



22.5.2023

Dnro 1575/10.02.03/2022

Loviisan kaupunki
Ympäristönsuojelu

Kaupunkisuunnittelu
kaavoitus@loviisa.fi

Asia Lausunto asemakaavaluonnoksesta / Ratapihan alue
Viite: Lausuntopyyntö 4.4.2023 / Dnro 1575/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnitteluosasto on pyytänyt viranomaislausuntoa Ratapihan alueen asemakaavaluonnoksesta.

Ympäristönsuojelun lausunto:

Kaavamääräyksiä ja kaavaselostusta on tarkennettava seuraavilta osin:

- EV-alue: asemakaavamerkintöihin sisältyy EV-alue, kaavakartassa ei sellaista kuitenkaan ole.
- Asemakaava-alue sijoittuu **vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle (1-luokan pohjavesialue)**.

pv-merkintä kaavakartassa on harhaanjohtava. Koko kaava-alue sijaitsee 1-luokan pohjavesialueen rajojen sisäpuolella.

- Kaavamääräysten kieliversiot eivät vastaa toisiaan tai niissä on muita käännösvirheitä (esimerkiksi kohdissa j-1, kaupunkikuva, hulevedet).
- Kaavaselostuksessa mainitaan Loviisan kaupungin rakennusjärjestys. Rakennusjärjestys on astunut voimaan 31.5.2014, vuonna 2022 on täsmennetty vain aurinkopaneeleita koskevaa luvanvaraisuutta.

- **Alue sijoittuu 1-luokan pohjavesialueelle.** Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.

Määräyksissä tulee siksi huomioida seuraavat pohjaveden pilaamiskieltoon liittyvät asiat:

Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin.

Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja.

Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus.

Pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella. Määräys koskee myös kellaritiloja.

Lisäksi hulevesimääräyksiä on täydennettävä seuraavasti:

Pohjavesialueella saa viivyttaa ja imeyttää vain puhtaita hule- ja kattovesiä. Tonteilla muodostuvat puhtaat hule- ja kattovedet on käsiteltävä tonttialueen sisällä vesiä imeyttävin ja virtaamaa hidastavin rakentein. Niiltä osin, kun hulevesiä ei ole mahdollista johtaa maastoon, niitä saa johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään. Pysäköinti- ja muiden liikennöitävien alueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Hulevesiratkaisut tulee esittää rakennusluvan yhteydessä esimerkiksi asemapiirroksessa.”

- **Pilaantuneita maita** ja kynnsarvon ylittäneitä maita koskevat kaavamääräykset ovat liian yksityiskohtaisia. Pilaantuneiden maiden poistamiseen tai kapselointiin liittyy aina ilmoitus- tai lupamenettely, jonka yhteydessä toimivaltainen viranomainen (ELY-keskus) tekee päätöksen, johon sisältyvät tarkat pilaantuneisiin maihin liittyvät määräykset.

Kynnsarvon ylittävistä maa-aineksista käytetään hieman harhaanjohtavasti sanaa ”haitallinen”.

- **Yritystoiminnan salliminen A1 -alueella** edellyttää, että kaavamääräyksissä otetaan tarkemmin kantaa yritystoiminnan laatuun: saako vähäistä yritystoimintaa esimerkiksi harjoittaa vain sisätiloissa, vai myös ulkona (esim. varastointi)? Myös sijoittuminen 1-luokan pohjavesialueelle rajoittaa yritystoiminnan laatua. Kaavamääräyksissä on nyt vain huomioitu mahdollisesta yritystoiminnasta aiheutuva häiriö alueen asuinkäytölle.

Loviisassa 22.5.2023,

Heidi Lyytikäinen
Ympäristöpäällikkö

Tiedoksi Rakennus- ja ympäristölautakunta