



Loviisan kaupunki  
Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus  
Kaupunkisuunnitteluosasto



## ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SITOVA TONTTIJAKO, KAUPUNGINOSA 3 VANHAKAUPUNKI, KORTTELIN 316 OSA, MARIANKATU/KUNINGATTARENKATU

### OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

Tässä suunnitelmassa esitetään kaavoitushankkeen sijainti ja tavoitteet sekä kerrotaan, miten alueen osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan työn aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan, ja se on nähtävillä Loviisan kaupungin virallisella ilmoitustaululla asiakaspalvelupiste Lovinfossa kuulutuksessa ilmoitettuina ajankohtina. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksessa tai kaupungin verkkosivustolla koko asemakaavan valmistelun ajan: [www.loviisa.fi/fi/palvelut/kaavoitusjamaankaytt/kaavoitus/asemakaavoitus](http://www.loviisa.fi/fi/palvelut/kaavoitusjamaankaytt/kaavoitus/asemakaavoitus).

Loviisassa 18.1.2023

## SISÄLLYSLUETTELO

### SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1. Suunnittelualue ja hankkeen tausta
2. Suunnittelun tavoite
3. Alueen kuvaus, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

### OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

4. Osalliset
5. Tiedottaminen ja osallistuminen
6. Vaikutusten arviointi
7. Yhteystiedot

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 1 SUUNNITTELUALUE JA HANKKEEN TAUSTA

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan keskustassa, kaupunginosassa 3 Vanhakaupunki, ja rajautuu Mariankatuun, Pitkäkujaan, Kuningattarenkatuun ja Karlskronabulevardiin. Suunnittelualueella sijaitsee palvelutalo Esplanad sekä Mariankadun ja Pitkäkujan kulmauksessa asemakaavalla suojeltu pieni puutalo. Alue on Loviisan Seudun Palvelutalosaatiö sr:n omistuksessa. Aloitteen kaavamuutoksen laatimiseen on tehnyt Loviisan Seudun Palvelutalosaatiö sr. Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä \_\_.\_\_.2023. Kaavamuutoksesta aiheutuvista kustannuksista on sovittu asemakaavan käynnistämissopimuksella.

### 2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia Loviisan seudun palvelutalosaatiön omistuksessa olevan suojellun rakennuksen osoittamista asumiskäyttöön. Palvelutalosaatiöllä ei ole tarvetta suojellulle rakennukselle ja sen säilymistä edesauttaisi se, että talo olisi asuinkäytössä. Tavoitteena on jatkossa muodostaa pientalotontti erilliseksi kiinteistöksi.

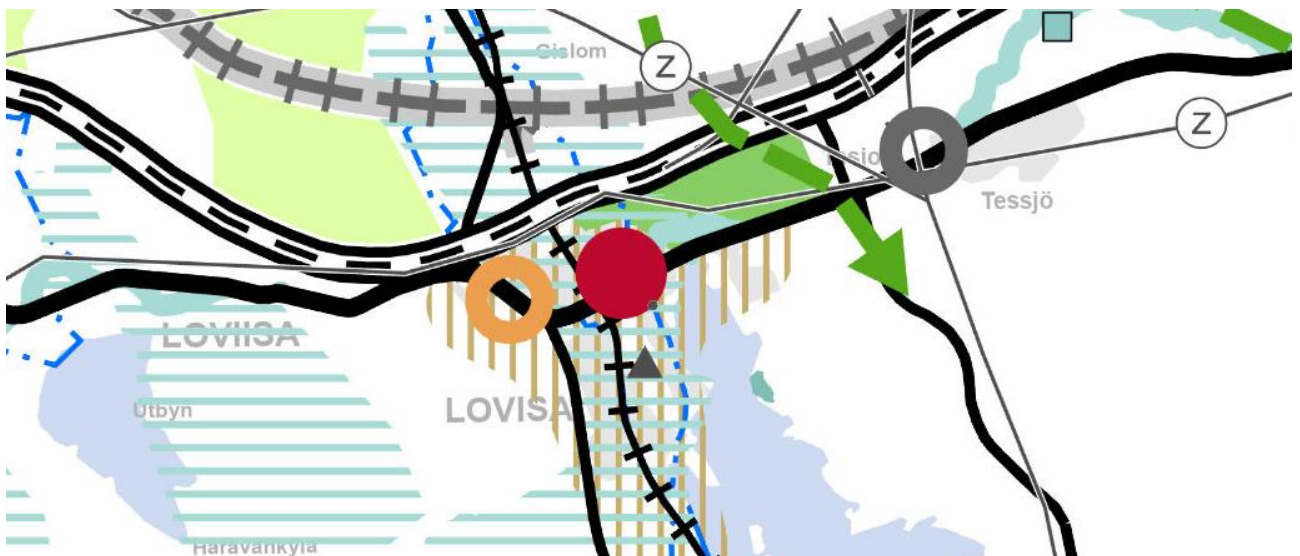
### 3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

#### Yleistä

Suunnittelualue on kooltaan noin 0,45 hehtaaria ja on rakennettua ympäristöä. Alue rajautuu idässä Mariankatuun ja entiseen hotelli-ravintolan Skandinavian tonttiin, etelässä Pitkäkujaan, lännessä Kuningattarenkatuun ja pohjoisessa Karlskronabulevardiin. Suunnittelualueella sijaitsee palvelutalo Esplanad, joka on rakennettu vuonna 1995. Alueella sijaitsee myös asemakaavalla suojeltu puutalo, joka on rakennettu vuonna 1923. Kaava-alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Loviisan alakaupunki).

#### Maakuntakaava

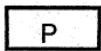
Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on tullut voimaan Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätöksellä.



- Keskustatoimintojen alue, keskus
- Pohjavesialue, Myllyharju, Panimonmäki, Kuggom
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaisema

## Yleiskaava

Alueella on voimassa keskustan ja Alakaupungin osayleiskaava, joka hyväksyttiin 13.6.2001. Alue on osoitettu pääasiassa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).



Pääasiassa palvelujen ja hallinnon alue.



Asemakaavalla suojeltu rakennus.



--- Vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

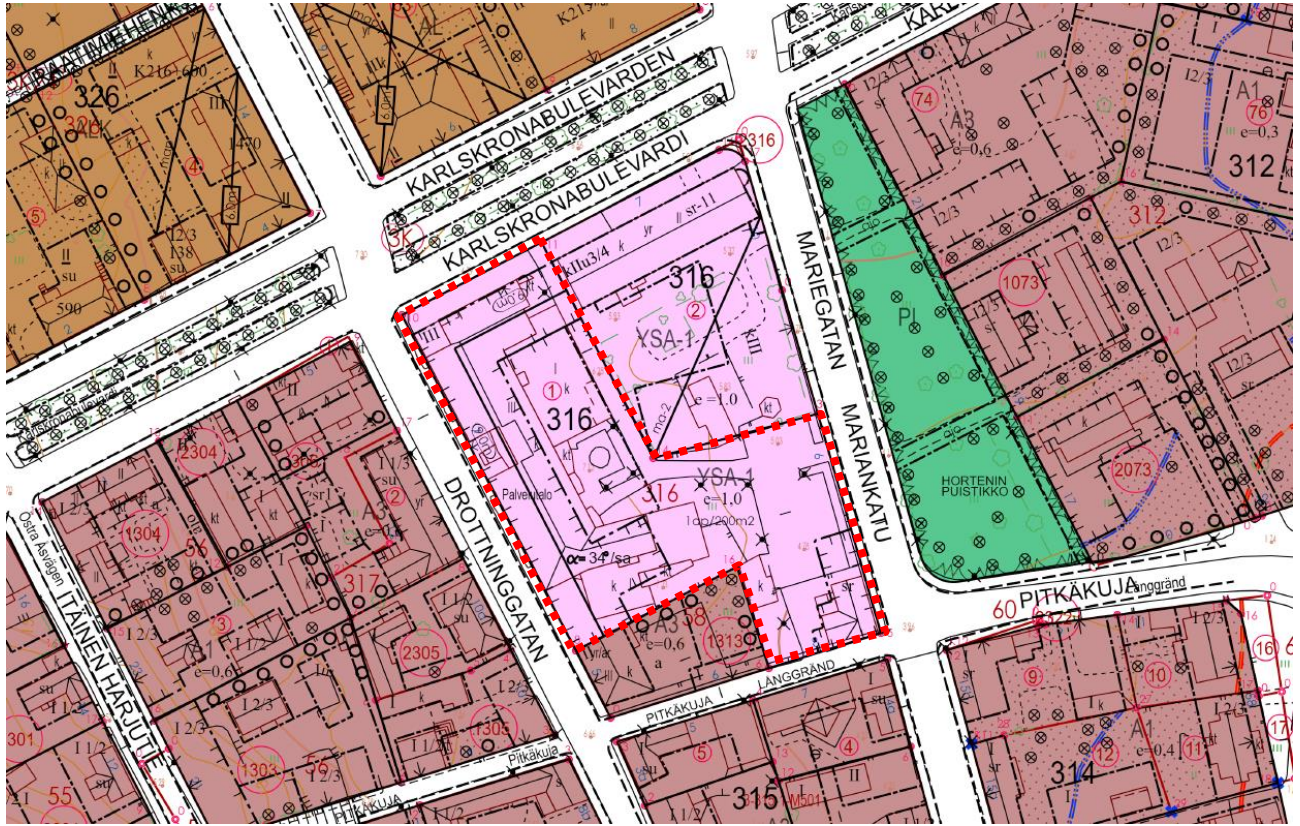
### Yleismääräys:

Osayleiskaava-alueella on erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, että muutos- ja uudisrakentaminen sopii historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä, kunnioittaa oman ympäristönsä syntyäikää liittyviä tyyli- ja rakennuspiirteitä sekä eheyttää ympäristöä. Tämä koskee sekä tonttien päärakennuksia, talousrakennuksia, aitoja ja muita rakennelmia että katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamista, valaisemista ja kalustamista. Asemakaavoihin on liitettävä tätä koskevat tarpeelliset ohjeet.

Alueen asemakaavoja muutettaessa ja purkulupia harkittaessa tulee huolellisesti tutkia myös tonteilla olevien talousrakennusten ja muiden pienempien rakennusten, rakennelmien ja rakenteiden suojelun tarve ottaen huomioon myös niiden vaikutus rakennettujen kortteleiden ja tonttien kokonaisarvoon. Ympäristön arvokkaat piirteet ja historiallinen tausta tulee ottaa huomioon talojen, rakennelmien sekä katujen ja puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamisessa.

## Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava, joka on vahvistettu 22.6.1993.



YSA-1 Sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien asuinrakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten ja vammaisten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuinalueineen.

sr Rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymistä varten tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä entisöimään.

### Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat

- Rakennusinventointi, 2023
- Loviisan alakaupungin kuntokatselmus, opinnäytetyö, Markus Rajamäki, 2014
- Loviisan pohjavesialueiden suojeluohjelma, Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014
- Inventering av arkivmaterial över III och IV stadsdelen (*III ja IV kaupunginosien arkistoaineiston inventointi*), Fredrika Andersson, 1995
- Loviisan keskustan itäosan asemakaavan muutos, kaavaselostus, 1981
- 3. ja 4. kaupunginosan rakennusten arvotus, Museoviraston rakennushistorian osasto, 1977

## OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

### 4 OSALLISET

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 maan omistajat ja lähinaapurit
- yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Viranomaistahot ja muut tahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Porvoon museo
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Loviisan vesiliikelaitos
- Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta

### 5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

#### Kaavoituksen käynnistäminen

Kaavamuutos tuli vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä \_\_.\_\_.2023 § \_\_.

#### Valmisteluvaihe ja tavoitteet

Perusselvitysvaiheessa kootaan kaavan lähtötietoaineisto sekä laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset ja täsmennetään kaavanmuutoksen tavoitteet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavasuunnittelun edetessä. Valmisteluvaiheessa laaditaan alustava kaavaluonnos. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja alustavan asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kuuluttamalla, kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan.

Tavoiteaikataulu: maaliskuu 2023

#### Kaavaehdotusvaihe

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen sekä tonttijakokartan nähtäville Lovin fon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivuille 14 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti, kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallinnonaloilta (maankäyttö- ja rakennuslain 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. § ja 28. §).

Mahdollinen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään nähtävilläoloajan ja saatujen lausuntojen jälkeen (maankäyttö- ja rakennuslain 66. § 2. mom., maankäyttö- ja rakennusasetuksen 18. §). Mahdolliset muistutukset on toimitettava asiakaspalvelupiste Lovin fon ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (maankäyttö- ja rakennuslain 65. § 2. mom.).

Tavoiteaikataulu: kevät 2023

### **Kaavan hyväksyminen**

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta käsittelee lausuntojen ja vaikutusten arvioinnin sekä mahdollisten muistutusten avulla täsmentyneen kaavaehdotuksen ja päättää kaavan hyväksymisestä. Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu (maankäyttö- ja rakennuslain 52. §). Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan ELY-keskukselle, kaavamuutoksen hakijalle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (maankäyttö- ja rakennuslain 67. §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinfossa ja paikallislehdissä (maankäyttö- ja rakennuslain 93. §).

Tavoiteaikataulu: syksy 2023

### **6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI**

Kaavaa laadittaessa työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselostusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna.

### **7 YHTEYSTIEDOT**

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi jättää Loviisan kaupungin asiakaspalvelupiste Lovinfoon kaavan ollessa nähtävillä. Lovinfo palvelee myös puhelimitse.

Loviisan kaupunki, Lovinfo  
Mariankatu 12 A  
07900 LOVIISA

sähköposti: [lovinfo@loviisa.fi](mailto:lovinfo@loviisa.fi)  
puh. 019 555 555  
Avoinna ma–pe klo 9.00–16.00.

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi lähettää myös:

Loviisan kaupunki, elinkeino- ja infrastruktuurikeskus sähköposti: [kaavoitus@loviisa.fi](mailto:kaavoitus@loviisa.fi)  
PL 77  
07901 Loviisa

Loviisan kaupunki, elinkeino- ja infrastruktuurikeskus sähköposti: [etunimi.sukunimi@loviisa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@loviisa.fi)

Sisko Jokinen  
kaavoittaja

puh. 0440 555 344

Marko Luukkonen  
kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö

puh. 0440 555 403