

Asemakaavan muutos, kaupunginosa 7, Rauhala–Antinkylä, kortteli 707 ja siihen liittyvät suojaviheralueet, Helsingintie/Valkontie/Linnunrata

EKIL 15.12.2022 § 188

Valmistelijat kaavoittaja Sisko Jokinen, puh. 0440 555 344, kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Loval Oy on ottanut yhteyttä Loviisan kaupunkiin alueen asemakaavan muuttamiseksi. Maanomistajan kanssa on pidetty neuvottelu 1.11.2022, jolloin maanomistaja on esittänyt asemakaavoituksella selvitettäväksi, voidaanko asemakaavaa muuttaa siten, että mahdollistetaan Loval Oy:n Loviisan tuotantolaitoksen laajeneminen ja yrityksen toiminnan edellyttämät liikennejärjestelyt 7. kaupunginosan korttelissa 707. Maanomistajan laatimien tontinkäyttösuunnitelmien perusteella toiminnan kehittäminen edellyttäisi tontin laajentamista pohjoisen ja lännen suuntaan. Tämä tarkoittaisi nykyiseen tonttiin välittömästi rajautuvien kaupungin omistamien suojaviheralueiden rajausten tarkistamista yrityksen laajenemissuunnitelmien edellyttämässä laajuudessa.

Suunnittelualue sijaitsee kaupunginosassa 7 Rauhala–Antinkylä, Helsingintien, Valkontien sekä Linnunradan rajaamalla alueella. Kaavoitettava alue on pääosin rakennettua teollisuusaluetta (TY) ja osittain suojaviheraluetta (EV) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Asemakaavan muutos koskee Loval Oy:n omistamaa kiinteistöä 434-7-707-9 ja osaa Loviisan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 434-401-6-69. Kaavamuutoksesta aiheutuvista kustannuksista on sovittu asemakaavan käynnistämissopimuksella. Tarvittaessa laaditaan maankäytösopimus. Kaavamuutos tehdään kaupungin omana työnä.

Asemakaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko teollisuusaluetta laajentaa suojaviheralueelle ja onko mahdollista sijoittaa teollisuuskorttelista Valkontielle uusi liittymä, joka palvelisi raskasta liikennettä.

Liite 116
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esittelijä Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää, että korttelin 707 ja siihen liittyvien suojaviher- ja lähivirkistysalueiden asemakaavan muutos tulee vireille, kaupunginosassa 7, Rauhala–Antinkylä.

Päätös Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti, että korttelin 707 ja siihen liittyvien suojaviher- ja lähivirkistysalueiden asemakaavan muutos tulee vireille, kaupunginosassa 7, Rauhala–Antinkylä.

EKIL 23.03.2023 § 61

kaavoittaja Sisko Jokinen, puh. 0440 555 344, ja
kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555
403

Asemakaavan muutos on vuoden 2023 kaavoituskatsauksen mukainen suunnittelukohde. Kaavoituksen vireille tulosta on päätetty elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa 15.12.2022.

Suunnittelualue sijaitsee kaupunginosassa 7 Rauhala-Antinkylä, Helsingintien, Valkontien sekä Linnunradan rajaamalla alueella ja on kooltaan noin 7,3 hehtaaria. Kaavoitettava alue on pääosin rakennettua teollisuusaluetta (TY) ja osittain suojaviheraluetta (EV) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Asemakaavan muutos koskee Loyal Oy:n omistamaa kiinteistöä 434-7-707-9 ja osaa Loviisan kaupungin omistamasta kiinteöstä 434-401-6-69. Asemakaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko teollisuusaluetta laajentaa suojaviheralueelle ja onko mahdollista sijoittaa teollisuuskorttelista Valkontielle uusi liittymä, joka palvelisi raskasta liikennettä.

Asemakaavan muutokseen liittyvät osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavat luonnokset koskien liikennejärjestelyitä, olivat julkisesti nähtävillä 20.1.–20.2.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi seuraaville viranomaisille: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Uudenmaan liitto, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Kymenlaakson Sähkö Oy, Porvoon kaupunki / ympäristöterveydenhuolto, Loviisan Vesiliikelaitos, Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Loviisan kaupungin infrastruktuuri- ja turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes). Kaavan liikennejärjestelyitä koskevat alustavat luonnokset erosivat toisistaan siten, että toisessa luonnoksessa oli esitetty teollisuuskorttelista uusi liittymä Valkontielle ja toisessa Helsingintielle.

Saaduissa lausunnoissa pyydettiin huomioimaan nykyiset sähköverkon maakaapelit sekä erotinasema, pelastusreitit, korttelialueen toiminnasta johtuva häiriö ympäristön asumisterveyteen, pohjavesi, liikennevaikutukset, näkymät uudesta liittymästä. Kumpikin luonnos sai kannatusta eri näkökulmista johtuen. ELY-keskus toi lausunnossaan ilmi, että alueelle tulisi tehdä liikenneselvitys, jotta liikennevaikutukset voidaan arvioida. Mielipiteitä ei saapunut OAS:n ja alustavien luonnosten nähtävilläoloaikana.

Liitteenä olevassa asemakaavaluonnoksessa on laajennettu teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), pohjoiseen kohti Helsingintietä, länteen kohti Valkontietä sekä hieman etelään kohti Linnunrataa. Täten Helsingintien varteen osoitettua suojaviheraluetta (EV) on kavennettu. Valkontien varressa oleva suojaviheralue on korvattu TY-alueella lukuun ottamatta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden aluetta (ET). ET-alueena on osoitettu erotinaseman alue. Linnunradan pohjoispuolella oleva, teollisuuskortteliin rajautuva lähivirkistysalue on muutettu suojaviheralueeksi (EV), jotta se vastaisi alueen nykytilaa. Kyseisellä alueella olevat suuret siirtolohkareet on osoitettu edelleen suojeltuina.

Kaavaluonnokseen on osoitettu Helsingintien kautta uusi ajoyhteys korttelialueelle. Ajoyhteys palvelee raskasta liikennettä, jolloin rekkaliikenne ja työntekijöiden liikenne eriytyvät toisistaan.

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,50$, jolloin rakennusoikeutta muodostuu kokonaisuudessaan noin 32 393 k-m² eli 6 868 k-m² lisää aikaisempaan rakennusoikeuteen verrattuna. Enimmäiskerroslukua säilytetään kahtena (II).

Suunnittelualueen koilliskulma kuuluu Loviisan Panimonmäen pohjavesialueeseen, joten pohjavesialue on osoitettu kaavakartalla merkinnällä tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue (pv). Kaavaan on annettu yleismääräyksiä kaupunkikuvasta, hulevesien ohjaamisesta, pohjaveden huomioimisesta ja aitaamisesta.

Kaavaluonnokseen liittyvä valmisteluvaiheen kuuleminen tapahtuu asettamalla kaavaluonnosaineisto 30 päivän ajaksi julkisesti nähtäville. Lisäksi pyydetään asianomaisilta viranomaisilta ja yhteisöiltä lausunnot. Palautetta pyydetään kirjallisesti, mutta suunnitelmia voi kommentoida halutessaan myös suullisesti. Vain kirjallisesti jätetty palaute kirjataan, siihen laaditaan kaavoittajan vastineet ja ne arkistoidaan osaksi kaava-asiakirjoja.

Liite 34

- Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
- Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot.

EKIL 25.01.2024 § 11

Valmistelijat kaavoittaja Sisko Jokinen, puh. 0440 555 344, ja kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Kaavan tavoite

Asemakaavan muutos koskee Loval Oy:n omistamaa kiinteistöä 434-7-707-9 ja osaa Loviisan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 434-401-6-69. Asemakaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko teollisuusalueetta laajentaa suojaviheralueelle ja onko mahdollista teollisuuskorttelille osoittaa uusi liittymä, joka palvelisi raskasta liikennettä.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä ja lausunnoilla

Alueen kaavaluonnos asetettiin nähtäville 21.4.–22.5.2023. Kaavaluonnosten nähtävilläoloaikana viranomaisilta pyydettiin lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä. Kaavaluonnoksesta saatiin 5 lausuntoa ja yksi mielipide. Lausunnon antoivat seuraavat tahot: Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Uudenmaan liitto, Loviisan kaupungin ympäristönsuojelu ja Itä-Uudenmaan pelastuslaitos.

Kymenlaakson sähköverkko ja Tukes ilmoittivat, ettei heillä ollut lausuttavaa kaavaluonnokseen. Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto ja Itä-Uudenmaan pelastuslaitos lausuiivat, ettei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen. Uudenmaan ELY-keskus totesi, että kaavaratkaisu huomioi pohja- ja hulevedet. ELY-keskus kiinnitti huomiota liikennejärjestelyihin ja että kaavan yhteydessä tulee huomioida Valkontien liittymän läheisyys, liikenneturvallisuus ja se ettei liikenteen sujuvuus saa heikentyä. Kaava-alueen suunnittelussa tulee myös huomioida viereisen kiinteistön kaavan valmistelu, joka mahdollistaa alueelle muun muassa päiväkodin. Uudenmaan liitto kiinnitti lausunnossaan myös huomiota liikennejärjestelyihin ja piti tarpeellisena liikenneselvityksen laatimista alueelta. Ympäristönsuojelu totesi, että hulevesiasiat on kiitettävästi huomioitu kaavaluonnoksessa, mutta ne tulisi kytkeä pohjavesimääräyksiin, jottei syntyisi väärinkäsityksiä. Ympäristönsuojelu kiinnitti myös huomioita siihen, että kiinteistön teknisille laitteille lisätään seuraava yleismääräys: ”Teknisistä laitteista aiheutuvaa melua on tarvittaessa vaimennettava tarkoitukseen soveltuvin rakentein.”

Kaavaluonnoksesta saapui yksi mielipide, jossa vastustettiin sitä, että puita on kaadettu Helsingintien ja Lovalin väliseltä alueelta. Puusto on ollut melu-, pöly- ja näköesteenä. Mielipiteessä esitettiin, että Lovalin puolelle tulisi rakentaa meluste Uudenkaupungin suuntaan. Mielipiteessä ei hyväksytty uuden sisäänajotien rakentamista Helsingintien puolelta.

Palaute on mahdollisuuksien mukaan ja tarvittavilta osin huomioitu kaavaehdotuksessa. Kaavaluonnosvaiheen jälkeen on tehty myös täydentäviä selvityksiä.

Kaavaehdotuksen sisältö

Asemakaavan muutoksella on laajennettu teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), pohjoiseen kohti Helsingintietä, länteen kohti Valkontietä sekä hieman etelään kohti Linnunrataa. Täten Helsingintien varteen osoitettua suojaviheraluetta (EV) on kavennettu. Valkontien varressa oleva suojaviheralue on korvattu TY-alueella lukuun ottamatta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden aluetta (ET). ET-alueena on osoitettu erotinaseman alue. Linnunradan pohjoispuolella oleva, teollisuuskortteliin rajautuva lähivirkistysalue on muutettu suojaviheralueeksi (EV). Kyseisellä alueella olevat suuret siirtolohkareet on edelleen osoitettu suojeltuina.

Suunnittelualueen pohjoisosasta, Helsingintien kautta, on osoitettu uusi ajoyhteys korttelialueelle. Ajoyhteys palvelee raskasta liikennettä, jolloin rekkaliikenne ja työntekijöiden liikenne eriytyvät toisistaan. Helsingintien puolelle on annettu kaavamääräys aidan rakentamisesta, jolloin näkymä siistiytyy Helsingintien suuntaan.

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,50$, jolloin rakennusoikeutta muodostuu kokonaisuudessaan noin 32 393 $k\text{-m}^2$ eli 6 868 $k\text{-m}^2$ lisää aikaisempaan rakennusoikeuteen verrattuna. Enimmäiskerroslukua säilytetään kahtena (II).

Suunnittelualueen koilliskulma kuuluu Loviisan Panimonmäen pohjavesialueeseen, joten pohjavesialue on osoitettu kaavakartalla merkinnällä tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue (pv).

Kaavaan on annettu yleismääräyksiä kaupunkikuvasta, hulevesien ohjaamisesta, pohjaveden huomioimisesta ja aitaamisesta.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtäville asettaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville ja siitä tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Muistutukset käsitellään kunnassa ja vastine toimitetaan muistuttajalle ennen kaavan hyväksymistä.

Liite 8

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä	vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot.
Tiedoksi	Kaupunkisuunnittelu Kaavamuutoksen hakija

EKIL 30.05.2024 § 80
1574/10.02.03/2022

Valmistelijat kaavoittaja Sisko Jokinen, puh. 0440 555 344, kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Kaavan tavoite

Asemakaavan muutos koskee Loval Oy:n omistamaa kiinteistöä 434-7-707-9 ja osaa Loviisan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 434-401-6-69. Asemakaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko teollisuusaluetta laajentaa suojaviheralueelle ja onko teollisuuskorttelille mahdollista osoittaa uusi liittymä, joka palvelisi raskasta liikennettä.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Alueen kaavaehdotus asetettiin nähtäville 16.2.–18.3.2024. Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana viranomaisilta pyydettiin lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutuksia. Lausuntoja saatiin yhteensä neljä ja muistutuksia ei saapunut. Kymenlaakson Sähköverkko Oy ja Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES) ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa kaavaehdotukseen. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos lausunnossaan totesi, että kaavassa on huomioitu pelastustoiminnan saavutettavuus sekä palo- ja räjähdysvaaralliset aineet, joten sillä ei ole lausuttavaa. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä Uudenmaan liitto pitivät hyvänä liikenneselvitystä, jossa on selvitetty liikenteen yhteisvaikutuksia tämän ja ratapihan kaavamuutosten kanssa. ELY-keskus totesi, että istutettavien alueiden osalta tulee huomioida, etteivät puut ja pensaat aiheuta näkemäestettä liittymäalueilla. Uudenmaan liitto halusi muistuttaa, että tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida, että uusi liittymä aiheuttaa mahdollisimman vähän haittaa Helsingintielle.

Kaava-aineiston liitteenä on laadittu vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin. Kaavakarttaa sekä kaavaselostusta on päivitetty ja täydennetty lausuntojen pohjalta.

Kaavaehdotuksen sisältö

Asemakaavan muutoksella on laajennettu teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), pohjoiseen kohti Helsingintietä, länteen kohti Valkontietä sekä hieman etelään kohti Linnunrataa. Täten Helsingintien varteen osoitettua suojaviheraluetta (EV) on kavennettu. Valkontien varressa oleva suojaviheralue on korvattu TY-alueella lukuun ottamatta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden aluetta (ET). ET-alueeksi on osoitettu erotinaseman alue. Linnunradan pohjoispuolella oleva, teollisuuskortteliin rajautuva lähivirkistysalue on muutettu suojaviheralueeksi (EV), jotta se vastaisi alueen nykytilaa. Kyseisellä alueella olevat suuret siirtolohkareet on edelleen osoitettu suojelluiksi.

Suunnittelualueen pohjoisosasta, Helsingintien kautta, on osoitettu uusi ajoyhteys korttelialueelle. Ajoyhteys palvelee raskasta liikennettä, jolloin rekkaliikenne ja työntekijöiden liikenne eriytyvät toisistaan.

Helsingintien puolelle on annettu kaavamääräys aidan rakentamisesta, jolloin näkymä siistyy Helsingintien suuntaan.

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,50$, jolloin rakennusoikeutta muodostuu kokonaisuudessaan noin $32\,393\text{ k-m}^2$ eli $6\,868\text{ k-m}^2$ lisää aikaisempaan rakennusoikeuteen verrattuna. Enimmäiskerrosluku säilytetään kahtena (II).

Suunnittelualueen koilliskulma kuuluu Loviisan Panimonmäen pohjavesialueeseen, joten pohjavesialue on osoitettu kaavakartalla merkinnällä tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue (pv). Kaavaan on annettu yleismääräyksiä kaupunkikuvasta, hulevesien ohjaamisesta, pohjaveden huomioimisesta ja aitaamisesta.

Asemakaava on jo toteutettu uuden liikennejärjestelyjen osalta. Tehtaan laajennus on toteutettu vanhan asemakaavan pohjalta. Kaava mahdollistaa lisärakentamista tulevaisuudessa. Kiinteistön omistukseen liittyvät järjestelyt toteutetaan sen jälkeen, kun kaava ja tonttijako ovat saaneet lainvoiman.

Kaavakarttaan on tehty muutamia täydennyksiä kaavamääräyksiin koskien hulevesimääräystä ja istutettavia alueen osia. Kaavaan liittyvät täydennykset ovat vähäisiä ja luonteeltaan teknisiä, joten kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Loviisan kaupungin hallintosäännön perusteella elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää tämän kaavan hyväksymisestä.

Liite 50

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen

Kaavaselostus liitteineen

Kooste palautteesta ja laaditut vastineet

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy lausuntoihin annetut vastineet sekä asemakaavan muutoksen kaupunginosassa 7, Rauhala-Antinkylä, kortteli 707 ja siihen liittyvät suojaviheralueet, Helsingintie/Valkontie/Linnunrata.

Päätös Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi lausuntoihin annetut vastineet sekä asemakaavan muutoksen kaupunginosassa 7, Rauhala-Antinkylä, kortteli 707 ja siihen liittyvät suojaviheralueet, Helsingintie/Valkontie/Linnunrata.

Tiedoksi Kaupunkisuunnitteluosasto
Kaavamuutoksen hakija
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
Uudenmaan liitto
Porvoon kaupunki, ympäristöterveysjaosto
