

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

EKIL 27.03.2025
857/10.02.03/2024

Valmistelijat

Kaavasuunnittelija Perttu Huhtiniemi, puh. 040 671 7674
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Kaavan perustiedot

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan taajama-alueen itäosassa Loviisanlahden itäpuolella, Kuningattarenrannan kaupunginosassa Saaristotien länsipuolella. Alueella on järjestetty asuntomessut vuonna 2023. Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen viranomaispäätöksenä 10.10.2024 § 24.

Kaavan tavoite

Loviisan kaupunki on lohkonut korttelin 1060 kolmeksi tontiksi vuonna 2022. Korttelialueen pohjoisosassa on hulevesialue ja sen vieressä katualuetta, jolle on sijoitettu paikoitusta ja jätehuoltopiste. Suunnittelualueella on ollut asemakaavassa ryhmärakentamiskorttelialue, joka on lohkottu 9.5.2022 kolmeksi pientalotontiksi. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa asemakaava, samalla tutkitaan korttelin pohjoispuolella olevan alueen maankäyttöä ja sitä, onko sen paikalle mahdollista sijoittaa pientalotonttia.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä ja lausunnoilla

Alustava kaavaluonnos oli nähtävillä ja lausunnoilla 18.11.–20.12.2024, siihen saatiin 6 lausuntoa ja yksi mielipide. Ohessa lausunnoissa ja mielipiteissä esitetyt asiat lyhyesti:

*Kymenlaakson Sähköverkko Oy:*llä ei ole huomauttamista, mikäli:

- 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 (uusi) 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 annettussa laissa mainittuja ongelmia jo rakentamisvaiheessa, mutta varsinkin sen jälkeen.

Edelleen lausunnossa todetaan seuraavaa:

- 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 jätekeräyspisteen aiheuttamasta mahdollisesta häiriöstä ja peruuttavan jäteauton turvallisuusriskistä.

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

Kaavaehdotukseen on tehty joitakin täydennyksiä ja korjauksia saadun palautteen johdosta.

Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa alueelle muodostuu yhteensä neljä tonttia AO- eli erillispientalojen korttelialueelle. Näistä kolme eteläisintä on lohkottu jo aiemmin pientalotonteiksi. Pohjoisin sijoittuu nykyiselle katualueelle, jota on käytetty parkkipaikkana. Pohjoisimman tontin eteläreunassa on hulevesipainanne, johon keräytyvän veden määrä on todettu vähäiseksi ja siten alueen käyttötarkoitusta on mahdollista muuttaa. Pohjoisimman tontin rakennusvolyymia on ohjattu kaavamääräyksiin siten, että siinä saa olla 1 ½ – 2 kerrosta, ja räystäskorkeuden tulee olla minimissään +9,5 m. Rakennusala ohjataan tontilla siten, että hulevesipainanteen kohta jää piha-alueeksi toimien tontin hulevesien imeytysalueena.

Rakennusalan ja Regaalienkadun väliin jää 2,2 m, jolloin katualueelle putoavan lumen riski on vähäinen. Regaalienkadun reunaan sen eteläpuolelle on osoitettu tienvarsipaikotusta 3–4 autopaikalle. Tontin itäpuolella säilyy kotitalousjätteiden keräyspiste. Saaristotien suuntaan on koko korttelialueella annettu rakenteiden ääneneristävyyden raja-arvo, jolla

suojaudutaan liikennemelua vastaan. Tämä suojaa osaltaan pohjoisinta tonttia myös jätekeräyspisteen meluhaitalta.

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

Kaavaehdotuksen julkinen nähtäville asettaminen

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

Liite 04
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavakartta
Kaavaselostus

Esittelijä	vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Pekka Stenius
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi ja pyytää siitä lausunnot.
Päätös	
Jakelu	Kaupunkisuunnitteluosasto