

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.

EKIL § 52/29.04.2021

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-konsultointivyoähyke (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 frisbeegolfradan, valaistun kuntoradan ja hiihtolatuksen ympäristöön. Kaavalla tuetaan monipuolisten ja olemassa olevien virkistys- ja ulkoilumahdollisuuksien sekä frisbeegolfin toimintamahdollisuuksien kehittämistä. Kaavalla parannetaan kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureittiverkoston jatkuvuutta sekä selkeytetään liikenne- ja palveluverkoston. Alueelle rakentuu kevyen liikenteen reitistö Valkolammelta kohti Loviisan keskustaa. Osayleiskaavassa on osoitettu laivaväylä sekä pienvenerieitti.

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.

EKIL 25.05.2023 § 90

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-aluetta 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 kaavasunnittelu 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 kaavasunnittelijat 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 kemikaaliterminaalitoiminnan alueeseen (T/kem) ja siihen liittyvään konsultointivyöhykkeeseen (sev), meluntorjuntaan, kevyenliikenteen yhteyksiin (Valko-Loviisa), satama-alueen laajennusvaraukseen, yleiskaavan ja maakuntakaavan suhteeseen, retkeily- ja ulkoilualueisiin ja kulttuuriympäristöarvoihin.

Mielipiteistä suurin osa kohdistui sataman kemikaaliterminaalia 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 peruseriaatteista keskusteltiin yleiskaavoituksen ohjausryhmässä kevättalvella 2023. Päättäjistä ja johtavista viranhaltijoista koostuva ohjausryhmä on asetettu vuoden 2023 vaihteessa yleiskaavoituksen seurantaan 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.