

Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava

813/10.02.02/2012

TL § 94/31.05.2018

Valmistelijat: tekninen johtaja Ulf Blomberg, puh. 0440 555 403, kaavasuunnittelija Timo Leikas, puh. 0440 555 344 ja maankäyttöinsinööri Tero Taivassalo, puh. 040 182 8549

Kaavan tavoitteena on ohjata mm. Loviisanlahden länsirannan rantarakentamista sekä kaavoittamattomien alueiden suunnittelua. Kaava on tullut vireille Harmaakallion, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon sekä niihin rajautuvan saariston osayleiskaavana kaupunginvaltuuston päätöksellä 16.9.2009 § 104. Kaavatyö on käynnistetty vuonna 2012 ja siihen liittyvä viranomaisneuvottelu on järjestetty 28.11.2012. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävänä 2.–16.12.2014. Osayleiskaavan laadinta on tilattu maankäytön suunnittelupalvelujen puitejärjestelyn 2016–2019 piirissä Sitowise Oy:ltä 2.11.2017 (kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätös 4 §/2017).

Kaava-alueen rajausta on muutettu kaavoituskatsauksella 2018, jolloin Harmaakallion alue jätettiin osayleiskaavatyön ulkopuolelle. Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena ja se ohjaa suoraan rakentamista asemakaava-alueiden ja asemakaavoitettavaksi tarkoitettujen alueiden ulkopuolella. Kaavaa varten on sen vireilläoloaikana laadittu tarvittavia selvityksiä. Kaavaa varten on järjestetty kesällä 2017 paikkatietokysely. Raportti paikkatietokyselyn tuloksista on julkaistu kaavan verkkosivuilla. Vuonna 2017 on kartoitettu Helsingin Satama Oy:n Valkoon satamaan liittyviä kehitystarpeita. Vuonna 2018 on teetetty tarvittavat arkeologiset selvitykset, jotka liitetään kaava-aineistoon kaavaluonnosvaiheessa. Kaavatyötä varten on laadittu myös uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Liite 59 kaksi vaihtoehtoista osayleiskaavan rakennemallia, kaavaselostus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esittelijä: tekninen johtaja Ulf Blomberg

Ehdotus: Tekninen lautakunta päättää asettaa kaksi vaihtoehtoista osayleiskaavan rakennemallia, kaavaselostuksen ja uuden osallistumis- ja arviointisuunnitelman virallisesti nähtäville 30 päiväksi.

Päätös: Teknisen lautakunnan päätös on esittelijän ehdotuksen mukainen.

Valmistelijat: elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka, puh. 040 630 2811, kaavasuunnittelija Sisko Jokinen, puh. 0440 555 344, ja kaavasuunnittelija Lotta Qvis, puh. 040 555 0455.

Osayleiskaava on tullut vireille kaupunginvaltuuston päätöksellä 16.9.2009 § 104. Kaavoitus käynnistettiin nykyistä laajemmalla rajauksella niin, että siinä oli mukana myös Harmaakallion alue.

Kaavan lähtökohtia ja tavoitteita koskeva paikkatietokysely alueen asukkaille tehtiin kesällä 2017. Paikkatietokyselyn jälkeen kaavan rajausta tarkistettiin.

Osayleiskaavasta laadittiin kaksi vaihtoehtoista rakennemallia 2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja rakennemallit laitettiin nähtäville kaupungin verkkosivustolle 15.6.–13.8.2018 ajaksi ja niitä esiteltiin yleisötilaisuudessa, jolloin rakennemalleista oli mahdollisuus esittää mielipiteitä. Lisäksi rakennemalleista kerättiin palautetta paikkatietokyselyn avulla ja järjestettiin kaksi kaavoittajan vastaanottopäivää Valkossa. Paikkatietokyselystä saaduissa paikannuksissa ja vastauksissa korostuivat etenkin kevyenliikenteen yhteystarve Valkon kaupunginosan ja keskustan välillä, Tavistholmenin, Lillakorsholmenin ja Korsholmenin virkistys-, ulkoilu- ja luontoarvot sekä Valkolammen ja Valkon pienvenesataman ympäristön monipuolinen kehittäminen ja alueen merellisen luonteen korostaminen (muun muassa uimapaikat, melonta, veneväylät ja yritystoiminta). Kaavatyön aikana on laadittu muun muassa luontoselvityksiä (*Osayleiskaavan luontoselvitys, Airix Ympäristö Oy, 2013, Valkon alueen lepakkoselvitys, Wermundsen Consulting Oy, 2020, Jere Salmisen laatimat: Täplälampikorentoselvitys Vekasbyn–Fantsnäsin alueella 2016, Metsälinnuston selvitys Korsholmenissa 2016, Korsholmenin sieniselvitys 2016, Kirjopapurikkoselvitys Loviisan Valkon kuntopolun alueella 2016, Viitasammakkoselvitys Loviisan Harmaakallion, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon sekä niihin rajautuvan saariston osayleiskaavan alueella 2016, Viitasammakkoselvitys Lillängarnan alueella 2018, Pöllöjen soidinkartoitus Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavan alueella 2018, Tyräkkitarhakääriäisen kartoitus Tavistholmenissa 2019, Loviisan Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava-alueen uhanalaisten luontotyyppien kartoitus 2020, Loviisan Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavan kokoomaluontoselvitys 2021*), meluselvitys, pohjaveteen liittyviä selvityksiä, maa-alueille arkeologinen selvitys, rakennusperintöselvitys, maisemaselvitys ja kantatilatarkastelu. Suunnittelualueelta esiintyy seuraavia direktiivilajeja: viitasammakko, tyräkkitarhakääriäinen ja lepakoita. Selvitysten yhteydessä täplälampikorentoa ja kirjopapurikkoa ei tavattu alueelta.

Loviisan Satamakiinteistöt Oy pyysi 8.11.2019 Loviisan kaupunkia kiirehtimään osayleiskaavan valmistumista, mahdollistaakseen satamatoimintaa ja siihen liittyvää teollisuus-, varasto- ja logistiikkatoimintaa. Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta on käsitellyt pyyntöä ja päättänyt, että Valkon kolmion alueesta laaditaan kaksi vaihtoehtoa.

Valkon sataman alueelle on tullut vireille hanke kemikaaliterminaalista. Terminaaliin liittyvä ympäristövaikutusten arviointimenettelyn (YVA) viranomaisten aloitusvaiheen ennakkoneuvottelu järjestettiin 2.3.2021. Hanketoimija on aloittamassa YVA:n laatimista kemikaaliterminaalille, johon TUKES:n viranomaisen näkemyksen mukaan liittyy yhden kilometrin Seveso-direktiivin mukaisen laitoksen konsultointivyöhyke.

Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena, mikä ohjaa asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolella suoraan rakentamista ja rantarakentamista sekä asemakaavoitettavilla alueilla asemakaavoitusta. Osayleiskaavasta on laadittu kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa, elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan ohjeistuksen mukaisesti.

Vaihtoehdossa 1 tutkitaan erityisesti nykyisten asuinalueiden laajentamismahdollisuuksia ja osoitetaan uusi teollisuusalue (TY). Tässä vaihtoehdossa pääosa Valkon kolmiosta säilyy asuinkäytössä, mutta sen eteläosa ja osa itäosasta muuttuu suojaviheralueeksi (EV). Vaihtoehdossa 2 tutkitaan erityisesti Valkon sataman kehittämismahdollisuuksia: kyseisessä vaihtoehdossa sataman länsipuolinen alue on osoitettu satama-alueena (LS) ja teollisuusalueena, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) sekä Valkon kolmion asuinalue on osoitettu satama-alueena. Molemmissa kaavaluonnosvaihtoehdoissa on osoitettu meluntorjuntatarve. Meluselvitys vaikuttaa etenkin Svenäsintien varren ja Siksalan saaren rakennuspaikkoihin. Siksalan saareen on vaihtoehdossa 1 osoitettu nykyisiä lomarakennuspaikkoja. Vaihtoehdossa 2 saari on osoitettu kokonaan maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Valtaosa nykyisistä asuinalueista on osoitettu kaavaluonnoksissa AP-merkinnällä. Uusia asuinalueita on osoitettu Valkon koulun länsipuolelle, Köpbackan alueelle ja Varviin. Valkolammen ja Valkon pienvenesataman lähiympäristö on tunnistettu kaupunginosan erityistä kehittämistä vaativana ympäristönä, joka on osoitettu keskustatoimintojen merkinnällä (C). Tällä alueella on mahdollista korostaa asumiseen liittyvää ympäristöhäiriötöntä yritystoimintaa merellisessä ympäristössä. Vaihtoehdossa 1 on lisäksi osoitettu kyläaluetta (AT) Fantsnäsiin ja keskustatoimintojen alue (C) Valkon päiväkodin kohdalle. Asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolelle on osoitettu olemassa olevien ja uusien lomarakennuspaikkojen määrä ja likimääräinen sijainti. Haravankylässä turvataan maa- ja metsätalouden toimintaedellytykset osoittamalla maatilojen talouskeskukset (AM).

Yleiskaavalla tuetaan Valkon sataman ja koko alueen yritystoiminnan kehittämistä. Vaihtoehdossa 2 Valkon sataman alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastoalue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja varastoivan laitoksen. Alueen ympärille on osoitettu Seveso-konsultointivyöhyke (sev) kilometrin säteellä. Sataman ja teollisuusalueiden läheisyyteen on osoitettu suojaviheraluetta (EV). Vaihtoehdossa 1 Lillmossenin länsipuolelle on osoitettu uusi teollisuus- ja varastoalue.

Tavistholmenissa tarkastellaan mahdollisuutta sijoittaa saareen ympärivuotista asumista (vaihtoehto 1) tai matkailualue (vaihtoehto 2). Kummassakin vaihtoehdossa Tavistholmeniin on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueita sekä ulkoilureitti. Luontoarvojen takia Korsholmen ja Lilla Korsholmen on molemmissa vaihtoehdoissa osoitettu luonnonsuojelualueena ja niiden kaksi rakentamatonta lomarakennuspaikkaa on siirretty saman maanomistajan omistamalle alueelle, vaihtoehdossa 1 mantereelle ja vaihtoehdossa 2 Strömmingsholmarna nimisten saarten länsipuoleiseen saareen.

Kaavassa on osoitettu laaja yhtenäinen virkistys- ja ulkoilualuekokonaisuus, olemassa olevien frisbeegolfraidan, valaistun kuntoradan ja hiihtolatujen ympäristöön. Kaavalla tuetaan monipuolisten ja olemassa olevien virkistys- ja ulkoilumahdollisuuksien sekä frisbeegolfin

toimintamahdollisuuksien kehittämistä. Kaavalla parannetaan kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureittiverkoston jatkuvuutta sekä selkeytetään liikenneratkaisuja. Alueelle rakentuu kevyen liikenteen reitistö Valkolammelta kohti Loviisan keskustaa. Osayleiskaavassa on osoitettu laivaväylä sekä pienvenereitti.

Kaavaluonnosten nähtävilläoloaikana järjestetään osallisille webinaari sekä mahdollistetaan palautteen antaminen kaavaluonnosvaihtoehdoista sähköisellä paikkatietokyselyllä.

Liite 34

– Osayleiskaavaluonnokset merkintöineen ja määräyksineen, kaavaselostus liitteineen.

Esittelijä: elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asettaa Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavan luonnosvaihtoehdot julkisesti nähtäville ja pyytää niistä lausunnot.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta antaa kaupunkisuunnitteluosastolle mahdollisuuden täydentää kaavaselostusta ja sen liiteaineistoa ennen kaavaluonnosten nähtäville asettamista.

Käsittely: Liitetty liite 34-05, Valkon kyläyhdistys ry:n hallituksen kirjelmä 27.4.2021.

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Tom Liljestrand sekä jäsen Hyvönen ilmoittivat olevansa jäävejä ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Jäsen Hyvösen tilalle tuli Jouni Malmivaara.

Jäsen Hagfors esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Jäsen Mettinen kannatti.

Äänestys: Esittelijän pohjaesitys JAA sai kuusi (6) ääntä (Malmivaara, Bruce, Grundström, Skogster, Turpeinen ja Turku) ja jäsen Hagforsin esitys EI sai kolme (3) ääntä (Hämäläinen, Mettinen ja Hagfors).

Jäsen Hagfors jätti asiaan eriävän mielipiteensä.

Päätös: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätös on esittelijän ehdotuksen mukainen.

Jäsen Hagfors jätti asiaan eriävän mielipiteensä.

Valmistelijat

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh 0440 555 405, kaavoittaja Sisko Jokinen, puh 0440 555 344

Valkon osayleiskaavaehdotus on valmistunut kaavaehdotuksen käsittelyä varten, jolloin päätetään kaavaehdotuksen hyväksymisestä ja sen asettamisesta julkisesta nähtäville.

Kaavasuunnittelutyö on ostettu konsulttisuunnitteluna Sitowise Oy:ltä. Loviisan kaupungin kaavoittajat ovat ohjanneet ja johtaneet kaavoitusta.

Kaavan tarkoitus ja aikaisemmat vaiheet:

Kaavan tavoitteena on ohjata mm. Loviisanlahden länsirannan rantarakentamista sekä kaavoittamattomien alueiden suunnittelua. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena ohjaamaan asemakaavoitusta, sekä erikseen määrätyillä kyläalueilla (AT) suoraan rakentamista MRL 44§:n mukaisesti ja kaavakartan osoittamilla ranta-alueilla rakentamista (RA ja RA/AP) MRL 72§:n mukaisesti. Asemakaavoitetuilla ja asemakaavoitettavaksi tarkoitetuilla alueilla yleiskaavan vaikutus realisoituu asemakaavoituksen ohjausvaikutuksen kautta.

Kaavoitusta varten on tehty vuosien 2013 ja 2022 välillä lukuisia kohdennettuja tai koko kaava-alueita koskevia selvityksiä, mm.: Luontoselvitys, lepakkoselvitys, Täpläkorentoselvitys, metsälinnustoselvitys, sieniselvitys, kirjopapurikkoselvitys, viitasammakkoselvitys, pöllöjen soidinkartoitus, tyräkkitarhakääriäisen kartoitus, uhanalaisten luontotyyppien kartoitus, arkeologinen selvitys, rakennusperintöselvitys, maisemaselvitys, kantatilaselvitys (ranta-vyöhyke) ja viimeisimpänä pesimälinnustoselvitys.

Kaava on tullut vireille Harmaakallion, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon sekä niihin rajautuvan saariston osayleiskaavana kaupunginvaltuuston päätöksellä 16.9.2009 § 104. Kaavatyö on käynnistetty vuonna 2012 ja siihen liittyvä viranomaisneuvottelu on järjestetty 28.11.2012. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävänä 2.–16.12.2014. Varsinainen kaavasuunnittelu on aloitettu rakennemallitarkasteluna vuonna 2018. Rakennemallit olivat nähtävillä 15.6.-13.8.2018. Rakennetarkastelun pohjalta laadittiin kaksi kaavaluonnosta. Toisistaan poikkeavat kaavaluonnokset olivat lautakuntakäsittelyssä 29.4.2021 §52 ja julkisesti nähtävillä 21.5. - 30.6.2021. Yleisölle tarkoitettu esittelywebinaari järjestettiin 2.6.2021 ja kaavasuunnittelijat olivat tavattavissa Valkon monitoimitalolla 27.5.2021 ja 15.6.2021.

Nähtävillä olleet kaksi yleiskaavaluonnosta poikkesivat toisistaan mm. Valkon kolmion alueen kaavaratkaisun, asumisen laajennusalueiden sijoittelun ja pinta-alan sekä ranta-alueilla matkailu- ja loma-asuntoalueiden osalta. Yleiskaavalla on ollut tavoitteena tukea Valkon satamatoimintaa ja siihen liittyvää teollisuus-, varasto- ja logistiikkatoimintaa. Kaavaluonnoksen valmistelun ja nähtävillä olon aikana Valkon satamassa oli vireillä kemikaaliterminaalia koskeva YVA-menettely. Kaavaluonnokset olivat Valkon sataman kaavaratkaisun osalta kytköksissä YVA-menettelyyn ja siitä saataviin vaikutusten arviointeihin ja tuloksiin. Kaavaluonnoksissa oli esitetty myös vaihtoehtoisia merkintätapoja kemikaaliterminaalin mahdollistamiseksi. Kemikaaliterminaalihanke ei edennyt YVA-prosessin

loppuun asti, vaan hanke hiipui ja pysähtyi ennen sitä. Sataman lähisaarten kaavaratkaisussa oli esillä kaksi vaihtoehtoista ratkaisuvaihtoehtoa. Toinen vaihtoehto huomioi enemmän sataman kehittämisedellytyksiä kuin toinen mökkeilypainotteisempi vaihtoehto. Tavistholmenin alueelle esitettiin kahta toisistaan poikkeavaa vaihtoehtoa, jossa toinen oli asumispainotteinen ja toinen matkailupainotteinen vaihtoehto. Edellisen lisäksi kaavaluonnoksessa on huomioitu mantereen ja saarien loma-asuminen.

Kaavaluonnoksesta saatu palaute:

Kaavaluonnoksista saatiin runsaasti palautetta. Lausuntoja tuli 22 kpl viranomaisilta, yhdistyksiltä, kaupungin hallintokunnilta. Kirjallisia mielipiteitä kaavaluonnoksesta saatiin 92 kpl.

Lausunnoissa otettiin kantaa mm. Valkon sataman kemikaaliterminalitoiminnan alueeseen (T/kem) ja siihen liittyvään konsultointivyohtykkeeseen (sev), meluntorjuntaan, kevyenliikenteen yhteyksiin (Valko-Loviisa), satama-alueen laajennusvaraukseen, yleiskaavan ja maakuntakaavan suhteeseen, retkeily- ja ulkoilualueisiin ja kulttuuriympäristöarvoihin.

Mielipiteistä suurin osa kohdistui sataman kemikaaliterminalia koskeneisiin merkintöihin. Valkon sataman läheistä TY-1 aluetta vastustettiin pohjavesitilanteen takia. Valkon kolmion tulevaisuudesta oltiin huolissaan ja korostettiin nykyisessä asemakaavassa pitäytymistä. Tavistholmenin vielä rakentamattomat osat haluttiin säilyttää luonnontilaisena virkistysalueena. Lisäksi oltiin huolissaan mm. Köpbackan uimarannasta. Ei myöskään pidetty hyvänä kaikkia asumiseen varattuja alueita.

Palautteeseen on tutustuttu ja on arvioitu mielipiteissä ja lausunnoissa tuotujen näkökohtien vaikutusta tulevaan kaavaehdotukseen. Palautteen pohjalta täydennettiin edelleen kaavan selvityksiä. Vastineet palautteeseen on laadittu mm. kaavalle asetettujen tavoitteiden, tarkoituksen, maakuntakaavan ohjausvaikutuksen ja lainsäädännön puitteissa. Myös yleisellä mielipiteellä on ollut vaikutusta kaavaehdotuksen laatimiseen.

Kaavaluonnoksesta saadusta palautteesta ja kaavaehdotuksen valmistelun perusperiaatteista keskusteltiin yleiskaavoituksen ohjausryhmässä kevättalvella 2023. Päättäjistä ja johtavista viranhaltijoista koostuva ohjausryhmä on asetettu vuoden 2023 vaihteessa yleiskaavoituksen seuranta ja keskinäistä tiedonvälitystä varten. Yleiskaavaehdotus on viimeistelty ohjausryhmän näkemysten pohjalta kevään 2023 aikana. Kaavanlaatijan laatimat vastineet mielipiteisiin ja lausuntoihin löytyvät kaavaehdotusmateriaalista.

Kaavaehdotuksen keskeinen sisältö:

Kaavakartta ja määräykset koostuvat viivamerkinnoista ja aluevarauksista sekä niitä koskevista suunnitteluohjeista ja määräyksistä. Kaavakartta ja määräykset muodostavat kaavan juridisen osan, jota kaavaselostus ja muu materiaali perustelee ja selittää.

Alla on lyhyesti kerrottu joidenkin suunnittelualueen osa-alueiden kaavaratkaisusta sekä pääkäyttötarkoituksittain kaavaehdotuksen keskeisestä sisällöstä. Tarkemmin asia on kerrottu kaavaselostuksessa.

Valkon sataman alueella kaava mahdollistaa nykyisen kaltaisen satamatoiminnan ja myös sen kehittämisen. Sataman länsipuolinen TY-alueeksi asemakaavoitettu alue on muutettu satama-alueeksi. Osia satamaan rajautuvista asutuista alueista sataman länsi- ja pohjoispuolella on merkitty suojaviheralueiksi. Näille alueille ei tule jatkossa muodostaa uusia asuinrakennuspaikkoja. Kaavamääräyksessä sallitaan satama-alueella normaaliin satamatoimintaan kuuluvien kemikaalien varastointi ja käyttäminen. Tulevassa asemakaavoituksessa ja lupamenettelyissä tulee huomioida sataman vaikutusalueella oleva asutus. Valkon kolmion alueella yleiskaavaehdotus ehkäisee asemakaavoitukseen kohdistuvan ohjausvaikutuksen välityksellä satamaa ympäröivän maankäytön laajenemisen ja lisärakentamista suojaviheralueen (EV-LS) välityksellä. Olemassa oleva asuminen kuitenkin sallitaan.

Siksalan saari osoitetaan virkistystä palvelevaksi alueeksi (VR). Alueella olevat mm. suojeluarvoja omaavat rantamökit voivat saarissa edelleenkin olla, mutta rakennuspaikkojen hallintaa säädellään kaavan ohella jatkossa mm. kaupungin ja rakennusten omistajien välisillä maanvuokrasopimuksilla. Itsenäisiä kiinteistörekisteriin merkittäviä rakennuspaikkoja ei voi kuitenkaan muodostaa. Alueen virkistyskäyttö on alisteista mahdollisille sataman ympäristöhäiriöille. Ratkaisu on eräänlainen kompromissi loma-asumisen ja satamatoimintojen kehittämisen turvaamisen välillä.

Tavistholmenin alueelle on osoitettu aluetta suojelualueelle (SL), virkistykselle ja matkailupalveluille (RM) sekä mm. venesatamalle. Tavistholmenin saareen rajautuvat mantereen puoleiset lähialueet on merkitty virkistysalueeksi. Alueelle on merkitty myös kattava ulkoilureittiverkosto. Näin tuetaan alueen virkistyskäyttöä ja matkailun toimintaedellytyksiä. Saareen merkitty matkailupalvelujen tarkempi suunnittelu edellyttää asemakaavoitusta tai ranta-asemakaavoitusta.

Teollisuudelle (T) on osoitettu jo käytössä olevat alueet ja yksi uusi laajempi aluevaraus. Valkon satamaan tukeutuvalla yritystoiminnalle on varattu uutta teollisuusaluetta noin 2 kilometrin etäisyydeltä Valkon sataman länsipuolelta. Kyseistä aluetta voidaan kehittää tarvittaessa myös satamatoiminnoista erillisenä yritysalueena. Yleiskaava ei varsinaisesti määritä alueen yksityiskohtaisempaa sisältöä ja käyttötarkoitusta, tämä ratkaistaan asemakaavalla.

Kaavakartassa on osoitettu olemassa oleva taajama- ja kyläasutus (AP, AT). Kaavaehdotuksessa on varattu myös uusia alueita asumiselle. Käytännössä kaikki uudet aluevaraukset täydentävät olemassa olevaa asutusta, eikä varsinaisia erillisiä kaupunkirakennetta laajentavia alueita ole kaavaan merkitty. Pääsääntöisesti uusi asutus tulee perustua asemakaavoitukseen, mutta kyläalueilla (AT) rakennuslupia voidaan kaavamääräysten ja MRL 44§:n mukaisesti myöntää tämän kaavan perusteella.

Ranta-alueella on osoitettu olemassa oleva loma-asutus (RA). Uusia omarantaisia rakennuspaikkoja ei ole muodostettu kahta kohdetta lukuun ottamatta. Kaava-alueen länsiosassa ja taajaman palveluiden läheisyydessä sijaitsevien lomarakennuspaikkojen määräyksiin on kirjattu mahdollisuus myös käyttötarkoituksen muuttamiseen vakituiseen asuinkäyttöön. MRL 72§:n mukainen rantavyöhyke on merkitty kaavakarttaan viivamerkinnällä. Kyseisen katkoviivan ja rannan välillä rakentaminen tulee sijoittaa erikseen merkityille korttelialueille, joissa tämä kaava toimii jatkossa rakennusluvan perusteena.

Olemassa olevat taajama-asutukseen liittyvät virkistysalueet ja ulkoilupolkuverkosto on merkitty kaavakarttaan V- tai MU-merkinnöillä sekä olemassa olevia ja uusia ulkoilureittejä osoittavilla viivamerkinnoin. Uutta virkistysaluetta on merkitty erityisesti Tavistholmeniin ja sen pohjoispuolisille alueille. Virkistysalueista ja ulkoilupolkuverkostosta on pyritty muodostamaan mahdollisimman yhtenäinen kokonaisuus.

Luontokohteet on esitetty kaavakartalle kohdemerkinnöillä (luo) jonkin verran luonnosvaihetta rajatun. Kaavaehdotukseen on merkitty vain lainsäädännön edellyttämät luontokohteet. Näin pyritään välttämään yleiskaavan juridiset väärin- tai ylitulkinnat, sikäli kun luontoarvojen huomioimisesta määrätään muussa lainsäädännössä (mm. metsälaki). Muut kuin lakisääteiset kohteet on merkitty kaavan yhteydessä olevaan teemakarttaan.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen ja sen jälkeiset toimenpiteet:

Kaavaehdotus tulee asettaa 30 päivän ajaksi julkisesti nähtäville ja siitä tulee pyytää tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotus on nähtävillä kaupungin internetsivuilla ja julkisen ilmoitustaulun yhteydessä. Osalliset voivat jättää kaavasta halutessaan muistutuksen. Muistutus tulee jättää kirjallisena sille asetetun 30 päivän määräajan puitteissa. Määräajan jälkeen tulleita muistutuksia ei käsitellä kaupungin toimielimessä muistutuksina.

Ennen muistutusten vastineiden laatimista ja kaavan hyväksymiskäsittelyä kaavoituksesta järjestetään lakisääteinen viranomaisneuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksen ja muiden kaavoitukseen liittyvien keskeisten viranomaisten kanssa. Neuvottelussa käsitellään kaavaehdotuksesta saatu palaute ja kokouksessa viranomaiset voivat tuovat esille mahdollisia kaavaehdotukseen liittyviä valtakunnallisia ja maakunnallisia kysymyksiä.

Muistutuksista laaditaan kaavoittajan perustellut vastineet ja vastineet käsitellään lautakunnassa ennen kaavan hyväksymistä. Mikäli muistutukset ja lausunnot eivät aiheuta isoja muutoksia kaavaehdotukseen tai niitä on hyvin vähän, muistutusten vastinekäsittely on samassa kokouksessa kuin kaavan hyväksymiskäsittely. Lautakunnassa käsitellyt vastaukset muistutuksiin toimitetaan ennen kaavan valtuustokäsittelyä kaikille niille, jotka ovat yhteystietonsa muistutukseen kirjanneet.

Liite 50

Kaavakartta ja määräykset, kaavaselostus liitteineen, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esittelijä	Kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asettaa osayleiskaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.
Käsittely	<p>Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Paljakka, infrastruktuuripäällikkö Lindroos ja kaupunginhallituksen edustaja Isotalo ilmoittivat olevansa jäävejä ja poistuivat asian käsittelyn ajaksi (klo 17.42–19.06).</p> <p>Jäsen Hagfors teki muutosesityksen (liite nro 50-03) ja esitti, että asia palautettaisiin takaisin uudelleen valmisteluun. Jäsen Hento kannatti jäsen Hagforsin muutosesitystä.</p>
Äänestys	<p>Pohjaesitys JAA (päätos ehdotuksen mukainen) sai neljä (4) ääntä (Karlsson, Hyvönen, Björkman-Nystén, Wide), muutosehdotus EI (jäsen Hagforsin muutosesitys ja esitys asian palauttamisesta takaisin uudelleen valmisteluun) sai neljä (4) ääntä (Hagfors, Lohenoja, Holmström, Hento).</p> <p>Jäsen Lohenoja esitti, että Eestinkolmion alueen yleiskaavaehdotuksen maankäyttö muutetaan vastaamaan voimassa olevan asemakaavan pääperiaatteita ja sen lisäksi yleiskaavaehdotuskarttaan merkitään radan länsipuolelle satamaa palvelevaa tieyhteyttä. Olemassa oleva metsä merkitään suojaviheralueeksi radan länsipuolella. Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta kannatti ehdotusta yksimielisesti.</p> <p>Tekninen korjaus: Liitteestä 54 kaavakartta poistetaan Asuinrakennuspaikan ruotsinkielinen vastine Ny fritidsbyggnadsplats, joka korvataan sanalla byggnadsplats.</p>
Päätös	<p>Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asettaa osayleiskaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot, sillä muutoksella, että Eestinkolmion alueen yleiskaavaehdotuksen maankäyttö muutetaan vastaamaan voimassa olevan asemakaavan pääperiaatteita ja sen lisäksi yleiskaavaehdotuskarttaan merkitään radan länsipuolelle satamaa palvelevaa tieyhteyttä. Olemassa oleva metsä merkitään suojaviheralueeksi radan länsipuolella.</p> <p>Jäsen Hagfors jätti eriävän mielipiteen (liite nro 50-03).</p>

Tauko klo 18.50–18.55

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo: Valkon osayleiskaavan kaavaehdotus asetettiin nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 65 § 1 mom. – *Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville* – mukaisesti. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 21.7.–8.9.2023. Nähtävilläoloaikana saatiin 63 muistutusta ja 16 lausuntoa viranomaisilta ja yhdistyksiltä. Alueidenkäyttölain (AKL) 65 § 2 mom. mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Tämän päätöksen liitteenä olevat vastineet ovat kaupungin perusteltu kannanotto muistutuksiin ja lausuntoihin.

Lausunnon (MRA 20 §) antoivat 1) Uudenmaan ELY-keskus, 2) Metsäkeskus, 3) Uudenmaan liitto, 4) Metsänhoitoyhdistys Metsäreviiri, 5) Loviisan Satamakiinteistöt Oy, 6) Loviisan Satama Oy, 7) Porvoon museo, 8) Porvoon ympäristöterveydenhuolto, 9) Museovirasto, 10) Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry, 11) Säteilyturvakeskus, 12) Itäisen Uudenmaan maaseutuhallinto, 13) maaseututoimi, 14) Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES), 15) Kymenlaakson Sähköverkko ja 16) Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta.

Kaavaehdotuksen käsittely: Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana pidettiin tiedotustilaisuus yleisölle 29.8.2023 Valkon monitoimitalolla. 14.2.2024 oli kaavaehdotusta koskeva viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 18 §), jonne kutsuttiin kaikki viranomaiset, jotka olivat antaneet lausunnon. Tämän lisäksi 27.5.2024 pidettiin myös iltakoulu, johon Loviisan kaupungin kaupunginhallitus ja elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta osallistuivat. Iltakoulussa esiteltiin kaavaehdotuksen kaavamateriaali, minkä jälkeen oli vuorossa kysymyksiä ja keskustelua. Yleiskaavoituksen ohjausryhmä on myös keskustellut Valkon osayleiskaavan kaavaehdotuksesta useissa ohjausryhmän kokouksissa nähtävilläoloajan jälkeen. Loviisan kaupunkisuunnitteluosasto sekä elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan edustajat ovat myös kahteen otteeseen käyneet maastokäynnillä satama-alueella/Eestinkolmiolla yhdessä alueen asukkaiden ja erään yhdistyksen kanssa.

Lyhyt yhteenveto muistutuksista:

- Suurin osa muistutuksista on kaava-alueen loma-asukkailta, vakituisilta asukkailta ja toimijoilta.

Valkon satama:

- Valkon sataman LS-alueen laajentamista vastustetaan. Suurin huoli muistutuksissa on kaavaehdotuksessa olevan LS-merkinnän (satamatoimintaan liittyvä) kemikaalimääräys.
- Näkemys ero satama-alueen laajenemistavoitteiden ja ympärillä olevien asukkaiden välillä. Sataman tavoitteena on turvata ja mahdollistaa sataman toiminnan kehittäminen ja laajentaminen.

Luontoarvot:

- Luonnonsuojelu ja luontoarvot tulevat esille useissa muistutuksissa, joissa toivotaan, että luontoarvoja suojellaan kaavalla ja ne merkitään karttaan hyvin yksityiskohtaisesti, (myös luonnonsuojelulain ulkopuoliset kohteet).
- Useissa muistutuksissa ollaan huolissaan oletetusta virkistysalueiden vähentymisestä.

Lomatontit:

- Siksalan tonttien osalta kaavoitus koetaan epäoikeudenmukaiseksi suhteessa muihin saariin.
- Ainakin yksi muistutus vastustaa Siksalan vuokramökkityöntien lohkomisrajoitusta ja RA-merkinnän puuttumista.

Lyhyt yhteenveto viranomaisten lausunnoista

- Museoviranomainen toivoo kaavasäännösten selkeyttämistä.
- TUKES ilmoittaa, että lupaprosessin yhteydessä ratkaistaan, mitä alueelle saa sijoittaa ja mitä ei. Osayleiskaava on lähtökohta arvioinnille.
- Suomen luonnonsuojeluliitto haluaa Luo-3-merkinnän takaisin kaavakarttaan liitekartan sijasta. Yleisesti myönteistä palautetta koskien Tavistholmenia.
- Palaute viranomaisilta (ELY-keskukselta) on voitu huomioida suurimmilta osin. Kaavamerkintöjen ja kaavakartan tarkentaminen ei välttämättä ole tarkoituksenmukaista kaikin puolin, mutta se voi olla yksinkertaisin tapa edetä asian kanssa.
- Valkon pohjavesialueella, jolla on vesilaisissa määrättyjä suojelualueita (L-SVEO 45/1979 A ja KHO 20. marraskuuta 1980), on kolme vedenottamo. Kaukosuojelualue on vedenottamoille yhteinen. Suojellut alueet on huomioitava kaavassa ja kaavamerkinnöissä.
- Kaavaehdotuksessa on tarpeellista kuvata hulevesien käsittely.
- Kaavaehdotus varmistaa muinaisjäännösten säilymisen, vaikkakin joitain muinaisjäännöksiä ei ole merkitty kaavakarttaan tai ne on merkitty väärin.
- Tietyt kaavaehdotuksessa olevat luontoalueet tulee säilyttää kaavakartalla. Luo-3- ja Luo-4-merkinnät ja rajat on palautettava kaavaehdotukseen.

Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen yleiskaavassa:

- **Viranomaisten lausunnot on käyty läpi viranomaisneuvottelussa ja heidän näkökantansa on huomioitu suurelta osin.**
- Sataman ja asutuksen väliset haasteet on huomioitu kaavaehdotuksessa. LS-alueen kaavamääräyksiä on tarkennettu niin, että vaarallisia kemikaaleja ja kiertotaloustuotteita koskeva (satamatoimintaan liittyvä) toiminta ei saa kohtuuttomasti heikentää asumisen mahdollisuuksia yleiskaavan asumiseen osoitetuilla alueilla.
- Osayleiskaava ei rajoita olemassa olevien rakennusten käyttöä tai kunnostamista sataman läheisyydessä.
- Radan länsipuolella sijaitseva sataman laajenemisalue muutetaan LS-1-alueeksi, jossa kemikaalien ja kiertotaloustuotteiden käsittely tai varastointi on kielletty.
- Kaavaehdotuksen luo-3-alueet on poistettu kaavakartasta, luonnonsuojelulain mukaiset kohteet löytyvät kaavakartasta. Luo-3- ja luo-4-alueet on merkitty kaavaselostukseen. Luontoarvot käsitellään kokonaisuudessaan osayleiskaavan suunnitteluratkaisussa.
- Kaavaehdotuksessa on runsaasti lähivirkistysalueita, jotka varmistavat virkistysmahdollisuudet alueilla.
- Pohjaveden suojelemiseksi tarkennetaan pohjavesialueen kaavamääräystä. Pohjaveden suojeleminen huomioidaan sataman LS-1-alueen kaavamääräyksessä.
- Sataman läheisyyden ja sieltä mahdollisesti kantautuvien äänien, hajujen ja pölyn takia Siksalan saari ei sovellu varsinaiseksi loma-asuntoalueeksi, minkä vuoksi se on osoitettu VR-alueeksi. Kaava mahdollistaa olemassa olevien rakennusten kunnostamisen ja vähäisen laajentamisen.

Valkon osayleiskaavaehdotuksen muistutusten ja lausuntojen vastineiden käsittely ja hyväksyminen: Elinkeino- ja

infrastruktuurilautakunta käsittelee liiteraporttina olevan kaavanlaatijan vastineen muistutuksista ja lausunnoista (AKL 65 § 2 mom.).

Hyväksymisprosessi, joka koskee Valkon osayleiskaavan kaavaehdotukseen tullutta palautetta ja vastineita, käsitellään elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa. Valkon osayleiskaava määrä käsitellä myöhemmässä vaiheessa (alustavasti seuraavassa kokouksessa).

Liite 3

Muistutusten ja lausuntojen vastineet

Esittelijä	vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää hyväksyä vastineet, jotka koskevat Valkon osayleiskaavan kaavaehdotuksesta jätettyjä muistutuksia ja lausuntoja.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti hyväksyä vastineet, jotka koskevat Valkon osayleiskaavan kaavaehdotuksesta jätettyjä muistutuksia ja lausuntoja.
Jakelu	Kaupunkisuunnitteluosasto

Tauko klo 19.29–19.37.

EKIL 27.03.2025
565/10.02.02/2022

Valmistelijat Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 344
Kaavasunnittelija Pontus Edvinsson, puh. 040 583 2029

Kaavan tarkoitus: Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava on oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka ohjaa asemakaavoitusta ja muuta tarkempaa maankäytön suunnittelua. Kaavassa on lisäksi osoitettu erikseen kortteleita, joiden alueilla kaavaa voidaan käyttää Akl 44 §:n ja 72 §:n nojalla suoraan rakentamisluvan perusteena. Nämä alueet sijaitsevat haja-asutusalueen ranta-alueilla ja kyläalueilla.

Kaavaprosessin päävaiheet: Osayleiskaava on tullut vireille kaupunginvaltuuston päätöksellä 16.9.2009 § 104. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä osayleiskaavan rakennemallit olivat nähtävillä 15.6.–13.8.2018, osayleiskaavakaavaluonnokset 21.5.–30.6.2021 ja kaavaehdotus 21.7.–8.9.2023. Kaavaehdotusta koskeva lakisääteinen viranomaisneuvottelu (MRL 66. § ja MRA 18. §) järjestettiin 14.2.2024. Kaavaehdotuksen muistutusten vastineet käsiteltiin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa 27.2.2025. (Yksi muistutus, numero 42, oli jäänyt pois käsiteltävänä olleesta raportista, joten se käsitellään tämän päätöksen yhteydessä ja päätös siitä toimitetaan muistuttajalle.)

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo ja kaavan käsittely sen jälkeen:

Valkon osayleiskaavan kaavaehdotus asetettiin nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 65. §:n 1. momentin – *Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtävillä* – mukaisesti. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 21.7.–8.9.2023. Kun kaavaehdotus oli nähtävillä, pidettiin tiedotustilaisuus yleisölle 29.8.2023 Valkon monitoimitalolla. Nähtävilläoloaikana saatiin 63

muistutusta ja 16 lausuntoa viranomaisilta ja yhdistyksiltä. Palautteeseen tutustumisen ja kaavan laatijan valmistelemien alustavien vastineiden pohjalta pidettiin 14.2.2024 kaavaehdotusta koskeva lakisääteinen viranomaisneuvottelukokous (MRL 66. §, MRA 18. §). Viranomaiset ottivat omalta osaltaan kantaa kaavaehdotukseen ja osa esitti myös muutos- ja täydennystoiveita siihen. Tämän jälkeen 27.5.2024 pidettiin iltakoulu, johon Loviisan kaupungin kaupunginhallitus ja elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta osallistuivat. Iltakoulussa esiteltiin hyväksymiskäsittelyyn valmistettavaa kaavamateriaalia ja keskusteltiin siitä. Yleiskaavoituksen ohjausryhmä on myös keskustellut Valkon yleiskaavoituksesta useissa ohjausryhmän kokouksissa nähtävilläoloajan jälkeen. Loviisan kaupunkisuunnitteluosasto sekä elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan edustajat ovat myös vierailleet syksyllä 2024 Eestinkolmion alueella ja kuulleet siellä asukkaiden näkemyksiä kaava-asiasta sekä sataman ympäristövaikutuksista. Myös sataman kanssa on keskusteltu asiasta. Hyväksymiskäsittelyyn tuleva kaava on muokkautunut edellä kuvatun prosessin kautta hyväksymiskäsittelyyn.

Valkon osayleiskaavaa koskevien muistutusten ja lausuntojen vastineiden käsittely ja hyväksyminen: Alueidenkäyttölain (AKL) 65. §:n 2. mom. mukaisesti muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta käsitteli kaavanvalmistelijan vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin (AkL 65. § 2. mom.). Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi kokouksessaan 27.2.2025 Valkon osayleiskaavan muistutuksiin ja lausuntoihin annetun vastineen yhtä lukuun ottamatta. Tämän päätöksen liitteenä olevat vastaukset ja nyt käsiteltävä yksi muistutuksen vastine ovat kaupungin perusteltuja kannanottoja muistutuksiin ja lausuntoihin.

Kaavaehdotuksen jälkeen tehdyt muutokset:

Kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty julkisen nähtävillä olon jälkeen vähäisiä muutoksia. Satama-alue on vähäisesti supistettu satama-alueen länsiosassa. Lisäksi Harjun päällä olevaa suojaviher- ja teollisuusalueen rajausta on hieman tarkistettu. Satama-alueen kaavamääräyksen tekstiä on selkiytetty ja hienokseltaan tarkennettu. Myös pohjavesiä koskevaa määräystä on täydennetty siten, että siinä tuodaan esille lainsäädännöstä johtuvia pohjavesien suojelun edellyttämiä reunaehtoja rakentamiselle. Tavistholmenin RM-alueella koskevaan kaavamääräykseen on lisätty yksi lause, jolla selvennetään tarkemman kaavoituksen asemaa virkistykseen ja loma-asumisen välisessä suunnittelussa ja yleiskaavan tulkintaa siinä asiassa. Lisäksi on tehty joitakin teknisluonteisia tarkentavia muutoksia mm. rakennussuojelumerkintöjä koskeviin kaavamääräyksiin. Muutokset ovat kaavan merkitys ja laajuus huomioiden vähäisiä, joten niiden takia ei kaavaehdotusta tarvitse asettaa uudelleen nähtävillä.

Kaavan rakenne: Kaava ei laajenna juurikaan nykyistä yhdyskuntarakennetta, vaan siinä osoitetaan maltillisia maankäytönmuutoksia pääosin olemassa olevan rakenteen sisään ja yhteyteen. Kaavassa osoitetuilla asumisen ja yritystoiminnan uusilla varauksilla varaudutaan vastaamaan osaltaan tulevien vuosikymmenten maankäyttötarpeisiin. Yleiskaavalla tuetaan tulevaisuuden mahdollisuuksia ja vaihtoehtoja yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi Valkossa ja sen ympäristössä. Uusia asuinalueita avataan vain tarpeen mukaan ja yksi alue kerrallaan. Keskeinen osa kaavaratkaisua ovat virkistykselle ja ulkoilulle osoitetut alueet ja reitit, joita kaavaan on osoitettu runsaasti.

Asemakaavoitetulla alueella osayleiskaavassa on todettu nykyisten asemakaavojen mukainen maankäyttö. Poikkeuksen siitä tekee Valkon sataman läheisyydessä olevat pientaloalueet, josta on osa merkitty suojaviheralue-merkinnällä. Myös osia toteutumattomista teollisuusaluevarauksista on rajattu uudelleen ja saatu tilaa suojaviheralueelle. Suojaviheraluemerkinnällä ei vaikeuteta olemassa olevien asuinrakennusten asumiskäyttöä, mutta sillä pyritään rajoittamaan uusien asuinrakennusten rakentamista satama-alueen välittömään läheisyyteen ja toisaalta rajoittamaan satamatoiminnan haitallista laajenemista kauttaaltaan asutuksen ympärille sekä suojaamaan pohjavesialuetta. Pääperiaatteissaan Valkon sataman ja sen lähialueiden maankäyttö on osoitettu voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti.

Osayleiskaavan kuvaus käyttötarkoituksittain:

Loma-asunnot ja virkistys:

Kaavalla mahdollistetaan omantaraisen loma-asumisen säilyminen ja kehittyminen mantereen rannoilla ja saarissa. Ranta-alueet on vanhastaan jo liki täyteen rakennettu, joten kaavassa on osoitettu vain 4 uutta lomarakennuspaikkaa. Mitoituslukuna on käytetty kantatiloille (1959 tilanne) mitoitettuna 6 asuinyksikköä / muunnettu rantaviivakilometri ja saarissa pinta-alamitoitusta (rp/ha). Valta osa kaupungin omistamista vuokramökkipalstoista on osoitettu omantaraisina vapaa-ajan rakennuspaikkoina. Poikkeuksena pääperiaatteesta on Satama-alueeseen rajautuvat alueet ja siellä mm. Siksalan saari, joka on kaavassa määrätty retkeily- ja ulkoilualueeksi, jossa nykyistä vapaa-ajan asutusta voidaan huoltaa ja kunnostaa. Kaavaratkaisun perusteella saarella olemassa olevia loma-asuntopalstoja ei ole mahdollista lohkoa kiinteistörekisteriin merkittäviksi itsenäisiksi kiinteistöiksi. Sataman läheisyyden ja satamasta mahdollisesti tulevan äänen, hajun ja kosteuden johdosta Siksalan saari ei sovellu omantaraiseen loma-asumiseen kaavoitetuksi alueeksi, joilla on yksityisten omistamia itsenäisiä rakennuspaikkoja. Kaava sallii rakennusten yksityisomistuksen ja rakennusten kunnostamisen sekä nykyisten rakennusten vähäisen laajentamisen. Käytännössä kaavaratkaisu vahvistaa saaren nykyisen maankäytöllisen statuksen.

Kaavassa Tavistholmenin lähellä oleva Hässjeholmen on merkitty lähivirkistysalueeksi, ja sinne on osoitettu kävelysilta Tavistholmeniin, mikä parantaisi merkittävästi virkistysmahdollisuuksia Tavistholmenin alueella ja sen lähiympäristössä. Tavistholmeniin on merkitty matkailualue, mikä toteutuessaan mahdollistaisi uusien palvelujen kehittämistä Tavistholmenissa kävijöille. Kaavamerkintä mahdollistaa myös voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen yksityisen loma-asumisen ja sen kehittämisen. Alueen maankäyttö tarkentuu tarkemmalla kaavoituksella, joten yleiskaavan ohjausvaikutuksena on tuoda esille matkailun rinnalle myös alueen virkistyskäyttötarpeet.

Muista alueista voidaan nostaa esille Fantsnäs, jossa tulevaisuudessa on syytä tutkia tätä yleiskaavahanketta tarkemmin maankäytön ja virkistysmahdollisuuksien kehittämistä siten, että samalla tuetaan kulttuurimaiseman ja alueen luontoarvojen säilymistä. Nyt kaavassa on suurelta osin todettu alueen nykyinen maankäyttö ja sen yhteyteen osoitettu rantarakentamisen mahdollisuus.

Valkon satama:

Osayleiskaavalla tuetaan yritystoiminnan kehittämistä Valkon satamassa ja koko alueella. Satamasta johtuvia suojaviheralueita (EV, EV-LS) on osoitettu lähellä satamaa ja teollisuusalueita. Kaava ei rajoita niiden rakennusten käyttöä tai kunnostamista, jotka jo sijaitsevat sataman

lähialueella. Sataman ja asutuksen väliset haasteet on huomioitu kaavaehdotuksessa. LS-alueen kaavamääräystä on tarkennettu niin, että (sataman toimintaan liittyvä) toiminta ei saa kemikaalien ja kiertotaloustuotteiden osalta heikentää kohtuuttomasti asumisen mahdollisuuksia alueilla, jotka on osoitettu asumiseen yleiskaavassa.

Sataman laajennusalue junaradan länsipuolella on osoitettu LS-1-alueeksi, jossa kemikaalien tai kiertotaloustuotteiden käsittelyä tai varastointia ei sallita. Todettakoon, että kaavalla ei ratkaista sataman toimintaan liittyviä toiminnallisia haasteita, joita ovat muun muassa hajuhaitat. Ne kuuluvat ympäristöviranomaisen vastuulle ja ympäristölupamenettelyn piiriin. Kaavoituksen kuluessa on ollut havaittavissa, että ihan kaikilla ihmisillä ei ymmärrettävästi ole täysin selkeää käsitystä kaavoituksen ja ympäristölupa-asioiden ja menettelyiden välisestä erosta. Kaavoilla säädellään eri maankäyttömuotojen sijoittumista ja ympäristöluvissa vastaavasti toiminnan ympäristövaikutuksia. Ympäristöluvalla säädellään saastuttamista (haju, pöly, melu yms.). Lähtökohtaisesti oletama kaavoituksessa on maankäytön häiriöttömyydestä tai ympäristöhäiriöiden kohtuullisuudesta.

Yritystoiminta:

Kaava tukee asumisen ja työpaikkojen kehittämistä alueella ja varmistaa nykyisten teollisuusalueiden olemassaolon. Julkisia palveluja varten on sopivia aluevarauksia koulun yhteydessä, ja myös muulle palveluasumiselle on osoitettu korttelialuetta. Keskustatoimintojen alue Valkon keskustassa mahdollistaa kaupallisten palvelujen syntymistä. Merkittävin yritystoiminnalle osoitettava uusi alue on Valkontien lounaispuolelle merkitty uusi TY-alue (*Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia*) pinta-alaltaan 47 hehtaaria. Alueen sijaintiin vaikuttaa osaltaan pohjavesialue, jonka länsirajaan alueen itäreuna on rajattu. Kyse on pitkänajan varauksesta, jonka maankäyttö tarkentuu asemakaavoituksen yhteydessä.

Metsät:

Kaava vaikuttaa metsätalouteen VL- ja VR-alueilla, jossa metsänhakkuita valvotaan toimenpidelupamenettelyn avulla. Nämä alueet on tarkoitettu yleiseen virkistykseen. Kaavan M-, MU-, ja MY-alueilla metsätaloutta voi harjoittaa metsälain mukaisesti, eikä kaavalla ole metsänkäyttöön suoraa vaikutusta.

Liikenne:

Kaavassa on huomioitu erilaisten liikennemuotojen tarve (jalankulku- ja pyöräliikenne, henkilöautoliikenne, julkinen liikenne, tavaraliikenne, rataliikenne). Yleiskaavassa osoitetut pyöräily-yhteydet parantavat toteutuessaan merkittävästi liikenneturvallisuutta Valkon ja Loviisan keskustan välillä. Niiden toteuttaminen on katuverkolla kaupungin ja yleisten teiden varressa valtion vastuulla.

Asutus:

Osayleiskaavan alue on pinta-alaltaan noin 2 557 hehtaaria. Kaavassa on osoitettu noin 46 hehtaaria uusia pientalovaltaisia asuinalueita. Laskennallisesti näillä lähinnä pientalo-valtaisilla alueilla olisi asunnot 300–600 asukkaalle. Kaavalla pyritään varmistamaan ja kehittämään viihtyisää elinympäristöä. Uusi asutus on pyritty sijoittamaan rakennuspaikkojen ja lähiympäristön osalta edustaville alueille.

Pientalovaltaisiksi asuinalueiksi (AP) osoitetaan nykyisiä asuinalueita ja sellaisia asuinalueita, jotka täydennetään pienimuotoisesti asemakaavoitettavaksi alueeksi. Uusia asuinalueita osoitetaan Valkon

koulun ja Köpbackan alueen länsipuolelle. Osayleiskaavassa osoitetaan viisi uutta AP-aluetta. Asemakaavoitettavan alueen ulkopuoliselle maaseutualueelle on merkitty olemassa olevat asuinrakennuspaikat. Niiden rakentamista (uudisrakentamiseen verrattava rakentaminen) ohjataan jatkossa suoraan tämän kaavan määräysten perusteella, joten niiltä osin vältetään sijoittumislupapäätöksiltä (edellisen lain mukainen suunnittelutarveratkaisu).

Kaavassa Valkon sataman läheiset asuinalueet on muutettu suojaviheralueiksi (EV-LS). EV-LS-merkintä ei tarkoita rakennuspaikan mitätöintiä, mutta se ohjaa asemakaavamuuoksissa rajoittamaan täysin uuden asutuksen toteuttamista. Kaava ei rajoita niiden rakennusten käyttöä tai kunnostamista, jotka jo sijaitsevat sataman lähialueella.

Luontoarvot:

Arvokkaita luontokohteita on tunnistettu kaavan perusselvityksissä. Kaavassa huomioidaan kaavakartalla arvokkaimmat luontokohteet ja muut tuodaan esille selostuksen liitekartoissa. Kaavassa osoitetaan suojelualueet, maa- ja metsätalousalueet sekä virkistysalueet, jotka jätetään rakentamisen ulkopuolelle ja jotka mahdollistavat ekologiset yhteydet alueiden ja luontoarvojen välillä. Kaavaratkaisu ei heikennä sellaisten lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, jotka sisältyvät luontodirektiivin liitteeseen IV (a), eikä se heikennä myöskään erityisesti suojeltavien lajien esiintymispaikkoja. Kaikki luonnonsuojelulain mukaiset kohteet on esitetty kaavakartassa. Alemman tasoiset luontokohteet (Luo-3- ja luo-4-alueet) on esitetty kaavaselostuksessa. Edellä mainitut kaavakartalle merkityt ja -selostuksesta ilmenevät luontoarvot on huomioitu kokonaisuudessaan osayleiskaavan kaavaratkaisussa. Kaavassa on runsaasti lähivirkistysalueita, jotka varmistavat mahdollisuudet virkistyskäyttöön alueilla. Pohjaveden suojelu on huomioitu kaavamääräyksissä ja kaavamerkinnoissa.

Osayleiskaavan hyväksyminen:

Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Liite 05

Kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen (muistutuksen vastine nro 42 sisältyy liitteeseen kaavaehdotuksen vastineet)

Esittelijä	vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Pekka Stenius
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy esityslistan liitteenä olevan muistutusta nro 42 koskevan vastineen. Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy omalta osaltaan Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavan ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että se ehdottaisi kaupunginvaltuustoa hyväksymään osayleiskaavan.
Päätös	
Jatkokäsittely	Kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto