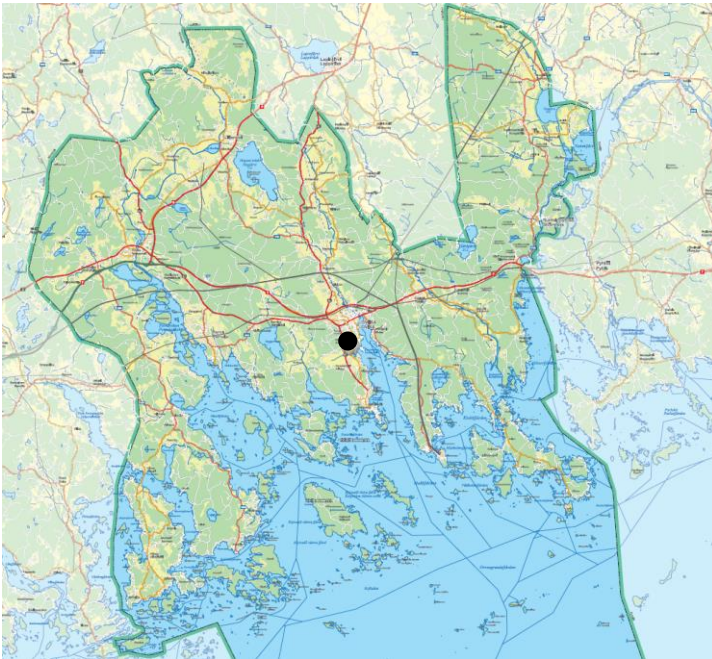




ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 7 RAUHALA-ANTINKYLÄ, KORTTELI 786 JA OSA KORTTELIA 717 (RAUHALANAUKIO)

KAAVASELOSTUS



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1.1 Tunnistetiedot

Alue:	RAUHALANAUKIO, RAUHALA
Kaupunki:	LOVIISA
Kaupunginosa:	7
Kortteli:	KORTTELI 786, OSA KORTTELISTA 717
Kaava:	ASEMAKAAVAN MUUTOS
Kohde	7-34

Asemakaavan vireilletulo
Tekninen lautakunta 25.2.2014, § 24

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yleisesti nähtävillä teknisen keskuksen ja raatihuoneen ilmoitustauluilla __. __. - __. __. 2014.

Asemakaavan hyväksyminen
Tekninen lautakunta __. __. 2014, § __
Kaupunginhallitus __. __. 2014, § __

Asemakaavan selostus koskee 9.9.2014 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Rauhalantien varrella, noin 1,5 km kaupungin keskustasta etelään. Alue rajautuu lännessä Rauhalantiehen. Alue on asemakaavoitettua aluetta.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan tavoitteena on ajanmukaistaa rakentamattomien asuinkerrostalokortteleiden asemakaava. Kerroslukua madalletaan siten, että alueesta muodostuu rivitalojen ja matalampien kerrostalojen korttelialue. Alueella sijaitseva kioski osoitetaan ajanmukaisin kaavamääräyksin. Rauhalantielta osoitetaan kevyen liikenteen yhteys alueen viressä olevalle puistoalueelle.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Teknisen lautakunnan kaavoituspäättös 25.2.2014, § 24 (kaava on tullut vireille vuoden 2014 kaavoituskatsauksella)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävänä __.__.2014– __.__.2014

Kaavaehdotus teknisessä lautakunnassa __.__.2014, § __

Kuulutus nähtäville asettamisesta __.__.2014

Kaavaehdotus nähtävillä MRL 65 §:n mukaisesti __.__.2014– __.__.2014

Teknisen lautakunnan hyväksymispäättös __.__.2014, § __

Kaupunginhallituksen hyväksymispäättös __.__.2014, § __

Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen __.__.2014

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella on osoitettu kaksi kerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta (AKR), yleinen pysäköintialue (LP), torialue ja jalankululle varattu tie.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaava-alueen toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan hyväksymisen ja sen voimaan astumisen jälkeen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue liittyy tiiviisti nykyiseen rakennettuun ympäristöön. Alue rajautuu lännessä Rauhalantiehen. Alueella sijaitsee kioski, pysäköintialue ja kierrätyspiste. Muutoin alue on viheraluetta liittyen alueen itäpuolella olevaan puistoalueeseen. Suunnittelualueen kasvillisuus on kulttuurivaikutteista piha-alueen kasvillisuutta. Alueen eläimistöstä ei ole tehty erillistä selvitystä. Yleisesti alueella esiintyy kulttuuria suosivia, rakennetussa ympäristössä viihtyviä lintu- ja eläinlajeja. (Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta; Maud Östman; 1994).



3.1.2

Maanomistus

Maan omistaa Loviisan kaupunki. Kioskin alue on vuokrattu yksityiselle toimijalle, vuokrasopimus on voimassa vuoden 2017 loppuun asti.

3.2

Suunnittelutilanne

3.2.1

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Seutukaava / Maakuntakaava

Alueella on voimassa 15.2.2010 vahvistettu Itä-Uudenmaan maakuntakaava. Suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Liite 1.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Asemakaava

Alueella on voimassa 4.5.1990 vahvistettu asemakaava. Alueelle on osoitettu kaksi kerrostalojen korttelialuetta (AK), yleinen pysäköintialue (LP), torialue ja jalankululle ja pyöräilylle varattu katu. Liite 2.

Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.4.2014.

Pohjakartta

Kaavan pohjakartan on hyväksynyt kaupungingeodeetti.

Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat, suojelupäätökset

(ks. kappale 7.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista)

Alueelta ei ole laadittu erityisselvityksiä. Asemakaavamuutosta laadittaessa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (MRL 24 §), joista on kohteelle suoraan osoitettavissa seuraavat tavoitteet ja arvot:

- Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen on ryhdytty toimijan kiinnostuksesta rakentaa alue.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset kts. 1.1 Vireilletulo, 2.1 Kaavaprosessin vaiheet ja OAS.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistuminen toteutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti, liite 3.

4.3.2 Vireilletulo

Ks. kappaleet 1.1 ja 2.1.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Asemakaavan muutosehdotus asetettiin Maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi __. __ – __. __. 2014.

Kaavaehdotusvaiheessa saadut lausunnot ja muistutukset (ks. liite 4)

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena ajanmukaistaa rakentamattomien asuinkerrosta-
lokortteleiden asemakaava.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on Loviisan kaupungin yhdyskuntarakenteen ja maankäytön ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti yksi luonnos kaavaehdotukseksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kortteli 786 ja korttelin 717 itäosa on osoitettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen kortteli-
alueeksi (AKR). Kortteleiden väliin on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu
tie. Kioskin alue on osoitettu katuaukioksi ja sen eteläpuolelle on osoitettu yleinen py-
säköintialue (LP).

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualue on kooltaan noin 0,9 ha. AKR-korttelialuetta muodostuu 7421 m² ja ra-
kennusoikeutta siihen muodostuu 2260 k-m². LP-aluetta muodostuu 391 m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualueelle rakennettaessa ympäristön laadullisiin ominaisuuksiin, kuten turval-
lisuuteen, terveellisyys, viihtyisyyteen sekä kaupunkikuvallisiin ja maisemallisiin
ominaisuuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakentaminen tulee suunnitella siten
että se edesauttaa viihtyisän ja ehyen ympäristön muodostumista. Kaavaan on liitetty
erillismääräyksiä, joilla pyritään tukemaan näitä tavoitteita.

5.3 Aluevaraukset

Suunnittelualueelle osoitetaan kaksi aluevarausmerkintää: AKR ja LP.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavalla on yhdyskuntarakennetta eheyttävä vaikutus, koska se edesauttaa alueen tiivistä rakentumista ja lisää kaupungin tonttitarjontaa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella on normaalia taajamaliikennettä. Alueella ei ole erityisiä maisemahäiriöitä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**6.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

Asemakaavan saatua lainvoimansa se mahdollistaa välittömästi korttelialueen toteuttamisen.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.

7 ASEMAKAAVAN LIITTEET**7.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

1. Ote maakuntakaavasta
2. Ote voimassa olevasta asemakaavasta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Kooste saapuneista lausunnoista ja muistutuksista sekä niihin laaditut vastineet.
5. Nähtävillä ollut kaavaehdotus

7.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, 1994.