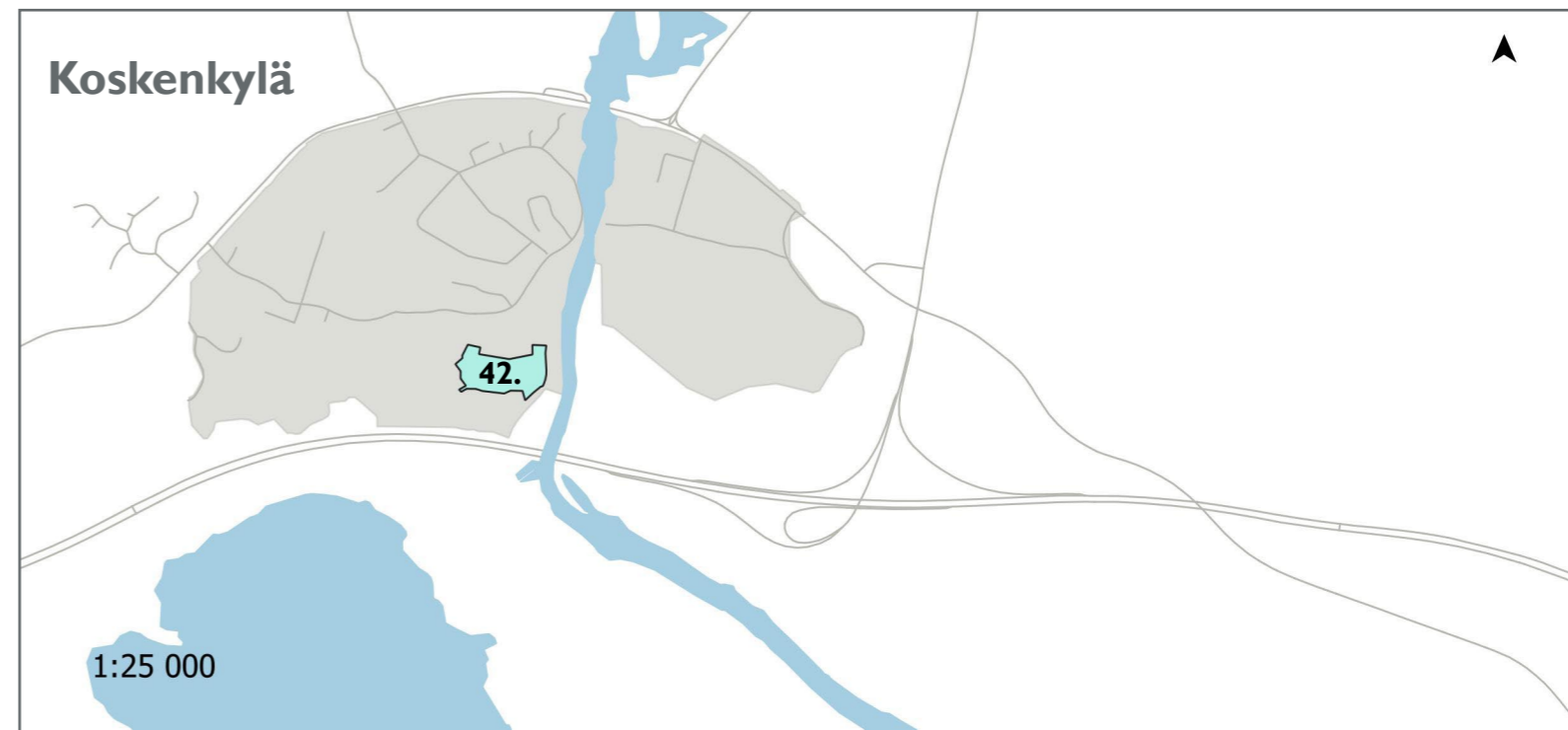
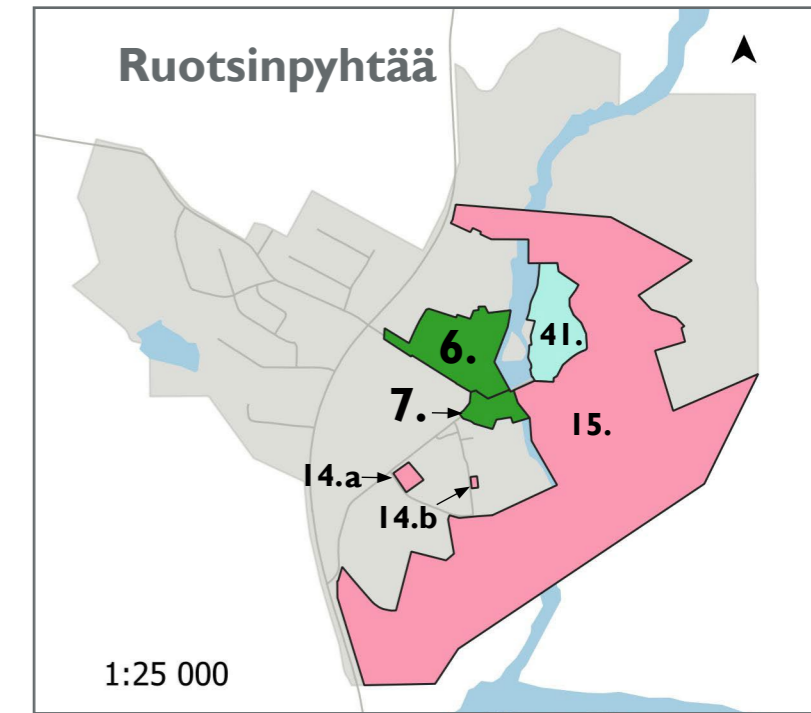
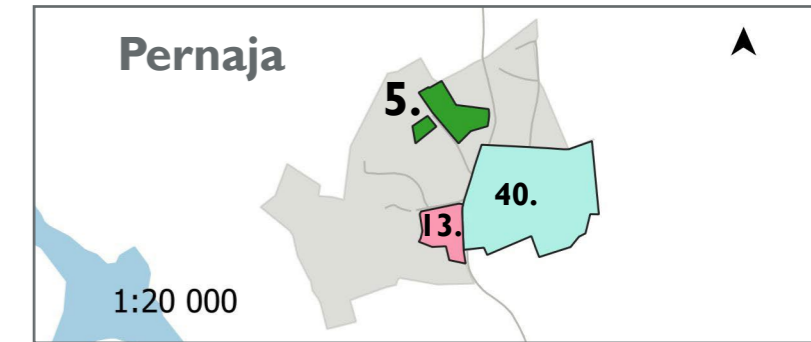
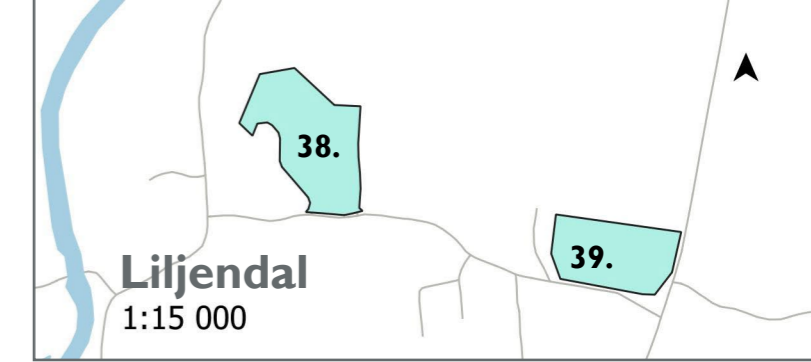
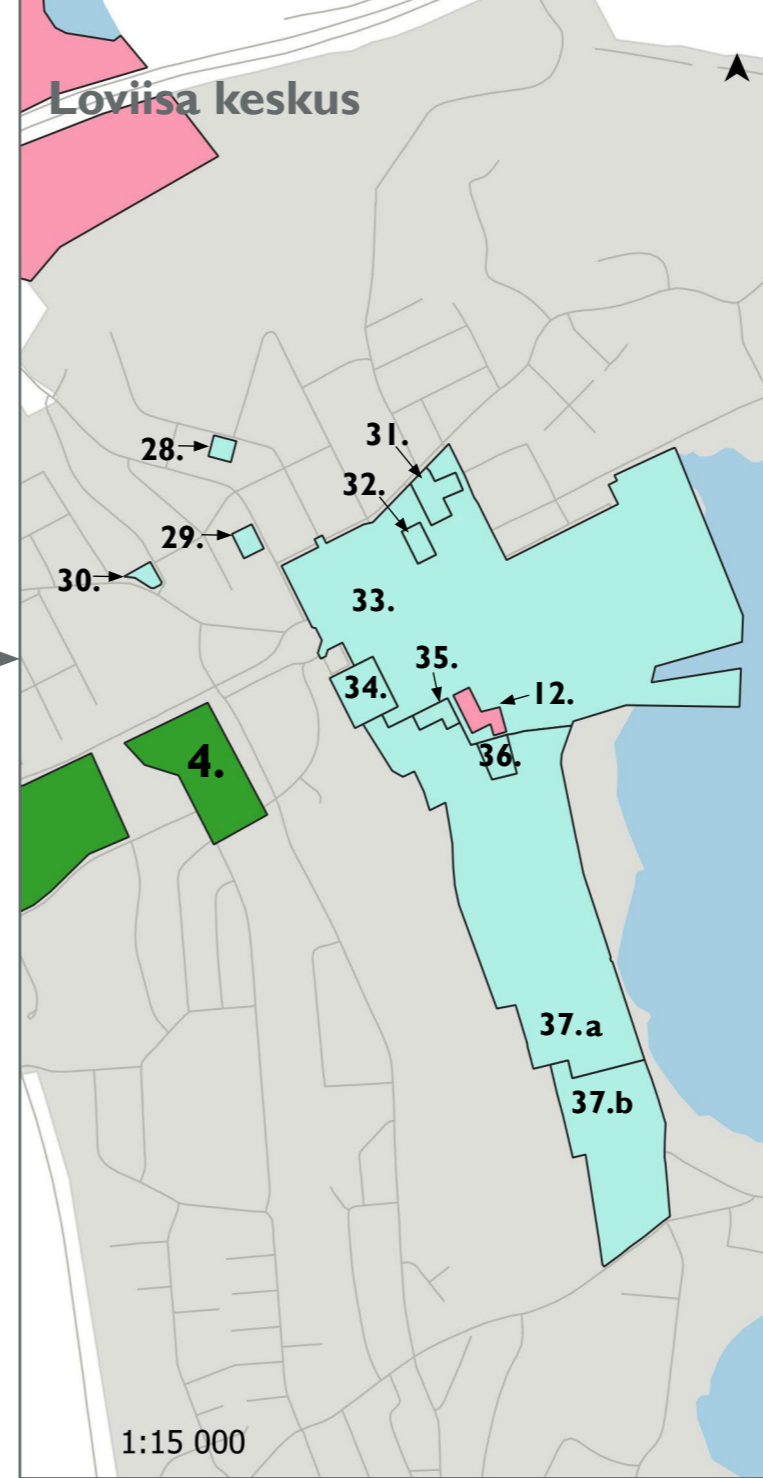
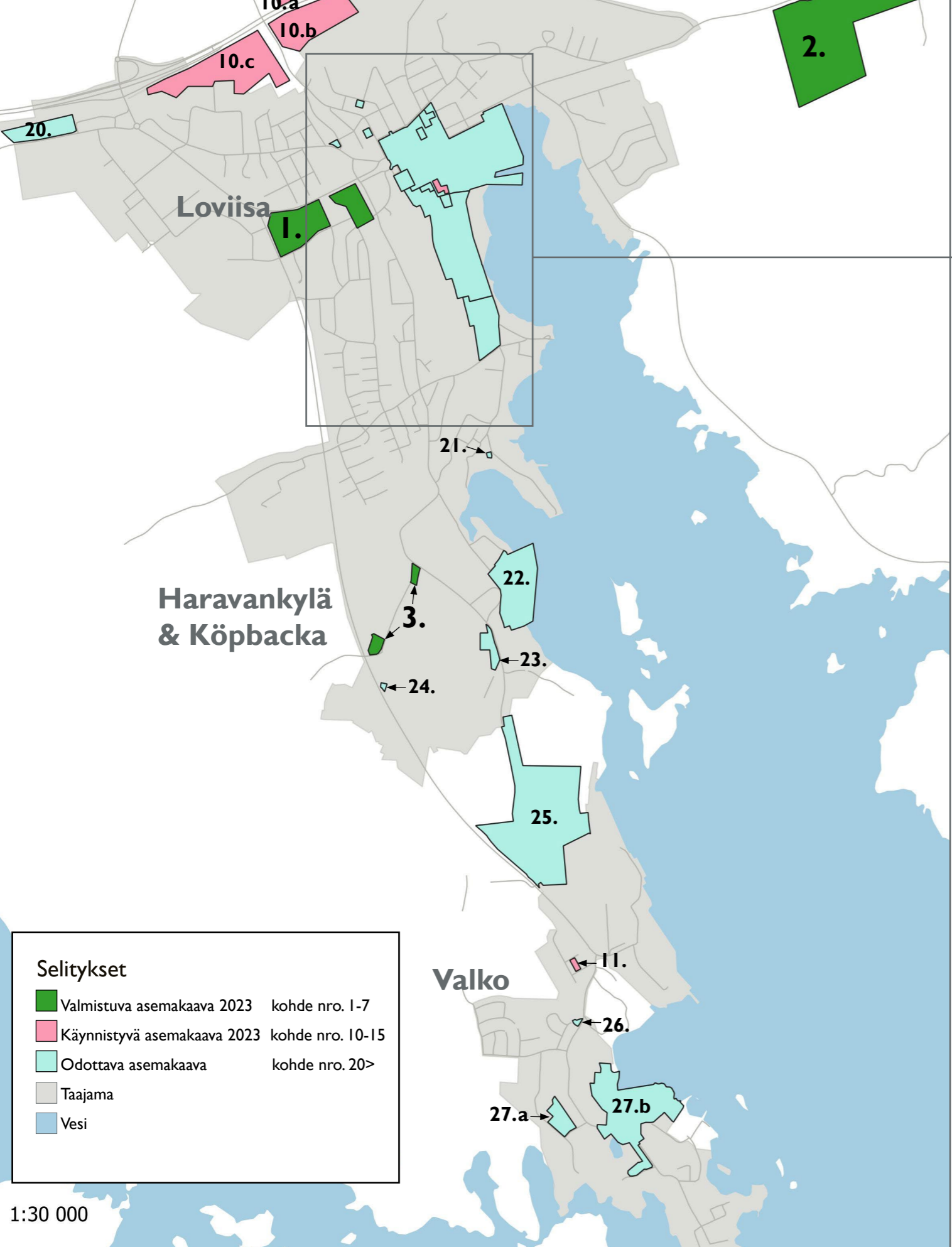


Kaavoituskatsaus 2023

Asemakaavat





Kaavoituskatsaus

2023

Mikä kaavoituskatsaus on?

Kaavoituskatsaus on lakisäätöinen vuosittain kunnassa laadittava tiedote, jossa esitellään vireillä olevia ja lähiaikoina vireille tulevia kaava-asioita. Kaavoituskatsaus julkaistaan Loviisan kaupungin verkkosivustolla.



Kaavoituskatsauksessa kaavahankkeille on esitetty lähinnä tavoitteelliset aikataulut, sillä kaikki niiden aikatauluun vaikuttavat tekijät eivät ole vielä tiedossa kaavoituskatsauksen laatimisvaiheessa. On myös mahdollista, että vuoden aikana nousee esiin uusia kaavoitushankkeita, jotka eivät tätä kaavoituskatsausta laadittaessa olleet vielä tiedossa. Mahdolliset uudet kiireelliset kaavahankkeet vaikuttavat kiireettömien hankkeiden aikatauluihin. Uusien kaavahankkeiden vireille tulosta tiedotetaan kuluksilla paikallislehdissä ja Loviisan kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

Kaavoitus ja kaavahierarkia

Kaavoituksella suunnitellaan maankäyttöä, ja tavoitteena on varata alueita erilaisia toimintoja varten ja taata hyviä asuinympäristöjä.

Kaavoitus tapahtuu eri tasoilla, jolloin yleispiirteisemmät maakunta- ja yleiskaavat ohjaavat suurien alueiden maankäyttöä. Yksityiskohtaisempia asemakaavoja kaavoja laaditaan pienemmille alueille ja ne määrittävät rakentamista konkreettisemmin. Yleispiirteisemmät, suuret kaavat ohjaavat yksityiskohtaisempien, pienempien kaavojen kaavoitusta. Tätä kutsutaan kaavahierarkiaksi. Maakuntakaava ohjaa uusien yleiskaavojen kaavoitusta, ja yleiskaavat ohjaavat asemakaavojen kaavoitusta. Kun aluetta suunnitellaan ja rakennetaan, huomioidaan rakentamista ohjaavana vain alimmana kaavahierarkiassa oleva kaava: jos alueella on sekä yleiskaava ja asemakaava, vain asemakaavaa tarvitsee noudattaa.

Kaavoituksen aikana maankäyttöön liittyy usein vastakkaisia etuja ja tavoitteita. Kaavoittaja pyrkii löytämään kaavan tavoitteet ja tarkoitus huomioiden mahdollisimman hyvin eri osapuolia tyydyttävän ratkaisun. Maankäyttö- ja rakennuslaki varmistaa, että osallisilla on kaavaprosessin aikana riittävästi mahdollisuuksia vaikuttaa kaavoitukseen. Osallisiksi lasketaan henkilöt, yritykset ja yhteisöt, joiden elintapaan tai toimintaan kaava vaikuttaa. Myös viranomaiset lasketaan osallisiksi.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on toteuttamisaikajänteeltään pitkälle tulevaisuuteen tähtäävä kaava, jossa tarkastellaan maakuntaa ja sen osa-alueita sekä ylimaakunnallisia kysymyksiä. Maakuntakaava ohjaa kuntien yleiskaavoitusta, mutta joissakin tapauksissa se huomioidaan myös asemakaavoituksen yhteydessä. Loviisan kaupungissa on voimassa [Uudenmaan maakuntakaava](#), jota toteuttaa Uudenmaan liitto.

Yleiskaava

Yleiskaavoja voidaan laatia yhden kunnan alueelle tai yhteistyössä useamman kunnan kanssa. Yleiskaavalla pääteetään kunnan tai sen osan maankäytön peruseräiteistä. Yleiskaavassa vahvistetaan maankäytön alueet, kuten asuin-, palvelu-, teollisuus- ja virkistysalueet, sekä niiden väliset yhteydet. Yleiskaavat voivat olla strategisia ja yleispiirteisiä tai yksityiskohtaisia ja ohjata myös suoraan rakentamista. Rantayleiskaava ohjaa yleensä suoraan rakentamista. Kun uusia asemakaavoja ja ranta-asemakaavoja laaditaan, täytyy alueen yleiskaava ottaa huomioon.

Asemakaava

Asemakaava on kaava, joka määrää aina rakentamisesta. Asemakaavassa määritetään muun muassa mitä ja kuinka paljon saa rakentaa, sekä kuinka säilytetään tai rakennetaan. Alueesta riippuen voi olla syytä ohjata rakentamista eri tarkkuudella. Herkillä tai historiallisilla alueilla voi olla syytä ohjata rakentamista enemmän, kun taas toisilla alueilla, jotka esimerkiksi kehittyvät hitaasti tai joissa toiminta vaihtuu usein, voi olla syytä kaavoittaa vapaammin, jotta asemakaava ei vanhene liian nopeasti. Asemakaavoja voidaan laatia yhdellä kertaa kokonaisille kaupunginosille tai vain yhdelle tontille. Asemakaavojen kaavoituksessa täytyy huomioida maakuntakaava ja yleiskaava.

Ranta-asemakaava

Toisin kuin asemakaavan, jonka laatii kunta, maanomistaja voi omaaloitteellisesti teettää ranta-asemakaavan kaavasuunnittelun. Ranta-asemakaava on rannikko- ja saaristoalueita varten, joita tavallisesti kaavoitetaan vapaa-ajan asumiseen. Kunta päättää muiden kaavojen tapaan myös ranta-asemakaavaa koskevasta vireille tulosta ja hyväksymisestä. Kunnan kaavoitusyksikkö ohjeistaa maanomistajaa kaavoituksessa.

Kaavoitusprosessi

Kaavoitusprosessi on yhdistelmä suunnittelua, päätöksentekoa ja keskustelua. Alla olevasta taulukossa on kuvattu asemakaavoitukseen liittyviä vaiheita. Yleiskaavoitusprosessi on samankaltainen, mutta kestoltaan pidempi ja asemakaavasta poiketen vireille tulosta ja hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

KAAVOITUSPROSESSI (asemakaavan)	KUNNANTYÖNJAKO	VAIKUTTAMISMAHDOLLISUUDET
ALOITUS	Kaavoitusosasto tai päättäjät voivat esittää pyynnön alueen kaavoittamisesta. ELINKEINO- JA INFRASTRUKTUURILAUTAKUNTA päättää kaavoitustyön aloittamisesta.	Osalliset voivat lähettää toivomuksiaan alueen kaavoittamisesta.
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA Vaikutuksiltaan vähäisistä asemakaavoista ei laadita osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.	Kaavan valmistelutyön alkuvaiheessa laaditaan tavallisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Siinä esitetään kaavan tavoitteet, olemassa olevat selvitykset tai selvitykset, jotka aiotaan toteuttaa, osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuudet sekä kaavan vaikutusten arviointitapa.	NÄHTÄVILLÄOLO 2–4 viikkoa Suunnitelma asetetaan nähtäville Lovinfoon ja kaupungin verkkosivustolle kaavan tietosivulle. Tässä vaiheessa voi ottaa kantaa kaavan tavoitteisiin ja lähettää palautetta Lovinfon kautta tai osoitteeseen kaavoitus@loviisa.fi.
KAVALUONNOS / -LUONNOKSET Vaikutuksiltaan vähäisten kaavamuutosten kohdalla luonnosvaihetta ei ole, vaan voidaan siirtää suoraan kaavaehdotukseen.	ELINKEINO- JA INFRASTRUKTUURILAUTAKUNTA päättää siitä, milloin kaavaluonnokset ovat valmiita asetettaviksi nähtäville. Kaavaluonnos/-luonnokset ovat kaavan ensimmäisiä luonnoksia, jotka asetetaan julkisesti nähtäville. Tavoitteena on, että osalliset, joihin kaavaluonnos vaikuttaa, antavat palautetta, joka voidaan sitten huomioida kaavaehdotuksen laadinnassa.	NÄHTÄVILLÄOLO 2–4 viikkoa Nähtävilläolo kuulutetaan aina paikallislehdissä ja kaupungin omissa tiedotuskanavissa. Kaavaluonnokset ja valmistelumateriaali ovat nähtävillä Lovinfossa ja kaupungin verkkosivustolla kaavan tietosivulla. Tässä vaiheessa osallisilla on paras hetki vaikuttaa kaavaratkaisuun. Sen voi tehdä jättämällä mielipiteen. Luonnoksen nähtävilläoloaikana voi mielipiteitä lähettää osoitteeseen kaavoitus@loviisa.fi, postitse elinkeino- ja infrastruktuurikeskukseen tai jättää kirjallisena Lovinfoon.
KAVAEHDOTUS Kaikista asemakaavoista täytyy laatia kaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville.	ELINKEINO- JA INFRASTRUKTUURILAUTAKUNTA päättää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Ehdotuksen nähtävilläoloajan jälkeen arvioidaan, miten saadut huomautukset ja viranomaisten lausunnot vaikuttavat kaavaehdotukseen. Kaikkiin lausuntoihin ja huomautuksiin laaditaan vastineet. ELINKEINO- JA INFRASTRUKTUURILAUTAKUNTA päättää viranomaisten lausuntojen ja osallisten huomautusten vastineista ja siitä, miten ne vaikuttavat kaavaan. Jos muutokset ovat vähäisiä, kaavaehdotuksen voi lähettää eteenpäin hyväksyttäväksi. Jos kaavaehdotuksen muutokset ovat mittavia, kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville uudelleen.	NÄHTÄVILLÄOLO 2–4 viikkoa Kaavaehdotus ja valmisteluasiakirjat ovat nähtävillä Lovinfossa ja kaupungin verkkosivustolla kaavan tietosivulla. Nähtävilläolo kuulutetaan aina paikallislehdissä ja kaupungin omissa tiedotuskanavissa. Maanomistajat saavat tiedon kirjeitse. Asiakirjojen nähtävilläoloaikana kaavaehdotusta koskevat huomautukset lähetetään osoitteeseen kaavoitus@loviisa.fi, postitse elinkeino- ja infrastruktuurikeskukseen tai jätetään kirjallisina Lovinfoon.
VALMIS KAAVA	ELINKEINO- JA INFRASTRUKTUURILAUTAKUNTA tai KAUPUNGINVALTUUSTO hyväksyy asemakaavan.	Maanomistajat saavat tiedon kirjeitse. Valitus aika on 30 päivää hyväksytyyn asemakaavan kuuluttamisen jälkeen. Mahdolliset valitukset käsitellään oikeusasteissa.
LAINVOIMAINEN ASEMAKAAVA	Asemakaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan. Maanomistajat saavat tiedon ja asemakaavan kirjeitse.	

Vireillä olevat asemakaavat

VUODEN 2023 KAAVOITUSKOHTEET		TAVOITE	TAVOITE-VUOSI
1	Asemakaavan muutos, Rauhala-Antinkylä, kortteli 707 ja siihen liittyvät suojaviheralueet, Helsingintie/Valkontie/Linnunrata	Tutkia voiko teollisuusaluetta laajentaa suojaviheralueelle ja onko mahdollista sijoittaa teollisuuskorttelista Valkontielle uusi liittymä, joka palvelisi raskasta liikennettä.	2023
2	Asemakaava Atomitien liittymä, kaupunginosa 10 Ulriika-Määrälahti, Pietarintie	Tutkia voiko alueelle sijoittaa yritystontteja, jotka sijaitsevat valmiiden infrastruktuurirakenteiden läheisyydessä.	2023
3	Haravankylän risteys sekä Haravankylän VU-alue (urheilu- ja virkistyspalvelujen alue)	Tutkia Vanhan Valkontien ja Mikkolantien risteysalueen liikenejärjestelyitä sekä asemakaavan ajanmukaistaminen.	2023
4	Asemakaavan muutos, Rauhala, liikenne- sekä rautatie-alue	Tavoitteena on eheyttää keskustan länsipuolisen alueen kaupunkirakennetta ja ympäristöä. Alueelle varataan korttelialuetta lähipalveluille, esimerkiksi päiväkodille.	2023
5	Asemakaavan muutos, entinen Pernajan kunnantalo ympäristöineen	Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueen tuleva käyttöä, huomioiden myös nykyinen asuinkäyttö.	2023
6	Strömforsin ruukin Armonlinnan, ruukin päärakennuksen ja niitä ympäröivien alueiden asemakaavan muutos	Armonlinnan, ruukin päärakennuksen ja muiden uusille toimijoille siirtyneiden alueiden asemakaavan ajanmukaistaminen muun muassa käyttötarkoitusten sekä katualueiden ja muiden yleisten alueiden, rakennussuojelun ja ajoneuvojen pysäköinnin osalta.	2023
7	Strömforsin ruukin alapajan ja Krouvinmäen asemakaavan muutos	Asemakaavan ajanmukaistaminen, muun muassa käyttötarkoitusten, katualueiden, muiden yleisten alueiden, rakennussuojelun, pysäköinnin ja jätteenkeräyksen osalta.	2023
VUONNA 2023 ALOITETTAVAT KAAVOITUSKOHTEET			
10	Kaupunginosa 1, 4 ja 6, pohjoistulli, De-gerö ja Uusikaupunki, maatalousalueille	Tutkia keskustan pohjoispuoleisten peltoalueiden sopivuutta aurinkoenergian käyttöön.	2024
11	Korttelin 1167 osa, Valkom kvarterskola	Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueen soveltuvuus asuinkäyttöön.	2024
12	Kortteli 316 osa, Mariankatu 6	Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia Loviisan seudun palvelutalosaatiön omistuksessa olevan suojellun rakennuksen osoittamista asumiskäyttöön.	2024
13	Asemakaavan muutos, kaupunginosa 30, Pernaja, Pernä Kyrköby skola	Koulutoiminnan päättymisen takia opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen muuttaminen asuinkäyttöön.	2024
14	Asemakaavan muutos, entinen Ruotsinpyhtään kunnantalo, terveystalo ja nuorisotalo	Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueen soveltuvuus muun muassa asuinkäyttöön.	2025
15	Strömforsin ruukin tehtaan alue ja sen pohjoispuolisen asuntoalueen asemakaavan muutos	Luoda monipuoliset edellytykset uudelle muun muassa ulkoilu-, virkistys-, matkailu-, majoitus- ja elämyspalveluihin sekä ruukkimiljööseen soveltuvan ympäristöhäiriöttömän yritys- ja liiketoiminnan kehittämiseksi.	2024-2025

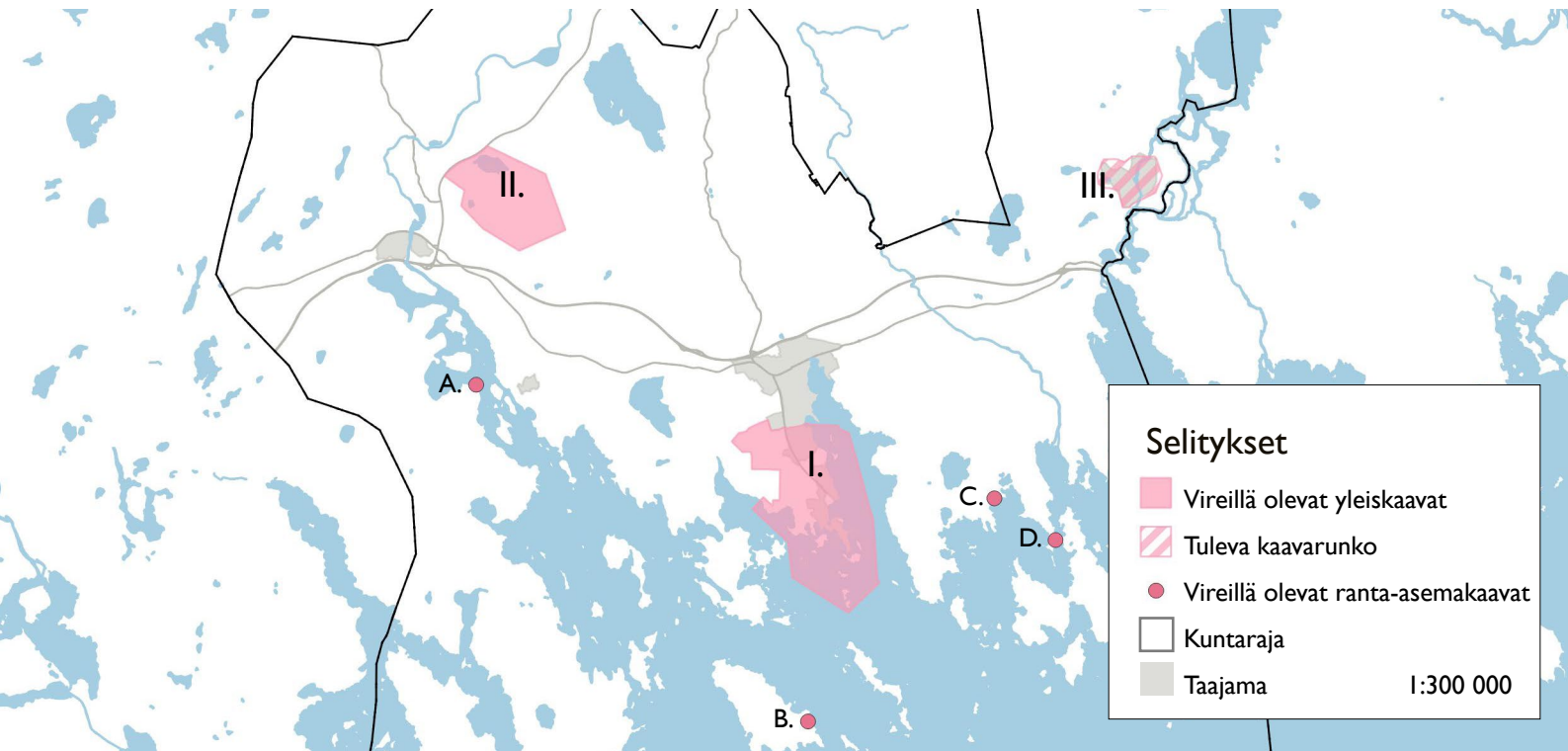
ODOTTAVAT ASEMAKAAVAHANKKEET

20	Länsiportin moottoriradan vaihtoehtoisten sijaintipaikkojen selvitys sekä siihen mahdollisesti liittyvä Länsiportin moottoriradan ympäristön asemakaavanmuutos ja uuden sijaintipaikan kaavat	
21	Korttelin 529 osa sekä osa Terechoffin puistikosta	
22	Patunan asemakaavan muutos	
23	Köpbackantie ja Vanhaan Valkontiehen rajautuva rinne sekä VU-alue (urheilu- ja virkistyspalvelujen alue) ja peltoalueen reuna	
24	Korttelin 1306 osa, Mustalähteentie 10	
25	Valkon kolmion pohjoisosan asemakaava ja asemakaavan muutos	
26	Korttelin 1160 osa, Valkolammentie 17v	
27	Valko, UPM Kymmene Oyj:n alueiden asemakaavojen muutokset	
28	Korttelin 113 osa, Vallikatu 17	
29	Chiewitzinkadun asemakaavan muutos	
30	Korttelin 122 osa	
31	Keskon suuryksikön asemakaavan muutos, kortteli 202, keskusta	
32	Korttelin 201 osa, Mariankatu	
33	Keskustan asemakaavojen muutokset	
34	Kortteli 325 ja korttelin 302 osa, Aleksanterinkatu/Lukkarinkuja	
35	Korttelin 317 osa, Karlskronabulevardi/Kuningattarenkatu	
36	Kortteli 315, Kuningattarenkatu/Pitkäkuja/Mariankatu/Poikkikuja	
37	Alakaupungin asemakaavojen muutokset	
38	Asemakaava, kaupunginosa 20 Liljendal, Krogarintie/Valtatie 6	Vireille kaavoituskatsauksella 2023.
39	Liljendalin Kirkkomäentien itä- ja pohjoispuoleiset korttelit ja viheralueet	
40	Torsbyn urheilukentän ympäristön asemakaavan muutos	
41	Strömforsin tehtaan pohjoispuolisen asuinalueen asemakaavan muutos	
42	Korttelin 95 osa, Kullbyntie, Koskenkylän koulun alue	

KAAVOITUSOHJELMA 2025-2030

Koskenkylän vanha koulualue	Kaavotetaan tulevan tarpeen mukaisesti. Tuleva tarve on vielä auki.
Tullisilta	

Vireillä olevat yleiskaavat 2023



I. Valkon alueiden osayleiskaava

Kaavan tavoitteena on ohjata muun muassa Loviisanlahden länsirannan rantarakentamista sekä sisämaassa kaavoittamattomien alueiden suunnittelua. Kaavalla pyritään luomaan uusia edellytyksiä ja tukemaan jo olemassa olevan tiiviisti rakentuneen kaupunginosan ja sen lähialueiden ja yritystoiminnan kehittämistä. Kaavasta oli kaksi eri luonnosta nähtävillä kesällä 2021, joiden eroavaisuudet kohdistuvat etenkin Valkon sataman ja Tavistholmenin ympäristöihin. Mielenkiintoista kaavaluonnoksista saapui runsaasti. Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta käsittelee palautteen ja päättää kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta talvella 2023. Tavoitteena on, että kaavaehdotus etenee nähtävillä keväällä 2023.

II. Tetomin tuulivoimaosayleiskaava

Kaavan tavoitteena on laatia osayleiskaava, joka mahdollistaa tuulivoimalaitosten sekä niihin liittyvien sähkönsiirtoverkoston, sähköasemien ja huoltoteiden rakentamisen. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena yleiskaavana, jossa maankäyttö- ja rakennuslain 77. a §:n mukaisesti määrätään kaavan käyttämisestä tuulivoimaloiden rakennuslupien myöntämisen perusteena.

Kaavaluonnos on ollut kaksi kertaa nähtävillä. Kaavaehdotuksen nähtävillä asettamista käsiteltiin vuonna 2020 kaupunginhallituksessa, josta asia palautettiin uudelleen valmisteluun. Selvitysten ja vaikutusten arvioinnit on täydennetty ja kaavakarttaa on muutettu vuosina 2021–2022. Täydennetty kaava-aineisto ja kaavaehdotus on määrä käsitellä elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa talvella 2023.

III. Strömforsin ruukin alueen kaavarunko

Strömforsin ruukin alueelle laaditaan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma eli kaavarunko. Esitystavaltaan se on yleiskaavan kaltainen. Kaavarunko luo pienemmille asemakaavoille ja muulle suunnittelulle laajemman viitekehiksen, ja sen pohjalta päästään asemakaavoittamaan alueita, joiden osalta ei ole tarvetta oikeusvaikutteiselle yleiskaavasunnittelulle. Kaavarungon laatimisessa on hyödynnetty alueelle tehtyjä viitesuunnitelmia ja selvityksiä. Kaavarunko on tarkoitus saada lautakuntakäsittelyyn talvella 2023 ja sen jälkeen julkisesti nähtävillä. Kaavarungon hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus syksyllä 2023.

Tuleva osayleiskaavamuutos (ei merkitty kartassa)

Rantayleiskaavojen päivittämistä koskevan tavoitteenasettelu- ja selvitystyön aloittaminen. Erityisesti tarkastellaan pysyvän ranta-asutuksen sijoittumisen periaatteita Loviisan rantayleiskaava-alueilla. Asiaa tarkastellaan muun muassa talouden, kaavajuridiikan ja sijaintikysymysten näkökulmasta.

Vireillä olevat ranta-asemakaavat

- A. [Storholmen](#)
- B. [Östra Kattö ja Keipsalon Reimarvik](#)
- C. [Mörtvikbotten](#)
- D. [Jomalsund](#)

Lisätietoja:

www.loviisa.fi – Asuminen ja ympäristö – Kaavoitus
Kaavoitusyksikön yhteinen sähköposti: kaavoitus@loviisa.fi