

Kaupunkisuunnittelu  
kaavoitus@loviisa.fi

**Asia:** Lausunto asemakaavaluonnoksesta / Regaalienkuja, Kuningattarenranta  
**Viite:** Lausuntopyyntö 18.11.2024

### Rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojelun lausunto:

Asemakaavan muutos koskee Kuningattarenrannan asemakaavan korttelia 1060 sekä Regaalienkujan ja korttelin 1060 väliin jäävää paikoitusaluetta ja hulevesialuevarausta. Asemakaavan muutoksella kortteli 1060 laajenee ja muodostuu uusi kiinteistö kaupunginosassa 10.

Uusi tontti on pinta-alaltaan pieni (noin 640 m<sup>2</sup>). Kiinteistö rajoittuu kahdelta sivulta katuun ja kolmannelta sivulta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alueeseen (ET-1), jossa sijaitsee kotitalousjätteiden aluekeräyspiste (ts. pientaloalueen korttelikeräyspiste). ET-1 -alueen läpi on lisäksi ajoyhteys viereiselle tontille. Pohdinnassa on myös kaavoittaa Regaalienkujan varteen pysäköintipaikkoja ko. kiinteistön kohdalle (suullinen tieto kaavasuunnittelijalta 20.12.2024).

Kaikki edellä mainitut asiat ovat omiaan aiheuttamaan eräistä naapurussuhteista annetussa laissa mainittuja ongelmia jo rakentamisvaiheessa, mutta varsinkin sen jälkeen:

- Jätteiden aluekeräyspisteen läheisyys aiheuttaa asumiselle haittaa liikenteen, melun ja ainakin ajoittain hajun muodossa.
- 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 tarkoitettulle alueelle (hule-1).

- Hulevesien hallintaan (viivyttäminen, imeyttäminen) ei kiinnitetty riittävästi huomiota voimassa olevan Kuningattarenrannan asemakaavan laatimisivaiheessa. Suuri osa asemakaava-alueen hulevesistä huuhtoutuu siksi varsinkin katualueilta suoraan mereen. Kiinteistöjen riittävä koko luo edellytykset sille, että kiinteistöllä tapahtuvan hulevesien hallintaan on mahdollista kiinnittää huomiota suunnittelu- ja rakentamisivaiheessa. Näin pienellä kiinteistöllä nämä mahdollisuudet ovat rajalliset.

Kaavan muuttaminen ja uuden pientalotontin kaavoittaminen on kaavasuunnittelijalta saadun tiedon mukaan tullut vireille muun muassa siitä syystä, että Regaalienkujan alueen koetaan nykymuodossaan olevan epämääräinen ja sille ei ole järkevää käyttöä. Katsomme, että alueen käyttäminen siihen, kun se on voimassa olevassa kaavassa tarkoitettu, eli ajoväyläksi, pysäköintiin ja hulevesien hallintaan (ja lumien tilapäiseen varastointiin) nimenomaan on alueen järkevää käyttöä. On parempi ohjata pientaloalueen "vieraspysäköintiä" tälle alueelle kuin katujen varteen, ja lumien tilapäisistä varastointialueista alueella lienee tarvetta myös.

Jos voimassa olevan kaavan mukainen puurivi olisi istutettu alueelle ja pysäköintipaikat rakennettu, alue olisi siisti ja sopisi kaupunkikuvaan. Puita on muutenkin säästetty pientaloalueella harmillisen vähän.

Alueen nykyiset "ongelmat" ovat siis helposti ratkaistavissa. Asemakaavamuuotos puolestaan luo puitteet sille, että alueelle muodostuu erilaisia "ikuisuusongelmia", joita ei jälkivalvonnallakaan voi ratkaista kun tilaa ei yksinkertaisesti ole.

Kuningattarenrannan asemakaava-alueelta löytynee tarkoituksenmukaisempia alueita, joilla kaavaa voisi muuttaa niin, että pientalojen rakentaminen mahdollistuu.

Lopuksi muutama kaavamääräysten sanamuotoihin liittyvä maininta: Kaavamääräyksen j-4 mukaan alueen osa on varattu jätteen *käsittelyä* varten. Sanamuodon tulisi olla "jätteen keräystä". Ruotsinkieliset kaavamääräykset sisältävät useita kielioppi- ja kirjoitusvirheitä.

*Asiakirja on allekirjoitettu järjestelmässä 20.12.2024 klo 13.32.*

Heidi Lyytikäinen  
ympäristöpäällikkö

Anne Kanervala  
johtava rakennustarkastaja

Tiedoksi: Rakennus- ja ympäristölautakunta

Loviisan kaupunki  
PL 77, 07901 LOVIISA

Lovisa stad  
PB 77, 07901 LOVIISA

kaupunki@loviisa.fi  
www.loviisa.fi

kaupunki@loviisa.fi  
www.lovisa.fi

---

Loviisan kaupunki  
PL 77, 07901 LOVIISA

[kaupunki@loviisa.fi](mailto:kaupunki@loviisa.fi)  
[www.loviisa.fi](http://www.loviisa.fi)

Lovisa stad  
PB 77, 07901 LOVIISA

[kaupunki@loviisa.fi](mailto:kaupunki@loviisa.fi)  
[www.loviisa.fi](http://www.loviisa.fi)