



10-29

857/10.02.03/2024

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

# *Kaavaselostus*



# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

|               |                                                                                                      |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Alue:         | Kuningattarenranta, kortteli 1060 ja sen viereinen hulevesialue, katualueen osa sekä jätehuoltopiste |
| Kaupunki:     | Loviisa                                                                                              |
| Kaupunginosa: | Kuningattarenranta                                                                                   |
| Kortteli:     | 1060                                                                                                 |
| Kaava:        | asemakaavan muutos                                                                                   |
| Kaavatunnus:  | 10-29                                                                                                |

Asemakaavan selostus koskee 10.3.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan taajama-alueen itäosassa Loviisanlahden itäpuolella Kuningattarenrannan eteläosan pientaloalueella Saaristotien vieressä.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Asemakaavan muutos, kaupunginosa 10, Kuningattarenranta, kortteli 1060 ja sen viereinen hulevesialue, katualueen osa sekä jätehuoltopiste.

Loviisan kaupunki on lohkonut korttelin 1060 kolmeksi tontiksi vuonna 2022. Korttelialueen pohjoisosassa on hulevesipainanne ja sen vieressä katualuetta, jolle on sijoitettu paikoitusta ja jätehuoltopiste. Suunnittelualueelle on aiemmin kaavoitettu kytkettyjen ja erillisten pientalojen korttelialue 1060, joka on poikkeamispäätöksellä lohkottu kolmeksi pientalotontiksi. Asemakaava ajanmukaistetaan, samalla tutkitaan korttelin pohjoispuolella olevan alueen maankäyttöä ja sitä, onko sen paikalle mahdollista sijoittaa pientalotonttia.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

|     |                                                                                          |    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | Perus- ja tunnistetiedot .....                                                           | 1  |
| 1.1 | Tunnistetiedot .....                                                                     | 1  |
| 1.2 | Kaava-alueen sijainti.....                                                               | 1  |
| 1.3 | Kaavan nimi ja tarkoitus.....                                                            | 1  |
| 1.4 | Selostuksen sisällysluettelo .....                                                       | 1  |
| 1.5 | Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....                                            | 2  |
| 1.6 | Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista ..... | 2  |
| 2   | Tiivistelmä.....                                                                         | 3  |
| 2.1 | Kaavaprosessin vaiheet.....                                                              | 3  |
| 2.2 | Asemakaava .....                                                                         | 3  |
| 2.3 | Asemakaavan toteuttaminen.....                                                           | 3  |
| 3   | Lähtökohdat.....                                                                         | 3  |
| 3.1 | Selvitys suunnittelualueen oloista .....                                                 | 3  |
| 3.2 | Suunnittelutilanne .....                                                                 | 6  |
| 4   | Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....                                                    | 10 |

|        |                                                             |    |
|--------|-------------------------------------------------------------|----|
| 4.1    | Asemakaavan suunnittelun tarve .....                        | 10 |
| 4.2    | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset..... | 10 |
| 4.3    | Osallistuminen ja yhteistyö.....                            | 10 |
| 4.3.1  | Osalliset.....                                              | 10 |
| 4.3.2  | Vireilletulo .....                                          | 10 |
| 4.3.3  | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....             | 10 |
| 4.3.4  | Kaupungin asettamat tavoitteet.....                         | 12 |
| 4.3.5  | Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....             | 12 |
| 4.3.6  | Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet ..... | 12 |
| 5      | Asemakaavan kuvaus .....                                    | 12 |
| 5.1    | Kaavan rakenne.....                                         | 12 |
| 5.1.1  | Mitoitus .....                                              | 13 |
| 5.2    | Kaavamerkinnot ja määräykset.....                           | 14 |
| 5.3    | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....  | 15 |
| 5.4    | Kaavan vaikutukset.....                                     | 15 |
| 5.4.1  | Kaupunki- ja maisemakuva .....                              | 15 |
| 5.4.2  | Liikenteelliset vaikutukset .....                           | 16 |
| 5.4.3  | Alue- ja yhdyskuntarakenne.....                             | 16 |
| 5.4.4  | Luonnonympäristö .....                                      | 16 |
| 5.4.5  | Pinta- ja pohjavedet .....                                  | 16 |
| 5.4.6  | Ilmasto.....                                                | 16 |
| 5.4.7  | 5.4.8 Melu.....                                             | 16 |
| 5.4.8  | Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset.....                       | 16 |
| 5.4.9  | Suhde maakuntakaavaan .....                                 | 16 |
| 5.4.10 | Kaavan suhde yleiskaavaan .....                             | 16 |
| 5.5    | Ympäristön häiriötekijät.....                               | 17 |
| 6      | Asemakaavan toteutus .....                                  | 17 |
| 6.1    | Toteuttaminen ja ajoitus.....                               | 17 |
| 6.2    | Toteutuksen seuranta .....                                  | 17 |

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista

- Loviisan liito-oravaselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2008
- Loviisan lepakkokartoitus, Batcon Group/Siivonen, 2005

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen viranomaispäätöksenä 10.10.2024 § 24.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos nähtävillä 18.11.–20.12.2024.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen käsittely elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa \_\_.\_\_.20\_\_.

Kaavaehdotus nähtävillä \_\_.\_\_.–\_\_.\_\_.20\_\_.

Kaavan hyväksyminen EKIL \_\_.\_\_.20\_\_ § \_\_, kaava on kuulutettu lainvoimaiseksi \_\_.\_\_.20\_\_.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella asuinkorttelialuetta on laajennettu ja aiemmin katualueena ollut alue on osoitettu asuinpientalojen korttelialueena (AP). Näin alueelle on muodostettu uusi asuinpientalotontti.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

## 3 Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue on noin 0,4 hehtaarin kokoinen ja sijaitsee Kuningattarenrannan asuinalueella. Alue rajoittuu idässä Saaristotiehen, pohjoisessa Regaalienkujaan ja lännessä Regaalienkatuun. Etelässä alue rajoittuu Gröna Uddenin lähivirkistysalueeseen.

Alueella on nykyisellään olevasta kolmesta pientalotontista kahdessa asuinrakennus, kolmas tontti on myyty vuoden 2024 aikana. Alueen pohjoisosassa on sadevesiviemäreitä ja hulevesien imeytyspainanne sekä Saaristotien lähellä jätteiden keräyspiste. Vesi- ja viemärilinjat kulkevat Regaalienkatua pitkin. Kolmen pientalotontin keskellä on pienehkö kumpu, alueen pohjoisosassa hulevesipainanteen pohjoispuolella maanpinta on tasattu paikoitusalueeksi.

# Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus



Kuva 1



Kuva 2

## Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus



Kuva 3



Kuva 4



Kuva 5



Kuva 6



Kuva 7

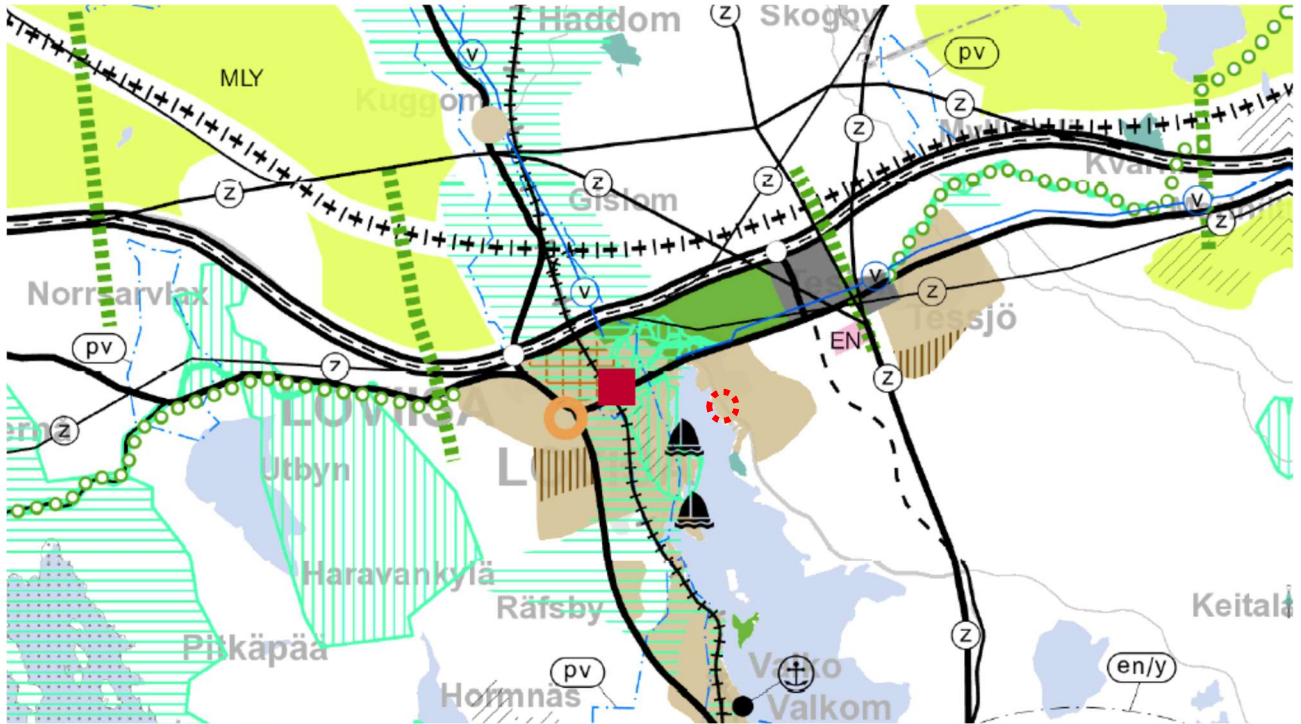


Kuva 8

### 3.2 Suunnittelutilanne

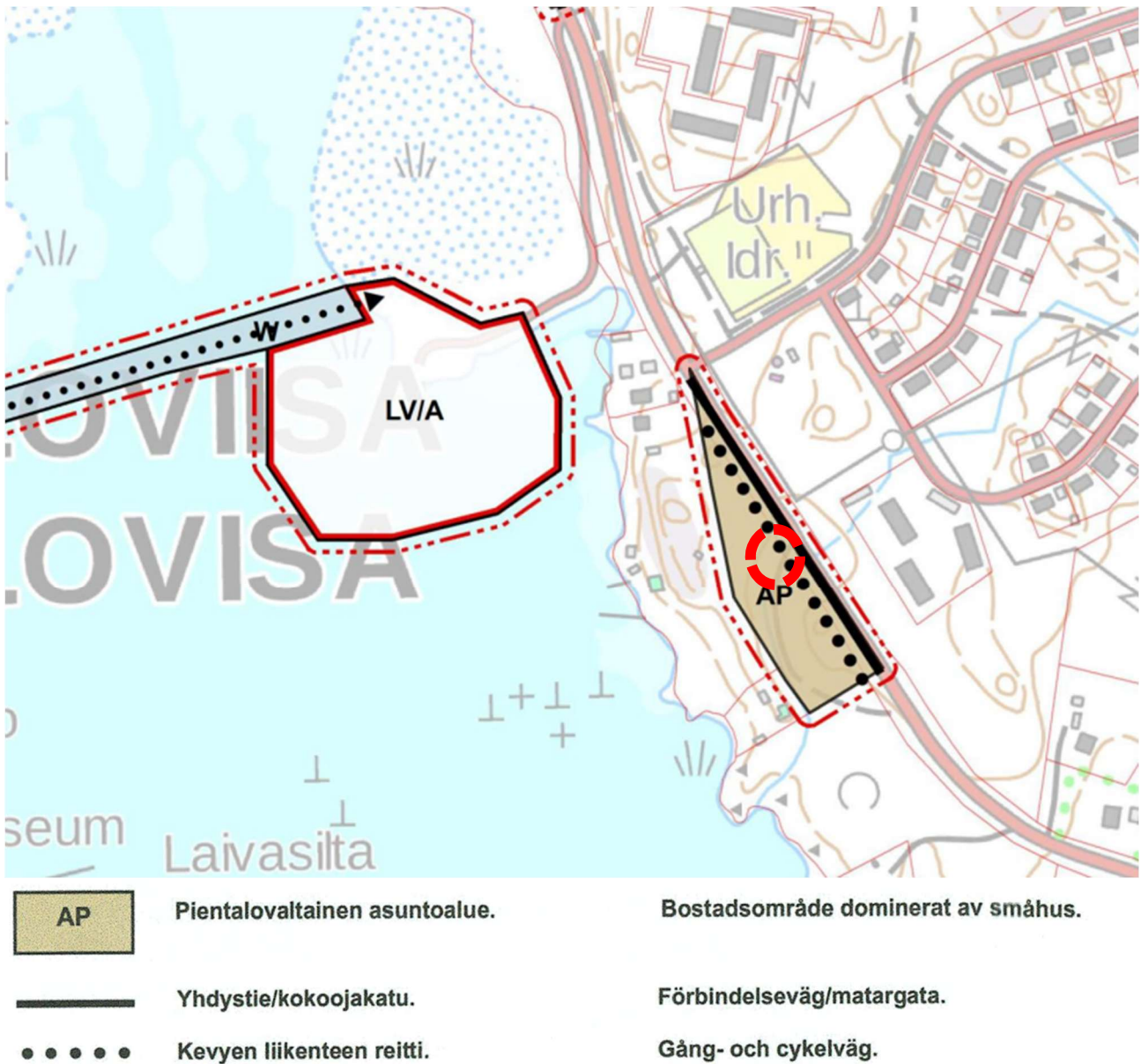
#### Maakuntakaava

Alueella on voimassa 25.8.2020 hyväksytty Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kuuluva Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.



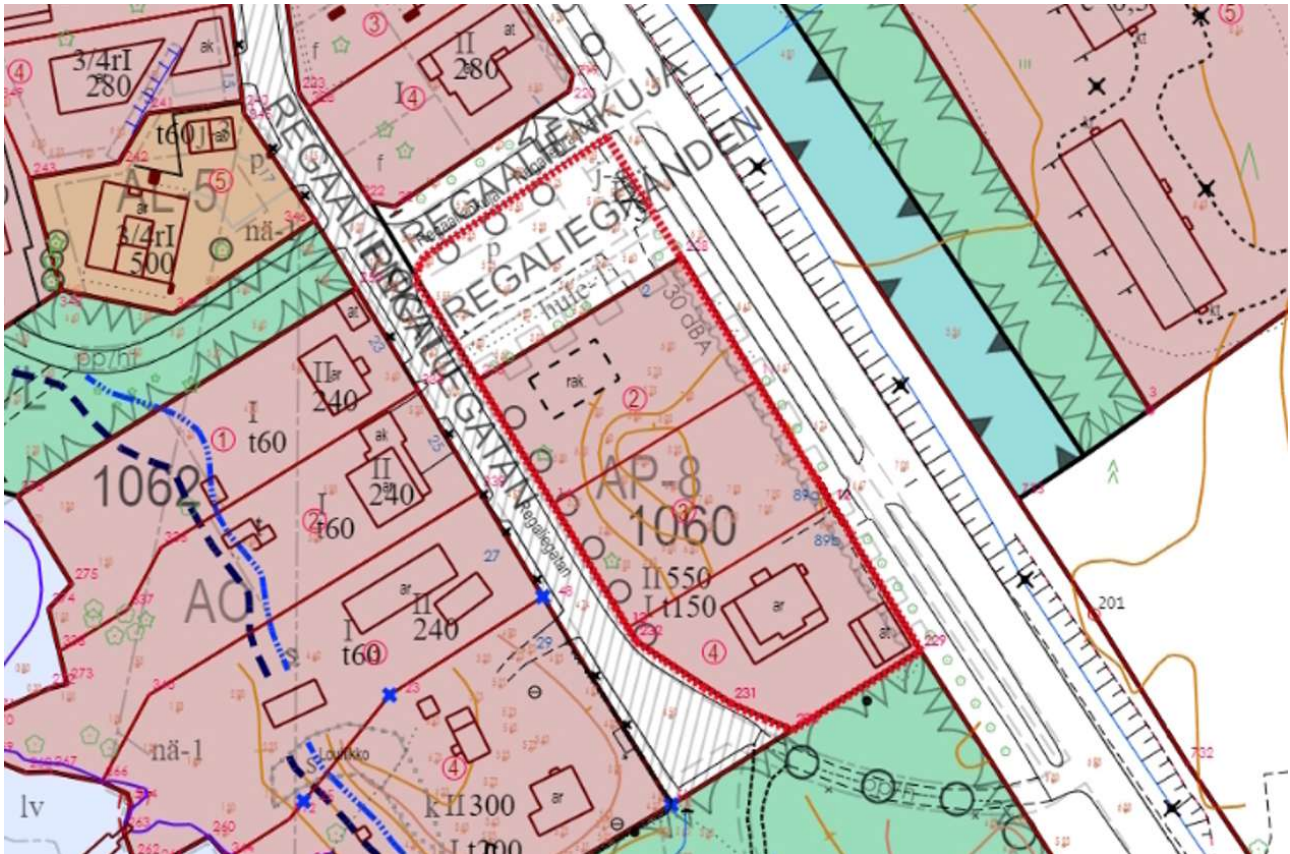
## Yleiskaava

Kaavamuutosalueella on voimassa Loviisan kaupunginvaltuuston 9.7.2020 hyväksymä oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).



### Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 11.9.2020. Kortteli 1060 on osoitettu AP-8-korttelialueeksi (kytkettyjen ja erillisten pientalojen korttelialue), viheralue on osoitettu PI-alueeksi (istutettava puistoalue) ja katualueelle on osoitettu paikoitusta (p), hulevesiepäinanne (hule-1) ja jätteidenkeräyspiste (j-4).



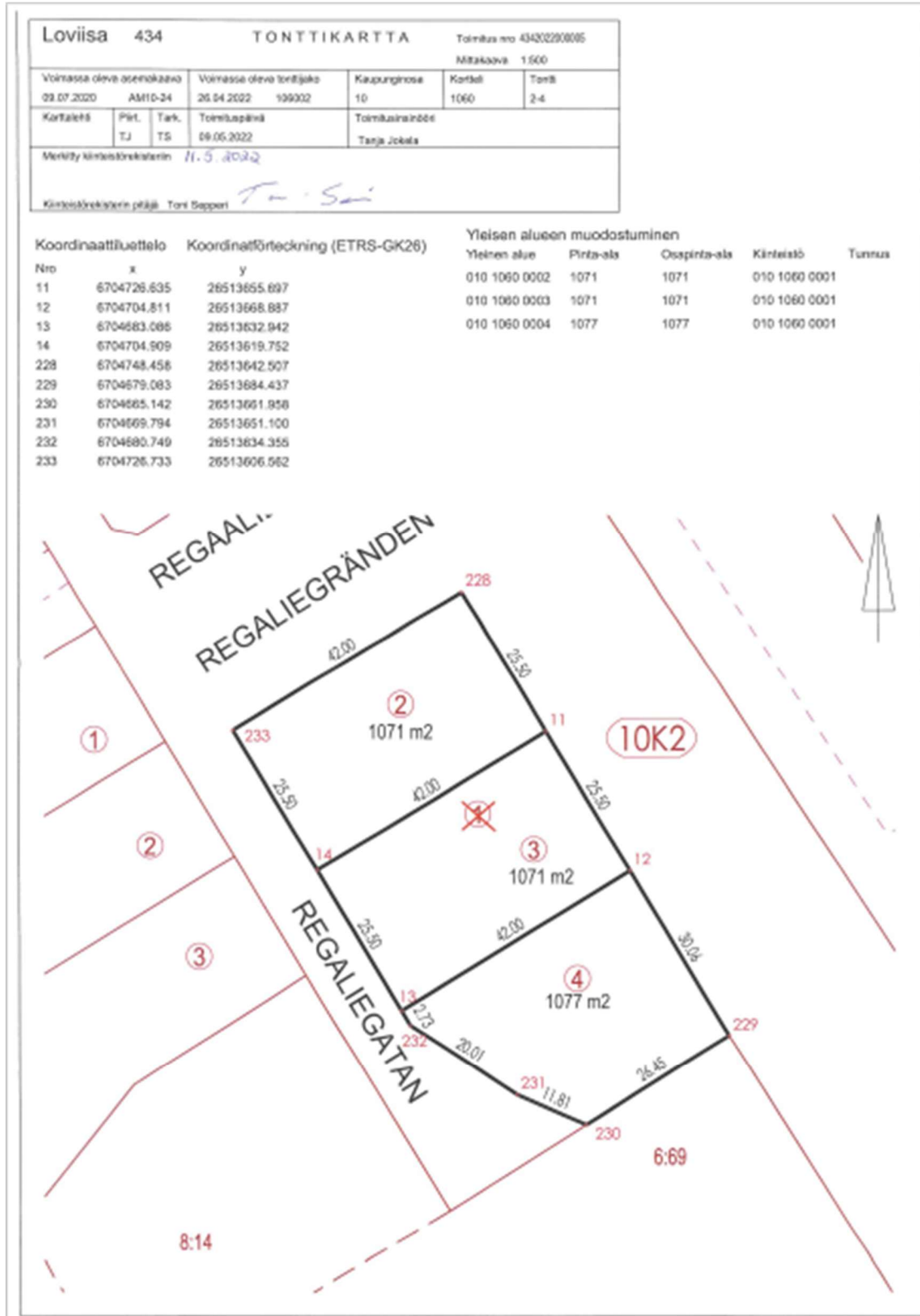
#### AP-8

Asuinpientalojen korttelialue, jolle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai erillisiä pientaloja. Korttelialue tulee ensisijaisesti toteuttaa yhteisöllistä asumista palvelevana rakennuspaikkana. Kortteliin tulee toteuttaa vähintään kolme asuinrakennusta tai asuinhuoneistoa.

Kvartersområde för småhus, där man får placera radhus, sammankopplade småhus eller fristående småhus. Kvartersområdet ska preliminärt genomföras som en byggplats som betjänar kollektivt boende. I kvarteret ska uppföras minst tre bostadsbyggnader eller bostadslägenheter.

*Korttelin lohkominen kolmeksi tontiksi*

Kortteli 1060 on lohkottu kaupungin toimesta kolmeksi (3) tontiksi 9.5.2022. Lohkomisen tonttikartta on laadittu 11.5.2022. Asemakaavassa korttelialue muodostui yhdestä tontista, mutta lohkominen päätettiin tehdä, kun erillisille pientalotonteille oli suurempi kysyntä.



### *Rakennusjärjestys*

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.4.2014.

### *Pohjakartta*

Asemakaavan pohjana oleva kartta täyttää 11.4.2014 annetun maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (323/2014) mukaiset vaatimukset.

### *Olemassa olevat selvitykset, suojeleohjelmat, suojelupäätökset*

Katso luku 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.

Asemakaavamuutosta laadittaessa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (alueidenkäyttölaki 5. §), joista on kohteelle suoraan osoitettavissa seuraavat tavoitteet ja arvot:

- turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomisen edistäminen.

## **4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Asemakaavamuutoksessa päivitetään korttelialueelle muodostuneet kiinteistöt asemakaavaan, samalla tutkitaan uudelleen pohjoisosan alueen maankäyttö. Paikoitukselle varatun alueen tarve on todettu vähäiseksi. Hulevesipainanteelle johtuvan veden määrän on havaittu olevan sen verran vähäistä, että painanne voidaan ottaa muuhun käyttöön.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Asemakaavan päivittämiselle on todettu tarve Loviisan kaupunkisuunnitteluosastolla muutosalueen pohjoisosan ollessa jäsentymätön ja vailla selkeää käyttöä. Hanke on päätetty aloittaa viranomaispäätöksellä.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Osallistuminen toteutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti, ks. liite 1.

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen viranomaispäätöksenä 10.10.2024 § 24. Vireilletulosta on tiedotettu kuulutuksin kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinfossa sekä kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä.

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos ovat olleet nähtävillä 18.11.–20.12.2024.

*Valmisteluvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot ja mielipiteet*

Alustavasta luonnoksesta saatiin kuusi (6) lausuntoa ja yksi (1) mielipide.

**Kymenlaakson Sähköverkko Oy** jakoi kartan maakaapeleista alueella ja totesi lausunnossaan, ettei sillä ole huomauttamista, mikäli seuraavat ehdot huomioidaan:

- 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 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 annetussa laissa mainittuja ongelmia jo rakentamisvaiheessa, mutta varsinkin sen jälkeen.

Edelleen:

- 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, kuten Rosk'n Roll Oy Ab, jätekeräyspisteen aiheuttamasta mahdollisesta häiriöstä ja peruuttavan jäteauton turvallisuusriskistä.

Kaavaluonnoksesta saatiin myös yksi **mielipide**. Mielipiteessä tuotiin esiin autopaikotusalueen tarve jatkossa muun muassa aallonmurtajalla vierailevia 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 muutamia muutoksia ja täsmennyksiä kaavaluonnosvaiheeseen verrattuna.

*Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville*

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan alueidenkäyttölain 65. §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokaudeksi \_\_. \_\_. – \_\_. \_\_. 2025.

Asemakaavan tavoitteet

**4.3.4 Kaupungin asettamat tavoitteet**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan nykyistä tilannetta jo lohkontujen tonttien osalta ja tutkia, onko muutosalueen pohjoisosassa olevaa vähällä käytöllä olevaa katualuetta ja hulevesipainannetta mahdollista muuttaa pientalokorttelialueeksi.

**4.3.5 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

Muutosalueen pohjoisosassa on nykyisellään jätteiden aluekeräyspiste, sen vierellä kenttämäinen katualue, joka on toiminut paikoitus- ja lumenvarastointipaikkana. Tavoitteena on tutkia, voiko aluetta hyödyntää asumiskäytössä huomioiden alueella olevat muut toiminnot, etenkin jätteiden aluekeräyspiste. Paikoitusalueen on ollut tarkoitus palvella lähellä olevalle aallonmurtajalle menijöitä, toisaalta myös alueen eteläpuolella olevalle Gröna Uddenin metsäpoluille menijöitä. Paikoitustarve on kuitenkin todettu vähäiseksi. Koska pohjoisosa on nykyisellään katualuetta, korttelin uudelleenjärjestely vaatii asemakaavamuutoksen.

**4.3.6 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Kortteli 1060 on osa Kuningattarenrannan uutta asuinaluea, joka on valmistunut vuoden 2023 asuntomessuille. Muutosalueen ympärillä on pientalokortteleita. Tavoitteena on eheyttää muutosalueen pohjoisosan kaupunkikuvallista ilmettä, joka on nykyisellään jäsentymätön ja vailla selkeää käyttöä.

Maastollisesti alueen keskivaiheilla on ollut kallioinen kumpare ja runsaasti kivenlohkareita. Tonttien tultua käyttöön on maastonmuodot loiventuneet. Tontin pohjoisosa on tasattu hiekkakentäksi, hulevesipainanteen kohdalla on kivikkoa ja kasvillisuutta. Tavoitteena kaavamuutoksessa on hyödyntää alueen esirakentamista uutta toimintoa kaavoitettaessa.

## **5 Asemakaavan kuvaus**

### **5.1 Kaavan rakenne**

Kortteli 1060 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Rakennusoikeudet on osoitettu jokaiselle rakennuspaikalle erillisinä lukuina, ennen lukua oleva t tarkoittaa talousrakennuksen rakennusoikeutta. Kerroskorkeudeksi on määritetty II lukuun ottamatta pohjoisinta tonttia, jolle osoitetaan ehdottomasti käytettävä korkeus I ½ – II. Samalle tontille on määrätty räystään ja julkisivun leikkauskohdan minimikorkeudeksi +9,5 m. Kaavamääräyksellä ohjataan rakennuksen volyymi kaupunkikuvallisesti paikkaan sopivaksi.

Alueen pohjoisosassa on jätteiden alueellinen keräyspiste, jolle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden korttelialue ET-1. Rakennusoikeus on osoitettu erillisenä lukuna, kerroskorkeudeksi on määritelty I. ET-1-korttelialueen läpi on osoitettu yhteys (ajo) tontille 2. Myös tontin 1 ajoyhteys on osoitettu korttelialueen ET-1 kautta.

Pohjoisosassa on hulevesipainanne, johon on johdettu hulevesiä ympäristöstä ja putkiston kautta alueen itäpuolelta. On kuitenkin havaittu, että painanteeseen johtuva vesimäärä on siinä määrin pieni, ettei se estä maanpinnan käyttöä muulla tavoin.

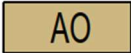
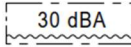
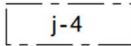
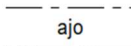
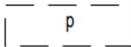
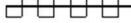
Alueen kaakkoisosassa on osa Saaristotietä kaavamuutosaluetta. Muutosalueen kohdalla on liittymä tonteille 3 ja 4. Autopaikkoja on osoitettu Regaalienkujalle uuden pientalotontin pohjoispuolelle vähintään kolmelle autopaikalle. Jatkossa tullaan harkitsemaan kadunvarsipaikoituksen sallimista paikoin myös Regaalienkadun varrelle.

Kaavaan on annettu yleismääräyksiä koskien muun muassa rakentamistapaa, autopaikkoja, radonia ja aitaamista. Määräykset ovat yhdenmukaisia muualla Kuningattarenrannassa annettujen määräysten kanssa.

#### 5.1.1 Mitoitus

| Aluevaraus               | Tontin numero | Pinta-ala | Rakennusoikeus             |
|--------------------------|---------------|-----------|----------------------------|
| AO                       | 1             | 0,0638 ha | 150 + t50 k-m <sup>2</sup> |
| AO                       | 2             | 0,1071 ha | 150 + t50 k-m <sup>2</sup> |
| AO                       | 3             | 0,1071 ha | 183 + t50 k-m <sup>2</sup> |
| AO                       | 4             | 0,1077 ha | 217 + t50 k-m <sup>2</sup> |
| ET-1                     | 5             | 0,0287 ha | 75 k-m <sup>2</sup>        |
| Kadut                    |               | 0,0185 ha |                            |
| Yhteensä koko kaava-alue |               | 0,4329 ha |                            |

## 5.2 Kaavamerkinnät ja määräykset

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Erillispientalojen korttelialue.<br>Kvartersområde för fristående småhus.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|    | Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue. Jätteiden aluekeräyspiste.<br>Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. Regional miljöstation för avfall.                                                                                                                                                              |
|    | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.<br>Linje 3 m utanför planområdets gräns.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|    | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.<br>Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|    | Osa-alueen raja.<br>Gräns för delområde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|    | Ohjeellinen osa-alueen raja.<br>Riktgivande gräns för område eller del av område.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|    | Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.<br>Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|    | Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.<br>Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1060                                                                                | Korttelin numero.<br>Kvartersnummer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 217                                                                                 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.<br>Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| II                                                                                  | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.<br>Römersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.                                                                                                                                                               |
|  | Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan alin korkeusasema.<br>Lägst höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1 1/2                                                                               | Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.<br>Det understreckade talet anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen skall iakttas.                                                                                                   |
| t50                                                                                 | Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.<br>Byggnadsrätt för en ekonomibyggnad i kvadratmeter våningsyta.                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.<br>Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 30 dBA mot denna sida av byggnadsytan. |
|  | Jätteiden keräystä varten varattu alueen osa. Jätehuoltopiste kortteleiden 1057–1062 käyttöön, kotitalousjätteen keräyspiste.<br>Del av område som reserverats för avfallssamling. Avfallshanteringsställe för kvarter 1057–1062, plats för uppsamling av hushållsavfall.                                                                                                  |
|  | Ajoyhteys.<br>Körförbindelse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | Pysäköimispaikka.<br>Parkeringsplats.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.<br>Del av gatuområdets gräns där in- och utfart är förbjuden.                                                                                                                                                                                                                                     |

### 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan yleismääräyksissä on annettu seuraavia määräyksiä koskien rakentamistapaa:

*Alueen rakennustavan tulee olla korkeatasoista ja selkeää. Uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii ympäristöönsä kaupunkikuvallisesti. Teknisten laitteiden, aitojen, kiinteiden mainoslaitteiden ja valaisimien sekä muiden vastaavien kaupunkikuvaan vaikuttavien rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen tulee olla korkeatasoista, yhtenäistä ja ympäristöön luontevasti istuvaa.*

*Kaava-alueella tulee pyrkiä edistämään puun käyttöä korttelialueille toteutettavissa rakenteissa, julkisivuissa, aidoissa ja rakennelmissa.*

*Rakennuslupavaiheessa tulee hyväksyttää erillinen julkisivujen väriyssuunnitelma.*

*Rakentamatta jäävät alueet, joita ei käytetä pysäköintiin tai kulkuteinä, on pidettävä istutettuina ja hyvin hoidettuina. Suuret siirtolohkareet ja puusto, joka ei sijaitse rakennusallalla, tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.*

*Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksilla tai muuten rajattava liikennöitävistä, alueista esimerkiksi aitaamalla. Leikki- ja oleskelualueita varten on varattava riittävästi tilaa asuinkäytön sallivilla korttelialueilla. Tilojen riittävyttä arvioitaessa voidaan ottaa huomioon myös lähiympäristön tarjoamat, leikkiä ja oleskelua palvelevat alueet.*

*Kaava-alueella saa rakentaa tarvittavat terassit. Asuinrakennuksiin kiinnittyvien terassien pinta-alaa ei rajoiteta.*

*Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueella rakennettaessa.*

*Rakennus- ja toimenpidelupia myönnettäessä tulee varmistua, että rakennuksien ulkoseinien ja ikkunoiden sekä muiden rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan on riittävä.*

*Autopaikkoja tulee olla vähintään 2 ap/asunto tai huoneisto.*

*Autopaikkavelvoitteessa ei huomioida sitä rakennusoikeutta, joka käytetään talousrakennusten rakentamiseen.*

*Korttelissa 1060 tulee huomioida alueella elävät lepakot ulkovalaistuksen järjestämisen osalta. Gröna Uddeniin rajautuvilla osilla lepakoiden elinoloja häiritsevää valaistusta ei tule toteuttaa touko-syyskuun aikana. Mikäli alueita valaistaan kesäaikaan, tulee turha valon leviäminen ympäristöön estää, esimerkiksi suuntaamalla valaistus alaspäin tai asentamalla valaisimiin liiketunnistinkytkimet.*

### 5.4 Kaavan vaikutukset

#### 5.4.1 Kaupunki- ja maisemakuva

Asemakaavan muutos parantaa alueen kaavoituksen ajanmukaisuutta. Kaavalla on yhdyskuntarakennetta eheyttävä vaikutus, kun uusi rakennuspaikka tukeutuu olemassa olevaan aluerakenteeseen ja täydentää sitä.

#### 5.4.2 Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksessa parkkipaikkana toiminut katualue muutetaan asuinkorttelialueeksi. Jätekeräysauton pääsy jätekeräyspisteelle muuttuu siten, että keräysauto peruuttaa jätekeräyspaikalle. Tämä muodostaa nykytilannetta suuremman turvallisuusriskin.

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

#### 5.4.3 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Muutosalue on osa Kuningattarenrannan pientalovaltaista asuinalueita.

#### 5.4.4 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

#### 5.4.5 Pinta- ja pohjavedet

Muutosalueella on hule- ja kattovedet käsiteltävä tonttialueen sisällä vesiä imeyttävin ja virtaamaa hidastavin rakentein. Niiltä osin, kun hulevesiä ei ole mahdollista johtaa maastoon, niitä saa johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään, joka on rakennettu muutosalueen lounais- ja luoteispuolelle katualueelle.

Muutosalueella oleva uusi, suhteellisen pienikokoinen asuintontti on osoitettu osin hulevesien imeytysalueelle. Hulevesipainanteeseen johtuva vesimäärä on havaittu varsin vähäiseksi. Pientalotontti voi hyödyntää painannetta tontin hulevesien imeyttämiseen. Muilla tonteilla piha-alueen koko mahdollistaa vesien imeyttämistä maahan.

#### 5.4.6 Ilmasto

Lähtökohtaisesti uuden rakentaminen aiheuttaa päästöjä. Suunnittelualue on pääosin asemakaavoitettu asuinkorttelialueeksi ja sijaitsee olemassa olevassa kaupunkirakenteessa sekä liikenneverkkojen että teknisen huollon verkkojen läheisyydessä. Koska alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien ja joukkoliikenneyhteyksien varrella, ilmastovaikutukset jäävät pienemmiksi kuin alueella, joka sijaitisi etäämpänä liikenneyhteyksistä ja olemassa olevasta infrastruktuurista. Kaavaratkaisu tukee myös kestävien liikkumismuotojen, kuten kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen suosimista alueella.

#### 5.4.7 Melu

Kaavassa huomioidaan Saaristotien liikenteestä aiheutuva melu siten, että asuinkorttelialueen rakennuksien ulkoseinille ja ikkunoille Saaristotien suuntaan osoitetaan ääneneristävyyden raja-arvo.

Jätekeräyspisteen toiminta aiheuttaa ympäristöön melua. Lähellä keräyspistettä olevien pientalotonttien asukkaiden tulee olla tästä tietoisia.

#### 5.4.8 Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Asemakaavamuutos eheyttää asuinalueita ja mahdollistaa uuden merinäkömiä tarjoavan pientalotontin muodostumisen alueelle. Kaavamuutoksella saattaa olla myönteinen vaikutus kaupungin asukasmäärään.

#### 5.4.9 Suhde maakuntakaavaan

Kaavamuutos noudattaa voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmää.

#### 5.4.10 Kaavan suhde yleiskaavaan

Kaavamuutos noudattaa voimassa olevaa osayleiskaavaa.

### **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Kaavamuutosalueen häiriötekijänä on Saaristotie, josta aiheutuu meluhaittaa.

## **6 Asemakaavan toteutus**

### **6.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

Asemakaavan saatua lainvoimansa, se mahdollistaa välittömästi alueen toteuttamisen.

### **6.2 Toteutuksen seuranta**

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.