessa hyödyntää käynnissä olevan osayleiskaavan selvityksiä (Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava).

Asemakaavan sisältö:

Asemakaavan muutoksella muutetaan Mikkolantien Vanhan Valkontien puoleinen liittymä suorakulmaiseksi tieliittymäksi liikenneturvallisuuden takia. Tieliittymän muutoksella on vaikutuksia entiseen lähivirkistysalueeseen (VL) ja erillispientalojen alueeseen (AO). Tieliittymää ympäröivästä alueesta tulee viheraluetta, jossa on bussipysäkki ja pysäköintialue. Pysäköinti on tarkoitettu polkupyörä- ja autopysäköintiin ja se palvelee muun muassa bussipysäkkiä ja lähellä olevaa lintutornia.

Uusi tieliittymä sijaitsee suurimmaksi osaksi samalla paikalla kuin entinen kevyen liikenteen väylä (PP). Kevyen liikenteen väylän uudelleensijoittaminen ei ole ollut perusteltua, koska tienpätkä on alun perin ollut melko lyhyt ja viheralueen säilyttäminen on ollut etusijalla.

Tieliittymän vaikutuksen alaisena on erillispientalojen alueella (AO) kiinteistö, jonka pinta-ala pienenee katualueen muutostöiden seurauksena. Kiinteistön omistajan pyynnöstä rakennusoikeutta on tarkasteltu ja laajennettu, jotta kiinteistön pohjoisosaan voi rakentaa talousrakennuksen.

Aiempi Mikkolantien ja Valkontien kohdalla olevan urheilukentän aluevaraus muutetaan pääasiallisesti erillispientalojen alueeksi (AO). Kyseinen erillispientalojen alue (AO) eroaa Haravankylän muista alueista sillä, että se mahdollistaa yhdistettyä asumista ja elinkeinoelämää samankaltaisissa muodoissa kuin perinteinen maanviljely, johon merkintä (MA) on tarkoitettu, mutta ilman että elinkeinomuotoa olisi rajoitettu maanviljelyyn. Näin ollen erillispientalojen alueella (AO) on elinkeinojen harjoittamiseen tukevien rakennusten rakennusalue (ty), joilla on asumisen lisäksi 500 k-m² rakennusoikeutta.

Asumiseen tarkoitettu rakennusoikeus on ensisijaistettu elinkeinojen harjoittamiseen tukevien rakennusten rakennusoikeuteen verrattuna määräyksellä, jonka mukaan 75 % asumisen rakennusoikeudesta tulee olla käytetty ennen kuin elinkeinojen harjoittamiseen tukevien rakennusten rakennusoikeutta (ty) voi käyttää.

Uuden erillispientaloalueen (AO) ja Valkontien välinen alue on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi.

Kaavaa varten on annettu yleisiä määräyksiä koskien rakennustapaa, melusuojausta, piha-alueen rajausta, uusiutuvan energian käyttöä ja hulevesien johtamista..

Valmisteluvaiheenaikainen kuuleminen:

Valmisteluvaiheen aikana kuuleminen toteutetaan asettamalla kaavaehdotus nähtäville 14 päiväksi. Lisäksi pyydetään lausuntoja niiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä, joita asia koskee. Palautteita pyydetään kirjallisena, mutta kaavoja on myös mahdollista kommentoida suullisesti. Vain kirjallisena annettu palaute kirjataan ja sille kaavasuunnittelija laatii vastineen ja palautteet arkistoidaan osana kaavoitusasiakirjoja.

Liite 87

kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen,
kaavaselostus liitteineen

Ehdotus Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 14 päivän ajaksi ja pyytää siitä lausuntoja.

Päätös Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 14 päivän ajaksi ja pyytää siitä lausuntoja.

Liite 86
kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen,
kaavaselostus liitteineen

EKIL 24.08.2023 § 115
1432/10.02.03/2022

Valmistelijat kaavoitusarkkitehti Lotta Qvis, puh. 040 555 0455, ja kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Kaava tuli vireille vuoden 2016 kaavoituskatsauksella teknisen lautakunnan päätöksellä (25.2.2016 § 18) ja kaupunginvaltuuston päätöksellä (21.3.2016 § 70).

Kaavoituksen lähtökohdat: Suunnittelualue on kooltaan noin 1,4 hehtaaria ja käsittää kaksi erillistä aluetta, jotka molemmat sijaitsevat noin 2,5–3 kilometriä etelään kaupungin keskustasta. Muutosalueen pohjoisosa rajautuu Vanhaan Valkontiehen, ja muutosalueen eteläosa sijaitsee Valkontien tuntumassa. Mikkonlantie kulkee muutosalueen läpi. Muutosalue koostuu sekä Vanhan Valkontien ja Mikkolantien risteysalueesta että toteuttamattomasta liikunta-alueesta, joka nykyisen asemakaavan mukaan rajautuisi Mikkolantiehen ja sijaitsisi Valkontien läheisyydessä.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa toteuttamattomassa kaavassa liikunta-alueeksi osoitetun alueen maankäyttöä, selvittää pohjoisosassa sijaitsevan risteysalueen järjestelyjä sekä muuttaa yhden kiinteistön kiinteistörajaa ja rakennusoikeutta.

Kaavoituksen vaiheet: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.12.2021–17.1.2022, ja siitä ei saatu palautetta lausunnonantajilta. Sisäisiä neuvotteluja on pidetty Loviisan kaupungin rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu- ja infrastruktuuriosastojen kanssa. Koska asemakaavamuutosta pidettiin merkitykseltään vähäisenä eikä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana saatu palautetta, katsottiin, että kaavamuutosta koskeva kaavaehdotus voidaan valmistella. Kaavaehdotus oli nähtävillä 2.–16.12.2022, ja siihen saatiin kolme vastausta viranomaisilta ja yksi huomautus yksityishenkilöltä. Ainoastaan yhdessä viranomaisilta saadussa lausunnossa oli huomautuksia kaavasta, ja ne koskivat melutasoa.

Asemakaavan sisältö: Asemakaavamuutoksen myötä Mikkolantien Vanhan Valkontien puoleinen liittymä muutetaan suorakulmaiseksi tieliittymäksi liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Tieliittymän muutoksella on vaikutuksia entiseen lähivirkistysalueeseen (VL) ja erillispientalojen alueeseen (AO). Tieliittymäalueesta tulee viheralue, jolla on linja-autopysäkki ja pysäköintialue. Pysäköintialue on tarkoitettu sekä

polkupyörien että autojen pysäköintiin ja palvelee muun muassa linja-autopysäkkiä ja läheistä lintutornia.

Uusi tieliittymä sijaitsee suurelta osin samalla paikalla kuin entinen kevyen liikenteen väylä (PP). Kevyen liikenteen väylän uudelleensijoittaminen ei ole ollut perusteltua, koska tienpätkä on alun perin ollut melko lyhyt ja viheralueen säilyttäminen on ollut etusijalla.

Tieliittymän vaikutusalueella sijaitsevalla erillispientalojen alueella (AO) on kiinteistö, jonka pinta-ala pienenee katualueen muutostöiden seurauksena. Kiinteistön omistajan pyynnöstä rakennusoikeutta on tarkasteltu ja laajennettu, jotta kiinteistön pohjoisosaan voi rakentaa talousrakennuksen.

Aiempi Mikkonlantien ja Valkontien kohdalla olevan urheilukentän maavaraus muutetaan pääasiallisesti erillispientalojen alueeksi (AO). Kyseinen erillispientalojen alue (AO) eriytyy Haravankylän muista alueista sillä, että se mahdollistaa yhdistettyä asumista ja elinkeinoelämää samankaltaisissa muodoissa kuin perinteinen maanviljely, johon merkintä (MA) on tarkoitettu, mutta ilman että elinkeinomuotoa olisi rajoitettu maanviljelyyn. Näin ollen erillispientalojen alueella (AO) on elinkeinojen harjoittamista tukevien rakennusten rakennusalue (ty), joilla on asumisen lisäksi 500 k-m² rakennusoikeutta.

Asumiseen tarkoitettu rakennusoikeus on ensisijaistettu elinkeinojen harjoittamista tukevien rakennusten rakennusoikeuteen verrattuna määräyksellä, jonka mukaan 75 prosenttia asumisen rakennusoikeudesta tulee olla käytetty ennen kuin elinkeinojen harjoittamista tukevien rakennusten rakennusoikeutta (ty) voi käyttää.

Uuden erillispientaloalueen (AO) ja Valkontien välinen alue on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi.

Kaavaa varten on annettu yleismääräyksiä rakennustavasta, melusuojauksesta, piha-alueen rajauksesta, uusiutuvan energian käytöstä ja hulevesien ohjaamisesta.

Liite 64

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy lausuntoihin annetut vastineet ja hyväksyy asemakaavan muutoksen kaupunginosassa 13, Haravankylä, korttelin 1303 osa sekä kortteli 1306, osa Mikkolantien katualueesta, suojaviheralue sekä viheralueet, jotka rajautuvat Mikkolantiehen.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi lausuntoihin annetut vastineet ja hyväksyi asemakaavan muutoksen kaupunginosassa 13, Haravankylä, korttelin 1303 osa sekä kortteli 1306, osa Mikkolantien katualueesta, suojaviheralue sekä viheralueet, jotka rajautuvat Mikkolantiehen.
Jakelu	Kaupunkisuunnitteluosasto
