

Viite: 1510029560

LOVIISAN KAUPUNKI

Asemakaavan muutos Eteläharjun eteläosa ja Bellanmäki

Kaupunginosa 5, Eteläharju, kortteli 529 ja osat kortteleista 508 ja 514 sekä katu- ja viheralueet (Vanha Sahatie/Haravankyläntie/Ympyrätie)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.1.2018

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 63 §) mukaan kaavoitustyöhön tulee sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenetelmästä.

Tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään asemakaavan laatimisen lähtökohtia ja tavoitteita, kuvataan kaavoituksen eteneminen ja kerrotaan miten osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan päivittää kaavatyön edetessä.

Hyväksytty Loviisan kaupungin kaavoitus- ja arkkitehtitoimistossa 18.10.2017.

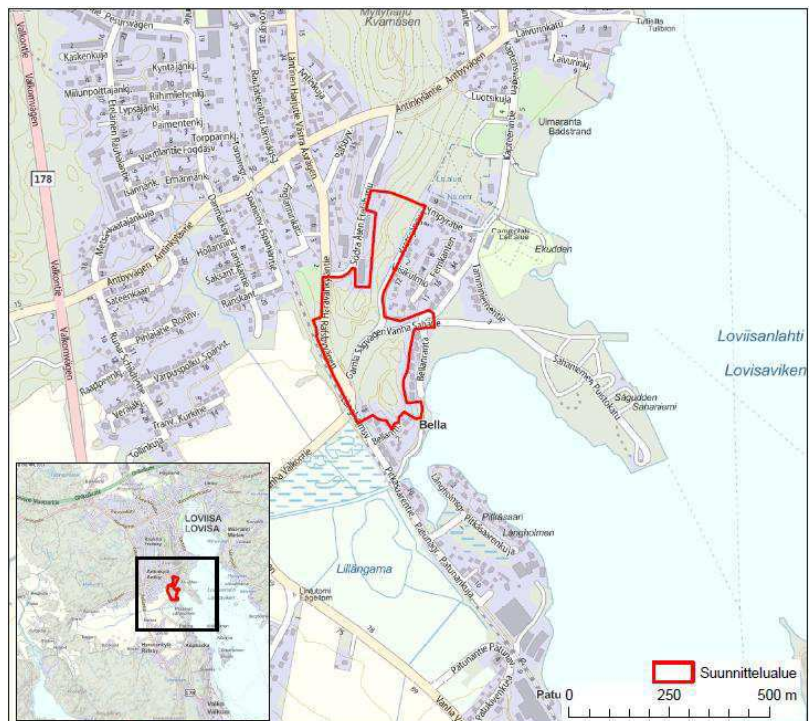
1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan taajama-alueen eteläosassa, noin 1,5 kilometrin päässä keskustasta. Suunnittelualue on kooltaan noin 8,7 hehtaaria. Alue on pääosin Eteläharjun ja Bellanmäen mäntyvaltaista sekametsää. Harjujen rinteillä on jyrkkäreunaisia vanhoja soranottoalueita, jotka ovat pääosin kasvittuneet. Alueen luoteiskulmassa on asuinrakennuskäytössä oleva vanha hirsihuvila, jolla on kulttuurihistoriallisia arvoja.

Aivan kaava-alueen luoteiskulmassa sijaitsee erillispientalon kortteli, jossa on asuinkäytössä oleva, vuonna 1900-luvun alussa Pietarista siirretty hirsihuvila ja sitä palveleva talousrakennus. Vanha Sahatie kulkee suunnittelualueen lävitse. Itäosassa suunnittelualue rajautuu Ympyrätien itäpuoliseen asuinalueeseen ja Bellanrannan asutukseen. Suunnittelualueen eteläosa rajautuu Bellan asuinalueeseen niin, että yksi kiinteistö kaava-alueen lounaisosassa sisältyy kaavaan. Lännessä suunnittelualue rajautuu Haravakyläntiehen niin, että tie kuuluu suunnittelualueeseen. Suunnittelualueen luoteisosa rajautuu Eteläharjun kerrostalotontteihin.

Haravakyläntien länsipuolella on Valkon sataman ja Lahden välinen yksiraiteinen junarata, joka ei kuulu suunnittelualueeseen. Nykyisin radalla on vain tavaraliikennettä ja satunnaisesti museojunaliikennettä kesäisin matkustajajunalla.

Suunnittelualue sijoittuu Myllyharjun (0143402) vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueelle. Suunnittelualueelle ei sijoitu luonnonsuojelualueita tai tiedossa olevia luonnonympäristön kannalta arvokkaita kohteita tai alueita. Suunnittelualueesta lähimmillään noin 40 metrin etäisyydellä koillisessa sijaitsee yksityinen luonnonsuojelualue (YSA013479; Boulognen lehto, Tamminiemen luonnonsuojelualue).



Suunnittelualueen sijainti ja rajaus.



Näkymä Haravankyläntieltä suunnittelualueelle.

2. Tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa Vanha Sahatien ja Haravankyläntien risteysalue, korttelin 529 sekä kortteliin ja katuihin rajautuvien viheralueiden asemakaavaa luomalla nykyistä paremmat edellytykset asemakaavan toteuttamiselle. Tavoitteena on Vanhan Sahatien ja Haravankyläntien risteysalueen selkeyttäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen sekä monipuolisen asuin ympäristön luominen.

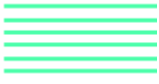
3. Nykyinen suunnittelutilanne

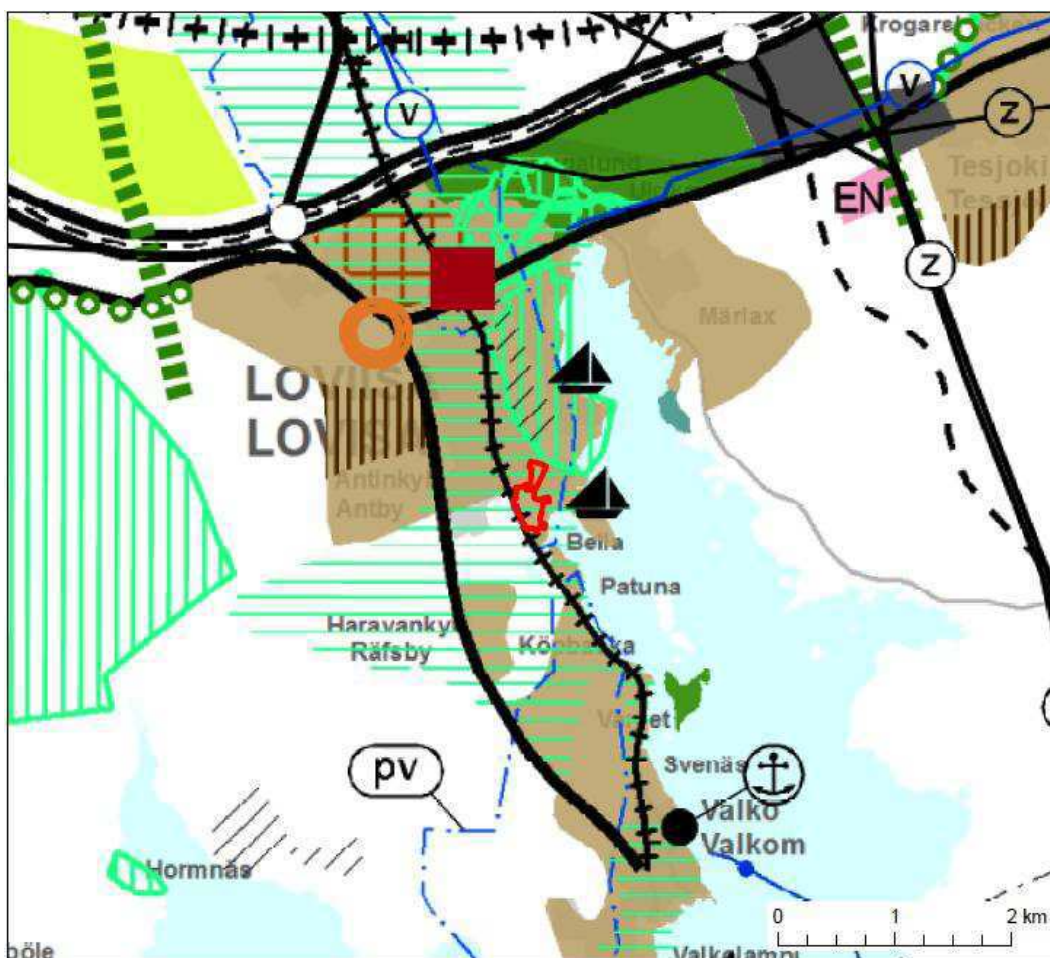
3.1 Maakuntakaava

Uudellamaalla lainvoimaisia maakuntakaavoja ovat Uudenmaan maakuntakaava, 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaava ja Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaava. Uudenmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 4. vaihemaakuntakaavan 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Maakuntakaava on tullut voimaan, sillä siitä on kuu-
lutettu maakuntakaavan alueeseen kuuluvissa kunnissa.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualueita ja sen lähiympäristöä koskee seuraavat kaavamerkinnät ja -määräykset:

	Taajamatoimintojen alue Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät sekä liikenteen tarvitsemat satama-, huolto-, varikko-, terminaali-, ratapiha- ja muut vastaavat alueet, ulkoilureitit, pyöräily- ja jalankulkureitit, paikalliskeskukset, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet. Taajamatoimintojen alue –merkintä ei estä maa- ja metsätaloustaloudessa olevien alueiden säilyttämistä tarvittaessa nykyisessä käytössään.
	Pohjavesialue Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka voivat olla tai ovat yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä.

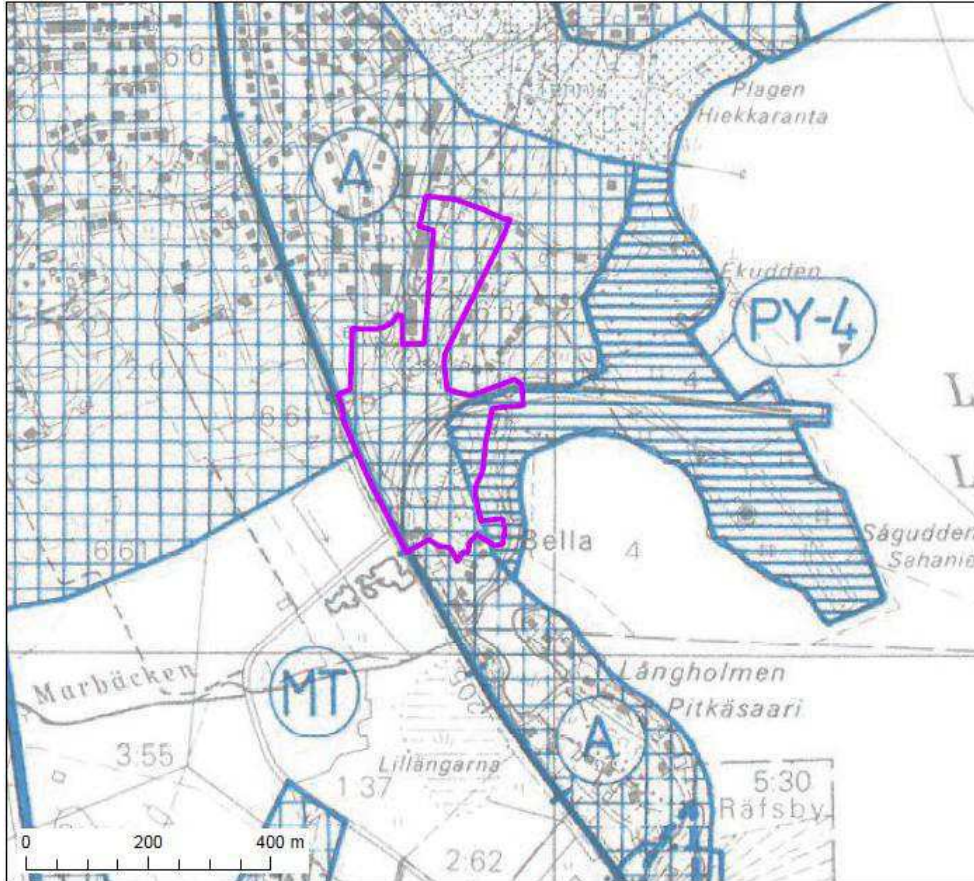
	Yhdysrata Merkinnällä osoitetaan yhdysradat Merkintään liittyy MRL 33 §:n 1. momentin nojalla rakentamisrajoitus.
	Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita. Alueilla, joille on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, ensisijaisen maankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.
	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009). Alueilla, joille on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, ensisijaisen maankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.



Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä – 2017 (Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaava ja Itä-Uudenmaan maakuntakaava). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla punaisella viivalla.

3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, mutta alueella on voimassa Loviisan kaupunginvaltuuston 9.12.1987 hyväksymä oikeusvaikutukseton yleiskaava, jossa alue on asunto-
aluetta (A) ja osin julkisten palvelujen aluetta (PY-4).



Ote Loviisan oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla violetilla viivalla.

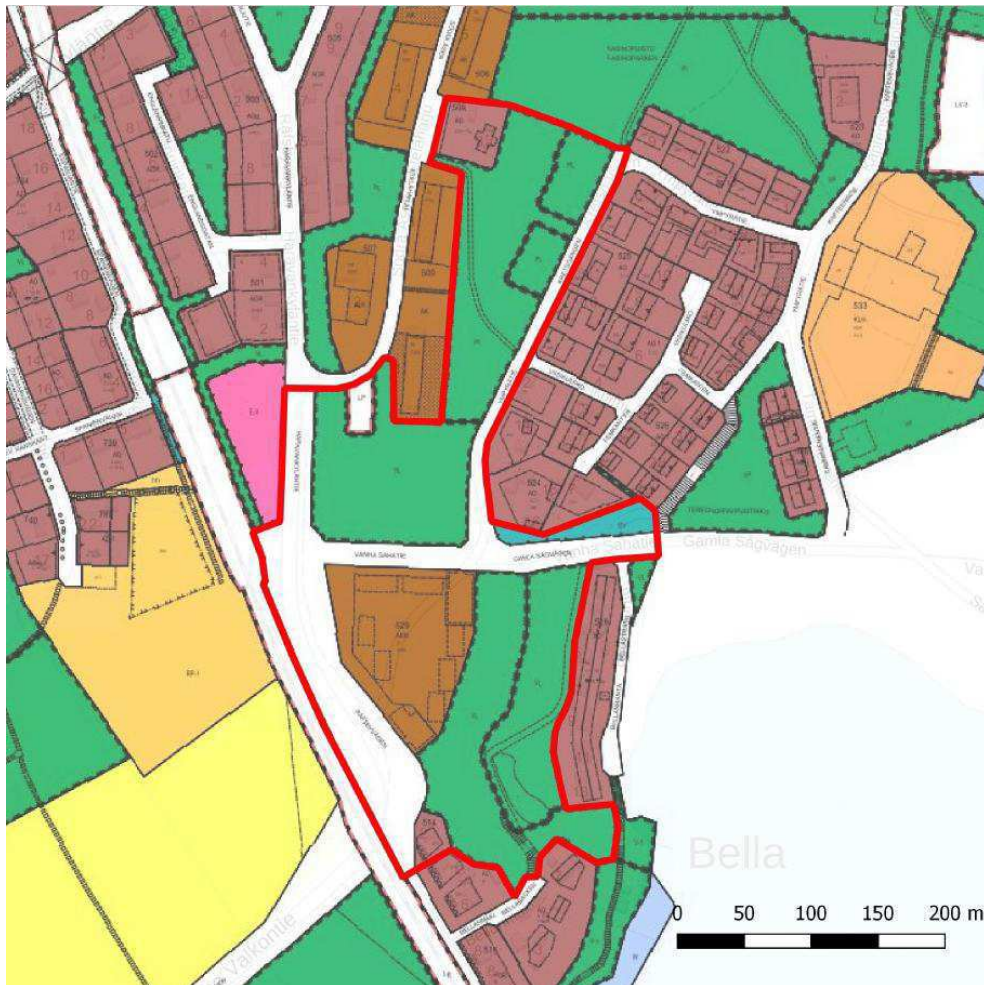
3.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 5 asemakaavaa:

- Ympyrätien länsipuolella, suunnittelualueen pohjoisosassa AM5-3, vahvistettu 28.10.1981
 - o PI: Istutettava puistoalue, jossa maisemavaurioalueet tulee kunnostaa.
 - o AO: Erillispientalojen korttelialue
- Ympyrätien eteläpäätyä lukuun ottamatta AM5-2, vahvistettu 6.7.1979
 - o Tiealueet: Ympyrätie
- Suunnittelualueen eteläosassa AM5-10, vahvistettu 15.5.1996
 - o VL: Lähivirkistysalue
 - o LP: Yleinen pysäköintialue
 - o AKR: Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue (kortteli 529)
 - o AO: Erillispientalojen korttelialue
 - o EV: Suojaviheralue
 - o Tiealueet: Haravakyläntie, Vanha Sahatie, Ympyrätie
- Suunnittelualueen kaakkoisosassa AM5-11, vahvistettu 15.9.1999
 - o VL: Lähivirkistysalue
 - o alueen osa, jolla ympäristö säilytetään, on merkitty aiemmin paikalla sijainneiden kivijalkojen kohdalle
 - o lähivirkistysalueella on ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa
- Suunnittelualueen pohjoisosassa Ympyrätiehen rajautuen on voimassa kaksi palaa kaavasta BIV31, vahvistettu 26.6.1972
 - o PL: luonnontilassa säilytettävä tai siihen palautettava puistoalue
 - o puistoalueella on osia ohjeellisesta palloilu- ja leikkikentästä



Näkymä Ympyrätieltä kohti pohjoista.



Ote ajantasa-asemakaavasta

3.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Loviisan kaupunki lukuun ottamatta kahta erillispientalotonttia.

3.5 Päätökset ja sopimukset

Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksella 2016.

3.6 Selvitykset ja suunnitelmat

3.6.1 Nykyiset selvitykset

Asemakaava laaditaan tukeutuen seuraaviin olemassa oleviin selvityksiin:

- Katu- ja kunnallistekninen suunnitelma Eteläharjun eteläosan ja Bellanmäen alueelle, Ramboll, 2017
- Katuverkon yleissuunnitelma eteläharjun Eteläosan ja Bellanmäen alueelle, Ramboll, 2017
- Loviisan Sahaniemen ja Bellanrannan kasvillisuus selvitys 2016, Jere Salminen 2016
- Loviisan Myllyharjun luontotyyppien ja metsäisten elinympäristöjen kartoitus vuonna 2016, Jere Salminen 2016
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sweco 2014
- Käytöstä poistetun sorakuopan rinteiden muotoilu Vanhan valtatievarressa, Ramboll 2010

- Itä-Uudenmaan maisematyyppit, Itä-Uudenmaan liitto 2007
- Loviisan lepakkokartoitus 2005, kartoitusraportti, Yrjö Siivonen, Batcon Group joulukuu 2005
- Kohdeinventointilomake Villa Orenius, 2005, Oskari Orenius, Maaria Mäntysaari
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Östman 1994

3.6.2 Suunnittelutyön aikana laadittavat suunnitelmat

Vanhan Sahatien ja Haravankyläntien risteysalueelle laaditaan liikennesuunnitelma, jonka tavoitteena on risteysalueen selkeyttäminen ja liikenneturvallisuuden edistäminen liittyen erityisesti junaradan risteysalueen näkemäalueiden laajentamiseen. Liikennevirasto laatii samanaikaisesti tasoristeyksen varoituslaitteiston uusimissuunnitelmaa.

Suunnittelualueelle laaditaan kaksi vaihtoehtoista suunnitteluratkaisua. Suunnittelun tueksi laaditaan leikkauspiirustuksia korkotasojen huomioimiseksi suunnittelussa.

3.7 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaprosessin aikana arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutusten arviointi perustuu selvityksiin ja muuhun kaavoitus-työn aikana saatuun tietoon.

Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaavaprosessin ajan ja se perustuu riittäviin lähtötilanteen tietojen selvittämiseen. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa. Tässä työssä keskeisimpinä arvioidaan vaikutukset:

- asumiseen
- liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen
- maisemaan ja kaupunkikuvaan
- kulttuuriympäristöön
- virkistykseen
- luontoon
- pohjaveteen

4. Osalliset

Kaavoitusmenettelyn tulee perustua riittävään vuorovaikutukseen osallisten kanssa ja myös tätä kautta saatavaan asiantuntemukseen (MRL 1 §). Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62§).

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- suunnittelualueen lähiasukkaat ja maanomistajat
- alueeseen rajoittuvan maanomistajat ja lähinaapurit
- yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Viranomaiset ja muut tahot joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Liikennevirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto

- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Porvoon Energia
- Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Loviisan vesiliikelaitos
- Loviisan kaupungin tekninen toimi:
 - kiinteistö- ja paikkatietotoimisto
 - yhdyskuntatekniikka

5. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta sekä kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan Loviisan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinfoossa, Loviisan sanomissa, ÖstNyland, Itäväylä ja Nya Östis -lehdissä sekä kaupungin kotisivuilla (www.loviisa.fi).

5.1 Kaavoitustyön aloitusvaihe ja valmisteluvaihe

Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksella 2016.

Loviisan tekninen lautakunta päättää osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja kahden vaihtoehtoisen luonnoksen asettamisesta julkisesti nähtäville. OAS ja luonnokset pidetään nähtävillä 30 päivän ajan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinfoossa ja internet-sivuilla. Tuona aikana osalliset voivat jättää mielipiteitä OAS:sta ja luonnoksista kaupungin asiakaspalvelupisteeseen Lovinfoon. Nähtävilläoloaikana järjestetään yleisötilaisuus, jossa esitellään tavoitteita ja keskustellaan vaihtoehtoisista luonnoksista.

Osallisella on mahdollisuus esittää ELY-keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävyydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville. Jos suunnitelma on ilmeisen puutteellinen, ELY-keskuksen on viivytyksettä järjestettävä kaupungin kanssa neuvottelu suunnitelman täydennystarpeiden selvittämiseksi. Neuvotteluun on kutsuttava esityksen tehnyt osallinen ja tarpeen mukaan ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaan asia liittyy (MRL 64 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa suunnittelutyön aikana. Jos osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulee oleellisia muutoksia, niistä tiedotetaan erikseen.

5.2 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus (yksi kartta ja selostus) asetetaan julkisesti nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Lovinfoon ja internet-sivuille 30 päivän ajaksi. Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus antaa muistutus (MRA 27 §).

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kaupungin hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta.

Saadut lausunnot ja muistutukset käsitellään ja se otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Lausunnon ja muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Viranomaistahojen kanssa pidetään tarvittaessa ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 18 §) kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot saatu.

5.3 Kaavaehdotuksen toinen nähtävilläolo koskien laajennusosaa

Kaavaehdotus (yksi kartta ja selostus) asetetaan julkisesti nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Lovinfoon ja internet-sivuille 14 päivän ajaksi. Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus antaa muistutus (MRA 27 §).

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kaupungin hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta.

Saadut lausunnot ja muistutukset käsitellään ja se otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Lausunnon ja muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Viranomaistahojen kanssa pidetään tarvittaessa ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 18 §) kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot saatu.

5.4 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Asemakaavan hyväksyy Loviisan tekninen lautakunta. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 §:n mukaisesti.

Kaavaehdotuksesta muistutuksen jättäneille ja siinä yhteydessä osoitteensa ilmoittaneille lähetetään vastine. Teknisen lautakunnan hyväksymispäätös lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

Asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Mikäli valituksia kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä ei jätetä, kaava saa lainvoiman 30 vuorokauden kuluttua Loviisan kaupunginvaltuuston päätöksestä.

5.5 Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aloitusvaiheessa toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi viranomaisosallisille ja tarvittaessa järjestetään Loviisan ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta viranomaisilta. Ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

5.6 Alustava aikataulu

Kunkin kaavavaiheen osallistumismahdollisuudet on kuvattu edellisessä luvussa. Kaavan aikataulua päivitetään tarvittaessa suunnittelun edetessä.

AJANKOHTA	TYÖVAIHE JA SISÄLTÖ
talvi 2017	Kaavan aloitus- ja valmisteluvaihe OAS:n ja vaihtoehtoisten luonnoskarttojen nähtäville asettaminen OAS:sta ja luonnoksista tiedottaminen ja kuuluttaminen Lausunnot ja mielipiteet Yleisötilaisuus
syksy 2017	Kaavaehdotus Kaavaehdotuksen laatiminen ja nähtäville asettaminen Kaavaehdotuksesta tiedottaminen ja kuuluttaminen Lausunnot ja muistutukset
talvi 2018	Kaavaehdotuksen toinen nähtävillä olo koskien laajenuosaluetta Kaavaehdotuksen laatiminen ja nähtäville asettaminen Kaavaehdotuksesta tiedottaminen ja kuuluttaminen Lausunnot ja muistutukset
talvi 2018	Kaavan hyväksyminen Vastineiden antaminen kaavaehdotuksen palautteeseen Kaavaehdotuksen viimeisteleminen hyväksyttäväksi Kaavan hyväksymiskäsittelyt
kevät 2018	Kaavan voimaantulo Mikäli kaavasta ei ole valitettu, sen voimaantulosta kuuluttaminen.

Yhteystiedot

LOVIISAN KAUPUNKI

Maaria Mäntysaari
Kaupunginarkkitehti
p. 0440 555 403
etunimi.sukunimi@loviisa.fi

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voit lähettää postitse seuraavaan osoitteeseen:

Loviisan kaupunki, tekninen keskus
PL 11
07901 Loviisa

tai sähköpostitse: kaavoitus@loviisa.fi

KAAVAA LAATIVA KONSULTTI

RAMBOLL FINLAND OY

Niemenkatu 73
15140 LAHTI

Niina Ahlfors
Yksikön päällikkö
p. 040 176 8252
etunimi.sukunimi@ramboll.fi

BELLAN IDEASUUNNITELMA, VAIHTOEHTO 1

IDÉPLAN FÖR BELLA, ALTERNATIV 1

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa Vanhan Sahatian ja Haravakylän risteysalueen, korttelin 529 sekä kortteliin ja katuihin rajautuvien viheralueiden asemakaavaa luomalla nykyistä paremmat edellytykset asemakaavan toteuttamiselle. Tavoitteena on Vanhan Sahatian ja Haravakylän risteysalueen selkeyttäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen sekä monipuolisen asuin ympäristön luominen.

Liikenne

Asemakaavioitettavan alueen liikenteen ongelmien ratkaisemiseksi laadittiin suunnitelma, jolla radan tavaristeyksen sekä Haraväyläntien ja Vanhan Sahatien risteysten turvallisuuksa saadaan parannettua. Vanha Sahatie oikaistaan kohtisuoraan rataan näiden alemmien, että näkyvyyttä paraneet tavaristeyksen kohdalla. Haraväyläntien ja Vanhan Sahatien risteystä siirretään pohjoiseen, kauemmaksi junaradan ja kadun tavaristeyksestä ja tehdään Haraväyläntiestä alisteinen Vanhaan Sahantiehen näiden. Näin myös varaudutaan Sahaniemen mahdolliseen rakentumiseen tulevaisuudessa. Molemmat vaihtoehtoiset suunnitelmat (VE1 ja VE2) tukeutuvat samaan liikennesuunnitelmaan.

Asuinkorttelit ja viheralueet

Suunnitteluteeman maisemahäiriöt, soranottoalue Vanhan Sahatien molemmin puolin on osoitettu rakennettaviksi molemmissa vaihtoehdoissa. VE1:ssä asuntorakentamista on tien molemmilla puollilla. Rakentamista parantaa maisemajuhetta ja muodostaa rakennetun portin eteläharjun eteläpään. Komeat ja hankalasti rakennettavat laka-alueet sekä kunin mäntyrinne Haraväylän tien ja Eteläharjun kulmakuksessa on säästetty luonnontilaisena. Pienimmiltä kaavaisen ja viihtyisän Ympyrätien varteen on osoitettu asumista molemmissa vaihtoehdoissa.

Mål för detaljplanen

Syftet med detaljplaneändringen är att ändra Detaljplanen för Gamla Sågvägens och Råfsbyvägens korsningsområde, kvarter 529 samt grönområdena som gränsar till kvarteret och gatorna genom att skapa bättre förutsättningar för att detaljplanen ska kunna fullföljas. Målet är att göra Gamla Sågvägens och Råfsbyvägens korsningsområde tydligare och förbättra trafiksäkerheten samt skapa en mångsidig boendemiljö.

Trafik

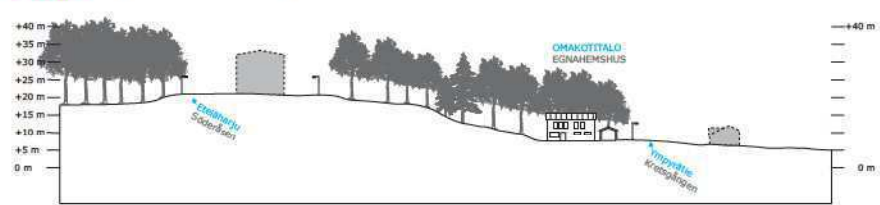
För att lösa trafikproblemen på området som ska detaljplaneras utarbetas en plan för att förbättra säkerheten vid järnvägens planerings samt vid korsningen mellan Räfsbvägen och Gamla Sågvägen. Gamla Sågvägen rätas ut tidigare så att den löper vinkelrätt mot järnvägen, vilket förbättrar sikten vid plankorsningen. Korsningen mellan Räfsbvägen och Gamla Sågvägen flyttas norrut, längre bort från järnvägens och gatans plankorsning, och Räfsbvägen görs underordnad i förhållande till Gamla Sågvägen. På så sätt ska eventuellt beredskap för att Sägudden eventuellt kommer att bebyggas i framtiden. Båda alternativa planerna (ALT 1 och ALT 2) är baserade på samma trafikplan.

Bostadskvarter och grönområden

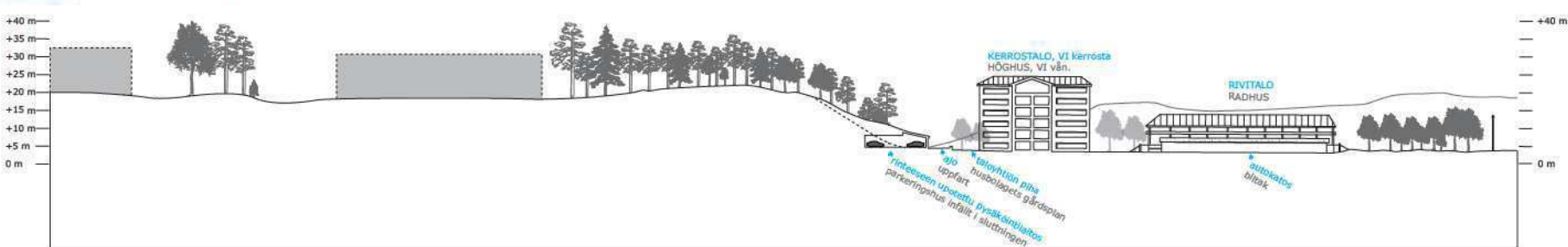
Planeringsområdets landskapsstörningar, grustäksområdena på båda sidorna om Gamla Sägavägen, ska enligt både alternativ-
en bebyggas. I ALT 1 finns bostadsbygg-
n på båda sidorna om vägen. Byggnation-
en förbättrar det skadade landskapet och
bildar en byggd port till Söderåsens södra
ända. De ståtliga och svårberbyggda krön-
områdena samt den vackra tallslutningen
vid korsningen av Råfsbyvägen och Söderå-
sen har bevarats i naturligtillstånd. Intill
den småskaliga och trivsamma Kretsgången har
bostäder anvisats i båda alternativen. I ALT 1
anges sju tomter för småhus.



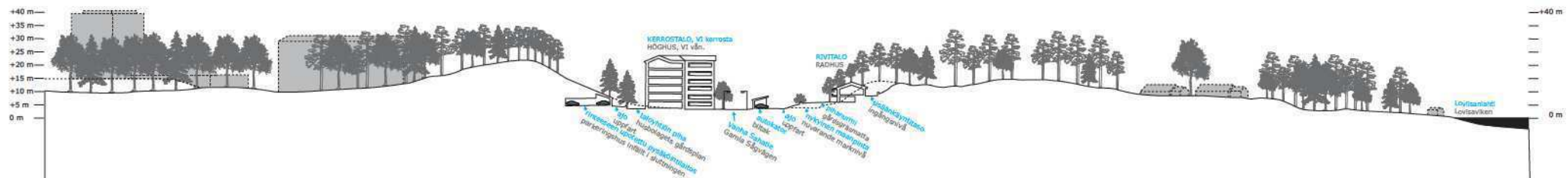
Leikkaus A - A Genomskärning



Leikkaus C - C Genomskärning



Leikkaus B - B Genomskärning



BELLAN IDEASUUNNITELMA, VAIHTOEHTO 2
IDÉPLAN FÖR BELLA, ALTERNATIV 2

RAMBOLL
2.2.2017
Niina Ahlfors
Sonja Semeri

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa Vanhan Sahatien ja Haravankyläntien risteysalueen, korttelin 529 sekä kortteihin ja katuviin rajautuvien viheralueiden asemakaavaa luomalla nykyistä paremmat edellytykset asemakaavan toteuttamiselle. Tavoitteena on Vanhan Sahatien ja Haravankyläntien risteysalueen selkeyttäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen sekä monipuolisen asuinympäristön luominen.

Liikenne

Asemakaavoitettavan alueen liikenteen ongelmien ratkaisemiseksi laadittiin suunnitelma, jolla radan tasoristeyksen sekä Haravankyläntien ja Vanhan Sahatien risteyskeskustaa saadaan parannettua. Vanha Sahatie oikaistaan kohtisuoraan rataa nähden aiemmin, että näkyvyys parane tasoristeyksen kohdalla. Haravankyläntien ja Vanhan Sahatien risteystä siirretään pohjoiseen, kauemmaksi junaradan ja kadun tasoristeyksestä ja tehdään Haravankyläntiestä alisteinen Vanhaan Sahantiehen nähden. Näin myös varaudutaan Sahaniemen mahdolliseen rakentamiseen tulevaisuudessa. Molemmat vaihtoehdot suunnitelmalla (VE1 ja VE2) tukeutuvat samaan liikennesuunnitelmaan.

Asuinkorttelit ja viheralueet

Suunnitteluvaiheen maisemahäiriöt, soranottoalueet Vanhan Sahatien molemmin puolin on osoitettu rakennettaviksi molemmissa vaihtoehdoissa. VE2:ssa tien kaakkoispuoli on osoitettu toiminnalliseksi viheralueeksi. Rakentaminen parantaa maisemaa ja muodostaa rakennetun portin eteläharjun eteläpäähen. Komeat ja hankalasti rakennettavat lakialueet sekä kaunis mäntyrinne Haravankyläntien ja Eteläharjun kulmauksessa on säästetty luonnontilaisena. Pienimittakaavaisen ja viihtyisän Ympyrätien varteen on osoitettu asumista molemmissa vaihtoehdoissa.

Mål för detaljplanen

Syftet med detaljplaneändringen är att ändra Detaljplanen för Gamla Sägvägens och Räfsbyvägens korsningsområde, kvarter 529 samt grönområdena som gränsar till kvarteret och gatorna genom att skapa bättre förutsättningar för att detaljplanen ska kunna fullföljas. Målet är att göra Gamla Sägvägens och Räfsbyvägens korsningsområde tydligare och förbättra trafiksäkerheten samt skapa en mångsidig boendemiljö.

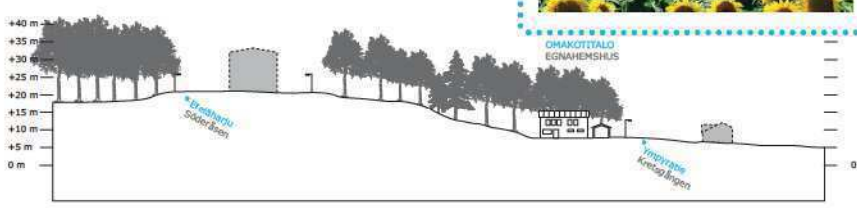
Trafik

För att lösa trafikproblemen på området som ska detaljplaneras utarbetades en plan för att förbättra säkerheten vid järnvägens plankorsning samt vid korsningen mellan Räfsbyvägen och Gamla Sägvägen. Gamla Sägvägen rätas ut tidigare så att den löper vinkelrätt mot järnvägen, vilket förbättrar sikten vid plankorsningen. Korsningen mellan Räfsbyvägen och Gamla Sägvägen flyttas norrut, längre bort från järnvägens och gatans plankorsning, och Räfsbyvägen görs underordnad i förhållande till Gamla Sägvägen. På så sätt skapas också beredskap för att Säguddens eventuellt kommer att bebyggas i framtiden. Båda alternativa planerna (ALT 1 och ALT 2) är baserade på samma trafikplan.

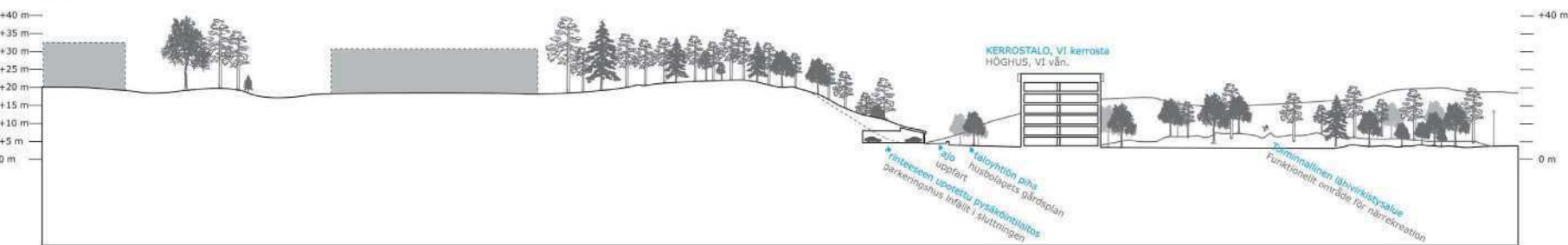
Bostadskvarter och grönområden

Planeringsområdets landskapsstörningar, grustäktområdena på båda sidorna om Gamla Sägvägen, ska enligt båda alternativen bebyggas. I ALT 2 är området i sydost från vägen anvisat som funktionellt grönområde. Byggnationen förbättrar det skadade landskapet och bildar en byggd port till Söderåsens södra ända. De ståtliga och svårbebyggda grönområdena samt den vackra tallslutningen vid korsningen av Räfsbyvägen och Södra Åsen har bevarats i naturtillstånd. Intill den småskaliga och trivsamma Kretsängens har bostäder anvisats i båda alternativen. I ALT 1 anges sju tomter för småhus.

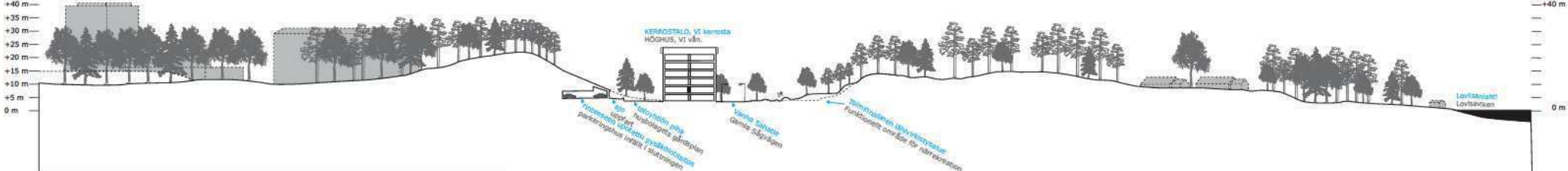
Leikkaus A - A Genomsnitt



Leikkaus C - C Genomsnitt



Leikkaus B - B Genomsnitt



Rinteseen upotettu kaksikampainen pysäköintirakennus

Autopaikat on sijoitettu maisemoitavan rinteeseen juureen siten, että piha-alueet jäävät vapaaksi, eikä niitä tarvitse asfaltoida. Kaksikampainen pysäköintirakennus upotetaan osin rinteseen ja muu katettava osa on viherkattoa.

Tvåradigt parkeringshus infällt i slutningen

Bliplatserna är placerade nedanför slutningen som ska anpassas till landskapet så att gärdsmrådena bibehålls fria och inte behöver asfalteras. En parkeringsbyggnad med två s.k. kammar fälls delvis in i slutningen och den resterande delen som ska vara täckt har grönt tak.



Kerrostalot

Molemmissa vaihtoehdoissa harjun eteläpäätyyn, joka nykyisellään on käytöstä poistunut soranottoalue, on osoitettu kolme kuusi kerroksista pistetaloa. Alueleikkaukset osoittavat, että alue kestää korkeaa rakentamista maaston muotojen puolesta. Pohjoispuolella olevat talot, jotka sijaitsevat harjun päälle ovat neljäkerroksisia ja Keskus-Centralenin tornisuus on jopa seitsemäkerroksinen. Näkyvät pistetalojen välillä eteläharjun lakialueelta merensuuntaan säilyvät.

Flervåningshus

I båda alternativen anges tre punkthus med sex våningar vid åsens södra ända, där det nu finns ett grustäktområde som tagits ur bruk. Områdesskärningarna visar att området vid terrängformerna beträffar håller för hög byggnation. Huset på norra sidan finns på åsen och har fyra våningar och Keskus-Centralens torn del har hela sju våningar. Utsikten mellan punkthusen från Söderåsens grönområde mot havet bevaras.



Legend table with symbols for: Nyckelmarkering, Uusi rakennus, Jalkankulku- ja pyörätie, Ulkoilureitti, Tärkeä näkymä, Maisemoitu rinne / viheralue, Nuorantalo, Ny rakennus, Gång- och cykelväg, Friluftsled, Friluftsled, Eftervärdad sluttning / grönområde.

Säilytettävä viheralue

Eteläharjun ylärinteillä ja lakialueella on jätetty keskustasta harjua pitkin etelään suuntaan kulkeva viheralue vapaaksi.

Grönområde som ska bevaras

På Söderåsens övre sluttningar och grönområde har en grönförbindelsen från centrum längs åsen söderut lämnats fri.



Kookas siirtolohkare

Asemakaavoitettavan alueen pohjoispäässä sijaitseva kookas siirtolohkare on osoitettu säilytettäväksi.

Stort flyttblock

Det anges att det stora flyttblocket vid norra ändan av området som ska detaljplaneras ska bevaras.



Rivitalot

Rakentaminen on molemmissa vaihtoehdoissa rajattu tiivistä Ympyrätien varteen. VE2:ssa on osoitettu Ympyrätien varteen neljä kytkeyn asuintalon tonttia.

Radhus

Byggnationen är i båda alternativen begränsad till området strax intill Kretsängens. I ALT 2 anges intill Kretsängens fyra tomter för kopplade bostadshus.



Maisemapelto

Radan ja Haravankyläntien ja Vanhan Sahatien väliselle alueelle molemmissa vaihtoehdoissa on esitetty maisemapeltoa. Kaupunki voi istuttaa alueelle esimerkiksi auringonkukkia, jotka säilyvät pitkään aikaa hyvän näköisinä ja kuntalaiset saavat kättyä loppusyksystä leikkaamassa kukkia maljakoon. Avoin maisemapelto on luonnollinen jatke vuokraviljelypaistoille, joita on pelion pohjoispuolella.

Landskapsåker

På området mellan järnvägen, Räfsbyvägen och Gamla Sägvägen anges landskapsåker i båda alternativen. På området kan staden plantera exempelvis solrosor som är vackra under en lång tid, och kommuninvånarna får plocka blommor åt sig där på senhösten. En öppen landskapsåker är en naturlig förlängning av området med odlingslotter som finns norr om åkern.



Toiminnallinen lähiyhteysalue

VE2:ssa Bellanmäen länsirinne osoitetaan toiminnalliseksi viheralueeksi. Entinen soranottoalue muokataan toiminnolle sopivaksi ja turvalliseksi ympäristöksi. Paikalle sopivia toimintoja voisivat olla muun muassa puistoliikuntapaikka, leikkialue, pienialainen bmx- tai maastopyörärata, tempupyörärata ja talvisin pulkkamäki.

Funktionell område för närrökreation

I ALT 2 anvisas Bellabäckens västsluttning som funktionell grönområde. Det tidigare grustäktområde omformas för att passa för funktionerna och så att det blir en trygg miljö. Verksamheter som kunde lämpa sig för platsen är bland annat motionspark, lekmark, en liten bmx- eller terrängcykelbana, trickcykelbana och vintertid pulkbacke.

Eteläharjun eteläosa ja Bellanmäki, asemakaavan muutos

Yleisötilaisuus 15.2.2017

Oikopolku kaupunkiin

Hiekkarinne vaatii tuentaa ja / tai terassointia. Paikoitellen on itseksensä maisemoitunut, paikoitellen eroosiota ja liian jyrkkä.

Kulku uimarannalle

Kerrostaloilta avautuu lähes esteettömät näkymät Ympyrätien suuntaan

Tärkeä viheralue, mm. pulkkamäki

Onko tässä ollut tiilitehdas 1700 - 1800 -luvulla?

Tiilitehtaan konttorirakennus 1800-luvulla, muutettu asunnoksi

Liikenne tulisi ohjata tätä kautta keskustaan

Huono näkyvyys risteyksessä puuston vuoksi

Läpiajoa keskustaan / keskustasta

Kehitettävä alue

Hyvä lenkkipolku

Merenlahdesta saatu savi tiilitehtaalalle?

Lakialueelle ei selkeää pääsyä

"mansikka-paikka"

KAAVA-ALUEEN NYKYTILA

-  "Mansikkapaikat", miellyttävät alueet ja kohteet
-  Tärkeä reitti
-  Kehitettävät alueet ja kohteet
-  Kehitettävä yhteys
-  Ongelmakohdat
-  Ongelmallinen liikenne
-  Historiatietoa
-  Näkymä

0 50 100 200 Meters

Säilytettävä viheralue
Harjujatkumo
Vanhojen sorakuoppien
maisemointi
Virkistysreitti harjua
pitkin

Radan ylitys sillalla.

Terassoidut talot

- Rakentamisella kehitettävä alue
- hulevesien hallinta
- viherkatot
- aurinkopaneelit
- maalämpö
- paikoitus kannen alle

Kerrostaloja, joista näkymät merelle

Ulkoilureitti Plagenille
(uimarannalle)

(Kehitettävä) polkupyöräreitti

Haravankyläntiellä tulisi olla etuajo-oikeus

Vaihtoehtoinen uusi rakentamis-
alue

(Kehitettävä) polkupyöräreitti



KOOSTE SAAPUNEESTA PALAUTTEESTA JA LAADITUT VASTINEET

VALMISTELUVAIHEEN NÄHTÄVILLÄOLOAINEISTO

1.	LAUSUNNOT	2
1.1	Kymenlaakson sähkö	2
1.2	Loviisan kaupunki, ympäristönsuojeluyksikkö	2
1.3	Loviisan kaupunki, ympäristöterveydenhuolto	3
1.4	Uudenmaan ELY-keskus	3
2.	Mielipiteet	5
2.1	Loviisan kulttuuri ja ympäristöliike ry	5
2.2	Mielipiteen jättäjä 2.	5
2.3	Mielipiteen jättäjä 3.	6

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 5, ETELÄHARJU, KORTTELI 529 SEKÄ KATU- JA VIHERALUEITA (VANHA SAHATIE/HARAVANKYLÄNTIE/YMPYRÄTIE)
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN 10.2. – 13.3.2017

Asemakaavan ideasuunnitelmavaihtoehdot, nykytila- ja tavoiteraportti sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat julkisesti nähtävänä 10.2. – 13.3.2017. Lausuntoja valmisteluvaiheen kuulemisvaiheen materiaalista jätettiin neljä ja muistutuksia kolme kappaletta.

1. LAUSUNNOT

1.1 Kymenlaakson sähkö

Lausunto 14.2.2017	Vastineet ja toimenpiteet
Kaavassa on varauduttava puistomuuntamon sijoittamiseen viheralueille tai maisemapelloille, ellei erillisiä ET-aluetta osoiteta. Mahdolliset paikat merkitty liitekartalle.	Huomioidaan liitekartalla osoitetut puistomuuntamoiden paikat kaavaehdotuksessa.

1.2 Loviisan kaupunki, ympäristönsuojeluyksikkö

Lausunto 1.3.2017	Vastineet ja toimenpiteet
1. Vanhan Sahatien keto on paikallisesti arvokas luontotyyppikohde. Se on tyypiltään karu pienruohoketo tai kangasketo, jotka ovat äärimmäisen uhanalaisia luontotyyppejä. Rakentamista kohteelle ei suositella, ja kedon ennallistaminen lisäisi sen maisemallisia arvoja osana rakennettua ympäristöä. VE2:ssa esitetty lähivirkistysalue tukee ketoalueen säilymistä ja muita luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita. Kaava-alueen luontoselvitystä olisi tarpeen täydentää lähivirkistysalueen osalta. 2. Alueelle on laadittu lepakkoselvitys vuonna 2008. Selvitystä ei ole otettu huomioon nykytila- ja tavoiteraporteissa. Lepakkoselvityksessä on osoitettu alueita, jotka eivät sovellu rakentamiseen, mutta joihin on osoitettu suunnitelmassa rakentamista (Ympyrätien varren OK-talot ja rivitalot). 3. Suunnittelualueen sijoittuessa Myllyharjun pohjavesialueelle, olisi toivottavaa, että kaavassa otettaisiin kantaa mm. rakennuskannan energiamuotoihin ja pysäköintialueiden hulevesien käsittelyyn. 4. Maanalaisessa rakentamisessa on huomioitava riittävä suojaetäisyys pohjaveden korkeimpaan tasoon. VE1:ssa on rakentamista osoitettu alueille, jossa kasvillisuus on pohjavesivaikutteista ja pohjaveden pinta siksi mahdollisesti lähellä maan pintaa (VE2:ssa lähivirkistysaluetta).	1. Luontoselvitys on tehty koko alueelta, eikä sieltä ole havaittu luontotyyppikohteita. Annetaan kaavassa jatkosuunniteluohjeita ja täydennetään kaavaselostusta kesän 2017 havainnoilla. 2. Vuonna 2008 tehdyssä lepakkoselvityksessä (Faunatica) selvitysalueen 2 eteläosassa lepakkohavainnot keskittyivät Vanhan Sahatien, Sahaniemen ja Kapteenintien alueelle. Ympyrätien varrelta oli tehty yksi lepakkohavainto, eikä ympyrätien länsipuolen rakentamattomalle alueelle sijoittunut yhtään havaintoa eikä aluetta osoitettu selvityksessä lepakoiden kulkuyhteydeksi. Lepakkoselvityksen perusteella Ympyrätien länsipuolen rakentamiselle ei ole esteitä. Lepakoiden elinoloja alueella voidaan tukea suunnittelemalla katualueiden valaistus siten, että lepakoille säilyy pimeitä saalistusalueita ja pimeitä tärkeiden lisääntymis- ja saalistusalueiden välisiä kulkuyhteyksiä. 3. Huomioidaan rakennusten energiamuodot ja hulevesien käsittely pysäköintialueella kaavaehdotuksessa. Tulee noudattaa Loviisan ympäristösuojelumääräyksiä. 4. Loviisan vesiliikelaitos on selvittänyt pohjaveden korkotietoja Vanhan Sahatien entisellä soranottoalueella elokuussa 2017 yksittäisellä koekaivauksella. Pohjaveden korko oli tuolloin +0,12 m N60-järjestelmässä. Maanpinnan korko tutki-

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 5, ETELÄHARJU, KORTTELI 529 SEKÄ KATU- JA VIHERALUEITA (VANHA SAHATIE/HARAVANKYLÄNTIE/YMPYRÄTIE)
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN 10.2. – 13.3.2017

	muspaikalla on +3,82 m (N60). Maanalaisen rakentamisen osalta huomioidaan riittävä suojaetäisyys pohjaveden korkeimpaan tasoon.
--	---

1.3 Loviisan kaupunki, ympäristöterveydenhuolto

Lausunto 10.3.2017	Vastineet ja toimenpiteet
Kaavan valmisteluaineistossa tulee ottaa huomioon radonturvallinen rakentaminen.	Huomioidaan radonturvallisuus kaavaehdotusvaiheessa.

1.4 Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto 13.3.2017	Vastineet ja toimenpiteet
1. On syytä tarkastella etenkin korkeiden rakennusmassojen sijoittumista alueelle sekä niiden vaikutusta maisemaan ja Loviisan merelliseen kaupunkikuvaan. Vaikutusta on hyvä havainnollistaa havainnekuvoin. Harjun lakialueiden ja mäntyrinteen rakentamatta jättäminen on maisemakuvan näkökulmasta perusteltua. 2. Perinnebiotoopit ja paahdelajisto on syytä huomioida, kun viheralueiden suunnittelu tarkentuu. Bellanrantakadun eteläpäässä on joskus ollut lähde. Luontoselvityksessä ei ollut mainintaa tästä, joten lähde saattaa olla kuivunut. Luonnontilaiset lähteet ovat vesilain 11 §:ssä mainittuja suojeltavia luontotyyppiä, joten on syytä vielä varmistaa, ettei siellä tällaista luontotyyppiä enää ole. 3. Alueelta ei ole olemassa muita pohjaveden korkeustietoja, kuin edellä mainittu lähteen sijaintitieto. Sen mukaan pohjaveden pinnan taso voisi olla noin +2,5 mmpy tasolla. Suunnitellulla kerrostalojen rakentamisalueella maanpinta on tehtyjen selvitysten mukaan tasolla alle 5 mmpy. Tällöin esimerkiksi kellarit saattavat tulla pohjaveden pinnan alapuolelle, mikä ei ole suotavaa. Samoin sorakuopan rintaukseen suunniteltu pysäköintirakennus ei ehkä ole mahdollinen, sillä suojakerrosta pohjaveden pinnan päälle ei ehkä jää tarpeeksi (kaikissa olosuhteissa vähintään 2 m suojakerros, mieluiten 4 m). 4. Asemakaavaa varten on tehtävä perusteellinen rakennettavuusselvitys. Maakerrokset, niiden kantavuus, mahdolliset savi-silttivalikerrokset, pohjavedenpinnan korkeus kaava-alueen eri osissa, paineellisen pohjaveden esiintyminen ja pohjaveden virtaussuunnat mm. on selvitettävä.	1. Tarkastellaan maisema- ja kaupunkikuvalisia vaikutuksia kaavan ehdotusvaiheessa ja laaditaan arviointien tueksi havainnekuvia. 2. Huomioidaan perinnebiotoopit ja paahdelajisto viheralueiden tarkemmassa ympäristösuunnitelmassa ja tarkastetaan luonnontilainen lähde ja sen läheiset luontotyytit. 3. Loviisan vesiliikelaitos on selvittänyt pohjaveden korkotietoja Vanhan Sahatien entisellä soranottoalueella elokuussa 2017 yksittäisellä koekaivauksella. Pohjaveden korko oli tuolloin +0,12 m N60-järjestelmässä. Maanpinnan korko tutkimuspaikalla on +3,82 m (N60). Maanalaisen rakentamisen osalta huomioidaan riittävä suojaetäisyys pohjaveden korkeimpaan tasoon. 4. Ks. vastine 3. Tarvittaessa tutkitaan pohjaveden korkeutta kaavaehdotusvaiheessa myös alueen muissa osissa. 5. Esitetään kaavassa rajoitus maa- ja öljylämmitykselle. 6. Puhtaat kattovedet edellytetään kaavassa imeyttämään maaperään. 7. Rakentamisen alin korkeus on Loviisan rakennusjärjestyksessä määrätty +2,8 m (N 60). Merkitään se asemakaavaehdotukseen alimmaksi rakentamiskorkeudeksi. 8. Liitetään Liikennevirasto kaavan osallisiin.

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 5, ETELÄHARJU, KORTTELI
529 SEKÄ KATU- JA VIHERALUEITA (VANHA SAHA-
TIE/HARAVANKYLÄNTIE/YMPYRÄTIE)
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN 10.2. – 13.3.2017**

vä. Lisäksi olisi hyvä, jos selvitettäisiin rakennusten perustamistapavaihtoehtoja ja mm. sitä, joudutaanko pohjavedenpintaa alentamaan tilapäisesti/pysyvästi, paljonko tällöin jouduttaisiin pohjavettä pumppaamaan pois pohjavesialueelta, mitä haittoja siitä voi aiheutua (esim. olemassaolevien rakennusten, teiden putkilinjojen yms. rakenteiden painumat). Selvitysten perusteella tulee kaavassa määrätä pohjavesien suojelun kannalta turvallisimmat perustamistavat.

5. Lämmitysjärjestelmäksi ei tule sallia maalämpöä eikä öljylämmitystä.
6. Hulevesien tulvimisen kannalta ongelmia ei alueella esiintyne, koska imeytys varmasti onnistuu monin paikoin. Erityisesti puhtaat kattovedet on syytä imeyttää maaperään. Viivytykselle ei ole meren läheisyydestä johtuen erityistä tarvetta, vaan hulevesien johtamisjärjestelyt voidaan hoitaa tavanomaisin keinoin.
7. Kaava-alueen kohdalla meritulvasta johtuva alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita tai toimintoja, on aaltoiluvara mukaan lukien N2000 +3,5 metriä. Suosituskorkeus tulee ottaa huomioon kaikessa uudessa rakentamisessa, myös yhdyskuntatekniikan (mm. energia- ja vesihuollon) rakenteiden kohdalla. Suosituskorkeus tulee sisällyttää asemakaavan koko aluetta koskeviin yleisiin määräyksiin.
8. Satamaradan vuoksi osallisiin tulee liittää Liikennevirasto radan riskien ja vaarojen arvioimiseksi. Kaupungin olisi hyvä informoida myös Loviisan satamaa asemakaavahankkeesta.

2. MIELIPITEET

2.1 Loviisan kulttuuri ja ympäristöliike ry

Mielipide 13.3.2017	Vastineet ja toimenpiteet
1. Ympyrätien varteen, kaavoitettavan alueen koillisosassa olevalle viheralueelle ei kaavoiteta pari- tai rivitaloasutusta vaan alue säilytetään nykyiseltä leveydeltään viherkäytävänä luonnonsuojelualueelta Bellanharjulle. 2. Korvaava rakentaminen voisi sijoittua Haravankyläntien varteen laajentamalla kerrostalo-alueiksi suunniteltua aluetta sekä Bellan harjun viereiselle alueelle.	1. Tutkitaan alueelle vähempää rakentamista. 2. Aluetta tutkittiin vaihtoehtoja muodostettaessa, mutta jätettiin alueella kasvavan komean puuston vuoksi rakentamisen ulkopuolelle. Rakentamista on osoitettu nyt ympäristövaurioalueille, jossa rakentamisella parannetaan nykytilannetta.

2.2 Mielipiteen jättäjä 2.

Mielipide 12.3.2017	Vastineet ja toimenpiteet
1. Asuinrakentaminen Vanhan Sahatien hiekkakuopan rinteille nähdään hyvänä, maisemahäiriön korjaavana asiana 2. Ympyrätien varteen osoitetut asuinrakennukset tulevat sijaitsemaan varjoisassa painanteessa ja kerrostaloasukkaiden katseiden alla. Rakentamista ei katsota siksi tarkoituksenmukaiseksi. 3. Kiinteistön 434-5-508-2 sisällyttämistä kaavamutokseen edellytetään. Perustelut: kaavalla voisi osoittaa reitin Eteläharjuntieltä harjun rinteeseen yleiselle puistoalueelle. Tontin rajan epäselkeys aiheuttaa monenlaisia ongelmia: roskaantumista, grillipaikan tuhkien ja kipinöiden leviämistä tontille, autojen pysäköimistä tontin puolella. Naapurikerrostalon penggerrinne ja roska-astiat ovat virheellisesti tämän kiinteistön puolella. 4. Kiinteistön rakennusoikeus (e=0,05) nähdään liian pienenä verrattuna Loviisan kaupungin muihin tontteihin. 5. Sivu-asunnon rakentamisen mahdollistaminen tontille olisi tarkoituksenmukaista yhdyskuntarakenteen tiiveyden kannalta.	1. Merkitään tiedoksi. 2. Alueen voi myös nähdä hyvänä rakentamispaiikkana ja viihtyisanä asuinalueena. Tutkitaan alueelle kuitenkin vähempää rakentamista. 3. Laajennetaan kaava-alueutta koskemaan myös kiinteistöä 434-5-508-2 ja tutkitaan sen rakennusoikeus ja lisärakentamisen mahdollisuus.

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 5, ETELÄHARJU, KORTTELI
529 SEKÄ KATU- JA VIHERALUEITA (VANHA SAHA-
TIE/HARAVANKYLÄNTIE/YMPYRÄTIE)
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN 10.2. – 13.3.2017**

2.3 Mielipiteen jättäjä 3.

Mielipide 2.3.2017	<i>Vastineet ja toimenpiteet</i>
Mielipiteessä esitetään rautatien ylittävän tasoristeuksen sijaintiin ja Vanhan Valkontien ja Pitkäsaarentien linjaukseen muutosta. Perusteluina on kaupungin kanssa tehdyn tonttikauppasopimuksen (1996) epäkohdat.	Tien tulee olla suora odotustasanteen matkalla (33 m) ja tieliittymä pitäisi viedä ohjeen mukaan vielä edemmäs (40 m), mutta liittymäpaikka on viranomaisten kanssa pidetyissä neuvotteluissa todettu tuohon paikkaan sopivaksi, koska kauemmas sitä on tässä tapauksessa vaikea saada. Mielipiteeseen liitetyissä kuvissa on esitetty 11-13 m matkaa liittymään, eikä se ole mahdollinen.

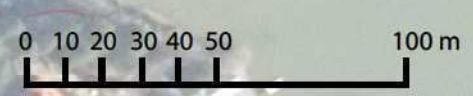


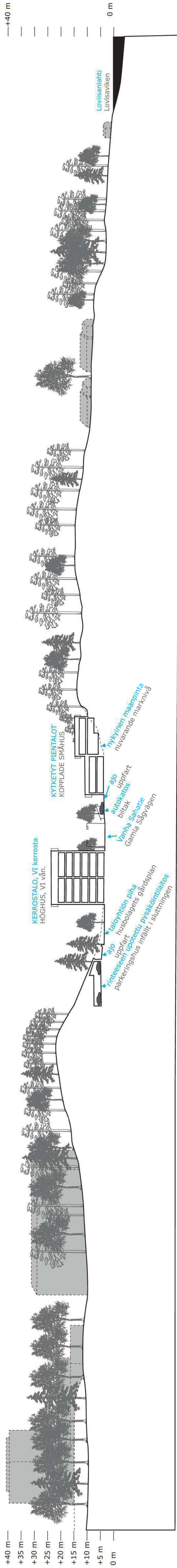
	Nykyinen rakennus	Nuvarande byggnad
	Uusi rakennus	Ny byggnad
	Jalankulku- ja pyörätie	Gång- och cykelväg
	Ulkoilureitti	Friluftsled
	Tärkeä näkymä	Viktig siktlinje
	Maisemoitu rinne / viheralue	Eftervärdad sluttning / grönområde





	Nykyinen rakennus	Nuvarande byggnad
	Uusi rakennus	Ny byggnad
	Jalankulku- ja pyörätie	Gång- och cykelväg
	Ulkoilureitti	Friluftsled
	Tärkeä näkymä	Viktig siktlinje
	Maisemoitu rinne / viheralue	Eftervårdad sluttning / grönområde







Asemakaavoituksen seuranta	Alueell. ympäristökeskus	
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4	Täyttämispvm	25.1.2018

Asemakaavan perustiedot

Asemakaavan nimi	Loviisa				
	Asemakaavan muutos				
Kunta		Ayk:n kaavatunnus			
Kuntanumero		Kunnan kaavatunnus			
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm			
Kaava-alueen pinta-ala	8,70	Uusi ak:n pinta-ala		0,38	
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala		8,33	
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan	Rakennuspaikkojen lkm		Lomarak.paikkojen lkm	
	pituus km	Oma ranta	Muut	Oma ranta	Muut

Yhteenveto aluevarauksista

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar.						
yhteensä	8,7009	100,0	17210	0,20	+0,3855	+16 660
A yhteensä	2,1671	24,9	17210	0,79	-0,4648	+16 660
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,2725	49,6			+0,9630	
R yhteensä						
L yhteensä	1,7286	19,9			-0,4925	
E yhteensä	0,1301				-0,0808	
S yhteensä						
M yhteensä	0,4606	5,3			+0,4606	
W yhteensä						

Yhteenveto maanalaisista tiloista

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
--	-----------------	----------------	-------------------------------	-------------------------	---------------------------------------

Maan.til. yht.

Rakennussuojelu

	Suojeltujen rak. lkm	Suojeltujen rak. k-m ²	Suojeltujen rak. muutos lkm±	Suojeltujen rak. muutos k-m ² ±
--	-------------------------	--------------------------------------	---------------------------------	---

Suoj.rak. yht.

asemakaava

muu

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi **Loviisa**
Asemakaavan muutos

Kunta Ayk:n kaavatunnus
Kuntanumero Kunnan kaavatunnus
Hyväksymispvm

Aluevaraukset

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	8,7009	100,0	17 210	0,20	+0,3855	+16 660
A yhteensä	2,1671	24,9	17 210	0,79	-0,4648	+16 660
A						
AK-2	0,8467	39,1	12 700	1,50	+0,8467	+12 700
AP						
AKR-1	0,5875	27,1	2 937	0,50	+0,5875	+2 937
AO	0,5126	23,7	1 283	0,25	+0,2094	+733
AO-5/s	0,2203	10,2	290	0,13	+0,2203	+290
AKR					-1,0976	
AM5-3					-1,2311	
P yhteensä						
P						
PL						
PV						
Y yhteensä						
Y						
YL						
YH						
YO						
YS						
YY						
YM						
YK						
YU						
C yhteensä						
C						
K yhteensä						
K						
KL						
KM						
KT						
KTY						
T yhteensä						
T						
TT						
TV						

TY						
T/kem						
V yhteensä	4,2480	48,8			+0,9630	
V						
VL	0,2765	6,5			-3,0085	
VL-9	3,9715	93,5			+3,9715	
VK						
VU						
VR						
VV						
R yhteensä						
R						
RA-1						
RA-2						
RA-3						
RV						
RP						
L yhteensä	1,7286	19,9			-0,4925	
L						
Kadut	1,6479	95,3			-0,4925	
Joukkol.kadut						
Pihakadut						
Hidaskadut						
Katuauk./torit						
Kev.liik.kadut						
LT						
LR						
LL						
LS						
LK						
LV						
LP	0,0807	4,7				
LH						
LHA						
LTA						
LPY						
LPA						
E yhteensä	0,0966	1,1			-0,0808	
E						
ET						
EN						
EJ						
EO						
EK						
EMT						
EA						
EP						
EH						
EV	0,0966	100,0			-0,0808	
S yhteensä						
S						

SL						
SM						
SR						
M yhteensä	0,4606	5,3			+0,4606	
M						
MT						
ME						
MP						
MA-2	0,4606	100,0			+0,4606	
MU						
MY						
W yhteensä						
W						







LOVIISAN KAUPUNKI, ANTINKYLÄN ASEMAKAAVAMUUTOS

Kaavan laatijan vastine kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 9.11. – 8.12.2017 välisen ajan. Ehdotuksesta saatiin viisi kirjallista lausuntoa ja kaksi muistutusta. Yhteenvedoon on kirjattu myös kaavaneuvottelussa annetut lausunnot. Kaavaneuvottelussa lausunnon antoivat rakennusvalvonta, Loviisan vesiliikelaitos, kunnallistekniikka sekä kiinteistö- ja paikkatietotoimisto. Yhteensä kaavasta annettiin yhdeksän lausuntoa.

LAUSUNNOT

Kaavaneuvottelu 29.11.2017 (Rakennusvalvonta, Loviisan vesiliikelaitos, kunnallistekniikka sekä kiinteistö- ja paikkatietotoimisto)	
Lausunto: 1. Kaarevat korttelialueiden rajat tulee suoristaa siten, ettei syntyisi kaarevia rajalinjoja. 2. Katualuetta tulisi laajentaa hieman MA-2-alueelle siten, että Haravankyläntie muodostuisi pääväyläksi. 3. MA-2 -alueelle tulisi voida tarvittaessa sijoittaa pumppaamo. 4. AKR-1 -kortteliin tulisi osoittaa liittymäkielto-merkintää risteysalueille. 5. AKR-1 -korttelin auton säilytyspaikan rakennusalamerkintä tulisi muuttaa väljemmäksi. 6. Toivotaan, että AKR-1 -kortteli toteutettaisiin yhtenäisesti ja että sinne tulisi vain yksi vesiliittymä. 7. AK-2-korttelialuetta tulisi hieman suurentaa Ympyrätien puolelta, siten että liittymä korttelialueelle siirtyisi selkeästi Ympyrätielle eikä ohjautuisi Ympyrätien ja Vanhan Sahatien risteykseen. 8. Kaava-alueen ulkopuolella oleva ajantasakaavan rata-merkintä (LR) tulisi siirtää radan ylityskohtaan.	Kaavoittajan vastine: 1. Tarkistetaan tielinjausta lausunnon mukaan. 2. Laajennetaan katualuetta MA-2 -alueelle. 3. Lisätään kaavamääräykseen, että alueelle voidaan sijoittaa pumppaamo. 4. Lisätään liittymäkielto risteysalueelle. 5. Tarkistetaan auton säilytyspaikan rakennus-alaa väljemmäksi. 6. Vesiliittymän järjestäminen ei ole kaavalla ratkaistava asia. 7. Suurennetaan AK-2 korttelialuetta lausunnon mukaisesti. 8. Siirretään ajantasakaavan LR-merkintä radan ylityskohtaan.

Uudenmaan liitto 8.12.2017

Lausunto:

1. Kaava-alue noudattaa maakuntakaavassa osoitettua alueen pääkäyttötarkoitusta.
2. Kaava-alue sijoittuu maakuntakaavassa osoitetulle pohjavesialueelle. Toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.
3. Kaava-alue sijoittuu 4. vaihemaakuntakaavan maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön, Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaisema, alueelle. Vaikutukset pienialaisella kaavamutoksella ovat vähäiset - on kuitenkin varmistuttava siitä, ettei lähelle maisemassa selkeästi erottuvaa pitkittäisharjun hahmoa sijoitettu AO-aluevaraus heikennä maisemiarvoja.
4. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on tullut voimaan lokakuussa 2017.

Kaavoittajan vastine:

1. Merkitään tiedoksi.
2. Sijoittuminen pohjavesialueelle on otettu huomioon kaavaa laadittaessa ja siitä on annettu yleinen määräys.
3. Harju nousee huomattavasti korkeammalle tasolle. Ympyrätien ja harjun laen korkeusero on yli 10 m, eivätkä neljä omakotitaloa siten heikennä pitkittäisharjun hahmoa.
4. Tieto päivitetään kaavaselostukseen.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 4.12.2017

Lausunto:

1. ELY-keskus pitää tarpeellisena perusteellisten rakennettavuusselvitysten tekemistä kaavan AK-2 ja AKR-1 kortteille.
2. AK-2 ja AKR-1 kortteiden maaperän puhtaus ja täyttömäiden alkuperä on tarpeen varmistaa.
3. Koska alustavien tietojen perusteella näyttää siltä, että rakennuksia joudutaan paaluttamaan, tulee selvittää, miten pohja rakentaminen tehdään aiheuttamatta haittaa pohjavedelle.
4. Em. tietoja tarvitaan, jotta ELY-keskus pystyy arvioimaan, tarvitseeko rakentaminen vesilain mukaisen luvan. Selvitysten perusteella voidaan antaa kaavamääräyksen turvallisista pohjarakentamistavoista pohjavesihaittojen estämiseksi. Samalla tarkentuu myös, kuinka sorakuopan rintaukseen sijoitettava pysäköintihalli on paras rakentaa.

Kaavoittajan vastine:

1.-4.

Kaava-alueen katujen ja vesihuollon suunnittelua varten alueella on tehty pohjatutkimuksia AK-2 ja AKR-1 kortteiden läheisille Haravakyläntielle, Vanhalle Sahatielle ja Ympyrätielle. Näiden tutkimusten mukaan kortteiden laidoilla maaperä on pääasiassa tiiveydelään tiivistä löyhään vaihtelevaa hiekkaa sekä hiekka- ja sora-moreenia. Läheiset tutkimukset viittaisivat siihen, että maaperä on alueilla kantavaa, jolloin paalutus ei olisi ensisijainen perustamistapa.

Rakennettavuusselvityksessä ei saada määriteltyä rakennusten lopullisia perustamistapoja vaan annetaan arvio perustamisesta, joka vastaa alueen keskimääräisiä pohjaolosuhteita ja rakennustyyppiä. Rakennuskohtainen perustamistapa määritellään kohdekohtaisilla pohjatutkimuksilla perustamistapalausunnossa.

5. Vanhan Sahatien eteläpuolella tien ja kerrostalojen väliin suunniteltujen auton säilytyspaikkojen sijoittamisessa on hyvä huomioida arvokasta paahdekasvillisuutta esimerkiksi jättämällä paahdeympäristönä hoidettava liuska arvokkaimmille paikoille. 6. Kaavaratkaisu mahdollistaa hyvän ja laadukkaan ympäristön muotoutumisen. 7. Sr-määräystä ELY-keskus esittää täydennettäväksi esimerkiksi muotoon Sr: Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen arkkitehtoniset ominaispiirteet säilyvät. Korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä rakennukseen soveltuvin perinteisin materiaalein ja menetelmin.	Tärkeillä pohjavesialueilla toimimisesta on laissa säädetty seuraavasti: <i>"...varmistutaan, etteivät pohjaveden korkeusasema eikä laatu pysyvästi muutu. Alueille rakennettaessa varmistutaan, että pohjaveden tila voidaan turvata myös rakennuksen käytön aikana."</i> Yleisiin määräyksiin on lisätty seuraavasti: Pohjavedenhallintasuunnitelma tulee sisältyä perustamistapalausuntoon. Kohteen rinnerakentaminen on vaativaa. Rinteeseen rakennettavan pysäköintihallin rakentaminen on haasteellinen toteuttaa ja vaatii tarkkoja suunnitelmia, joiden ratkaisu kaavoitusvaiheessa on haasteellista, kun tarkempaa tietoa hallin koosta, lattiatasosta yms. ei ole. Alueelle ei ole tuotu epäpuhtaita maa-aineksia, mutta maaperän puhtaus varmistetaan ennen kortteleiden rakentamista. 5. Sahatien eteläpuolen ketokasvillisuus on tuhoutunut pintamaiden poiston yhteydessä, eikä alue kasva enää arvokasta paahdekasvillisuutta. Suunnittelualueella parhaiten paahde- ja muulle ketokasvillisuudelle soveltuvat nykyiset ja uudet korvaavat elinympäristöt sijoituvat etelään - lounaaseen suuntautuville hiekkarinteille. Kaavassa osoitetaan rp-merkinnällä rinteeseen upotettu pysäköintirakennus, joka tulee maisemoida. Suunnittelumääräyksen mukaisesti rinteen kasvillisuudessa tulee suosia kuivien ja paahteisten alueiden kasvillisuutta. 6. Merkitään tiedoksi. 7. Täydennetään sr-määräystä lausunnossa esitetyllä tavalla.
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos 4.12.2017	
Lausunto: 1. Kaavamuutoksessa tulee ottaa huomioon alueen suuret korkeuserot ja Lahti-Valko yhdysrautatie. 2. Kortteleissa 534, 529 ja 535 tulee suunnitellut rakennusten asemoinnit tonteille tehdä siten, että korkeiden rakennusten suunnittelussa voidaan huomioida pelastustoiminnan toimintaedellytykset mm. nostolavayksikön käyttöön. Kulkuväylät tulee olla riittävän	Kaavoittajan vastine: 1. Kaavamuutoksen alkuvaiheessa tehtiin suunnitelma katulinjauksista, jossa tavoiteltiin liikenneturvallisuutta tasoristeykseen. Katulinjauksen pohjalta laadittiin katusuunnitelmat, jossa huomioitiin vielä tarkemmalla tasolla korkeuserot ja katujen luiskat. 2. Kiinteistölle tullaan laatimaan pelastussuunnitelma, johon merkitään pelastustiet ja nostopaikat sekä huolehditaan riittävistä

leveitä (min. 3,5m), kääntösäteet riittävän suuria (12m), liittymät riittävän leveitä (5m), kantavuus min. 32 tn, sekä kaltevuus max. 5% 3. Sammutusveden saanti tulee varmistaa riittävän suurilla vesiasemilla. 4. Radan ylittävän sillan rakentaminen ei saa heikentää pelastustoiminnan mahdollisuuksia.	leveyksistä, kääntösäteistä ja kantavuuksista. Pelastustiesuunnitelma hyväksytetään pelastuslaitoksella. Asemakaava mahdollistaa hyvän pelastussuunnitelman laatimisen. 3. Ei asemakaavalla ratkaistava asia. 4. Radan ylitys tapahtuu tasossa, kuten nykyisellään.
Porvoon kaupunki / Terveystieteiden lautakunta 16.11.2017 § 107	
Lausunto: Ei huomautettavaa.	Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi.
Kymenlaakson Sähköverkko Oy 10.11.2017	
Lausunto: Ei lisättävää aikaisempaan lausuntoon.	Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi.

MUISTUTUKSET

Muistutus 1. 7.12.2017	
Muistutus: 1. Rakentamistapa poikkeaa Ympyrätien rakennuskannasta sen massiivisuuden takia. Myös autokatosten sijainti kiinni katualueessa poikkeaa muusta alueesta. 2. Maasto tulee edellyttämään maansiirtoa ennen rakentamista. Tämän seurauksena puusto tulee kärsimään ja sitä joudutaan poistamaan. Tältä osin poikkileikkaus virheellinen. 3. Työpajassa mielipiteenä oli esitetty alueen säilyttämistä nykyisellään viher- ja ulkoilualueena.	Kaavoittajan vastine: 1. Asemakaavassa on osoitettu tiukka rakennusala päärakennukselle ja autosuojalle juuri sen vuoksi, että uusi rakentaminen sopeutuu Ympyrätien olevaan rakennuskantaan. Autokatos suojaa tonttien ulko-oleskelualueita. Erillinen autokatos soveltuu paremmin myös vanhalle asuinalueelle, koska näin tontin rakennusoikeus tullaan jakamaan kahdeksi erilliseksi rakennukseksi, eikä rakenneta yhtä massiivista taloa, jonka osa autokatos on. 2. Poikkileikkaus on viitteellinen esitys siitä, mitä kaavaratkaisulla tavoitellaan. Puustoa tullaan istuttamaan tonteille rakentamisen jälkeen. 3. Kaupungin tavoitteena on tiivistää aluetta hyvien katuyhteyksien ja kunnallisteknisten palveluiden alueella. Työpajassa saadun palautteen perusteella tontteja vähennettiin kolmella ja virkistysaluetta jäi harjulle laajempi alue, kuin mitä kummassakaan luonnosvaihtoehdossa oli esitetty.
Muistutus 2. 4.12.2017	
Muistutus: Nykyisissä suunnitelmissa Pitkäsaarentie tulee kulkemaan noin 2 metrin päästä tontilla olevan	Kaavoittajan vastine:

talon etukulmasta. Tilaa ei ole riittävälle suojaukselle, kuten esim. kuusiaidalle. Tiellä kulkevasta raskaasta liikenteestä aiheutuva tärinä ja maan painuminen ovat vaaraksi talon rakenteille. Ehdotus uudesta tielinjauksesta/tontin rajoista muistutuksen liitteenä.	Lisätään kiinteistö 434-5-514-6 kaava-alueeseen ja siirretään katua etäämmälle kiinteistöstä, jolloin AO-tontti laajenee luoteen suuntaan. Lisätty kaava-alue asetetaan ehdotuksena nähtävälle.
Muistutus 3. 8.12.2017	
Muistutus: 1. Ympyrätien länsipuolelle suunnitelluista omakotitalotontista eteläisimmän kohdalla harjun viherkäytävä jää kapeaksi, n. 35 m levyiseksi. Myös virkistyskäytävät kulkevat hyvin lähellä eteläisimmän tontin rajoja. Lkyl ry esittää, että eteläisin omakotitontti poistetaan kaavaehdotuksesta. 2. Omakotitalot tulisi rakentaa enintään 1 1/2-kerroksisiksi. Rakennusten kattomuotojen, ulkoverhoilun ja väriyksen tulee sopeutua Ympyrätien varrella jo olevaan rakennuskantaan.	Kaavoittajan vastine: 1. Kaupungin tavoitteena on tiivistää aluetta hyvien katuyhteyksien ja kunnallisteknisten palveluiden alueella. Asemakaava on kokonaisharkintaa, eikä tässä kohtaa toivetta eteläisimmän tontin poistamisesta voida tehdä. Tontteja vähennettiin luonnosvaiheessa nähtävillä olleesta vaihtoehdoista 1:n ratkaisusta jo kolmella. 2. Omakotitalojen toteuttaminen 11/2 -kerroksisena nykyvaatimusten mukaan on haastavaa ja niihin haetaan usein poikkeuslupia. Päärakennusta matalampi autosuoja kadun varressa porrastaa mahdollisten korkeampien talojen sopeutumisen nykyiseen rakennuskantaan. Asemakaava velvoittaa kiinnittämään huomiota rakennusten ympäristöön soveltumiseen. Myös harjansuunta on sidottu yhdenmukaiseksi. Asemakaavan toteutumista valvoo rakennusvalvontaviranomainen.