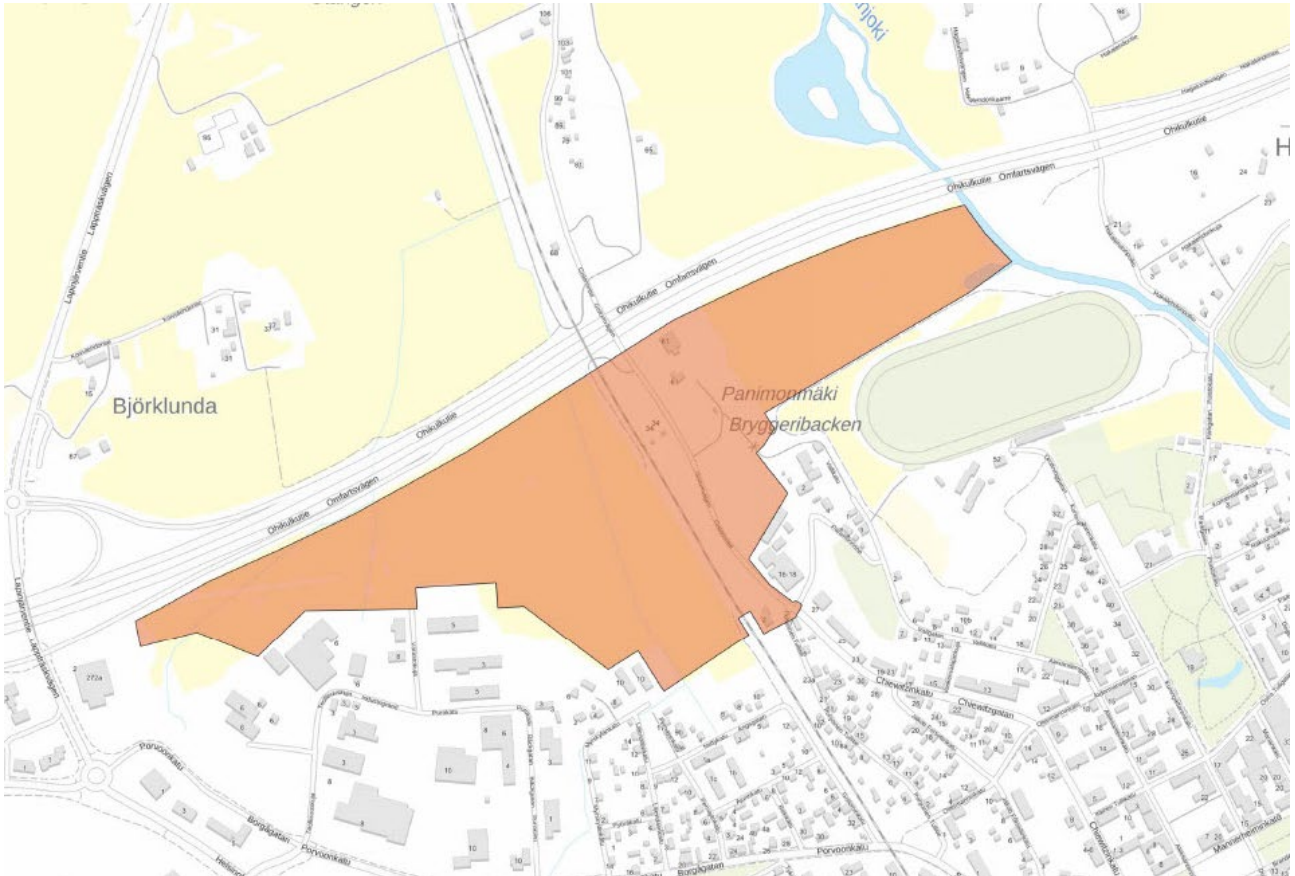




Loviisan kaupunki
Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus
Kaupunkisuunnitteluosasto

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS KAUPUNGINOSIIN 1, 2 JA 6, POHJOISTULLI, ITÄTULLI JA UUSIKAUPUNKI, PANIMONMÄEN LÄHIALUEET



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 asiakaspalvelupisteessä 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.

Loviisassa 15.12.2022
Päivitetty 11.1.2022,
16.1.2024, aluetta laajennettu

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 kaupunginosissa 1 Pohjoistulli, 2 Itätulli ja 6 Uusikaupunki, Loviisan keskustan pohjoispuolella Panimonmäen alueella ja sen itä- ja länsipuolella. Asemakaavan muutos koskee Loviisan kaupungin omistamia kiinteistöä 434-405-1-33 sekä osaa kiinteistöstä 434-401-2-8. Muun kuin kaupungin omistama kiinteistö on 434-405-1-38.

Loviisan kaupunginhallitus on päättänyt solmia Skarta Energy Oy:n kanssa aiesopimuksen 22.8.2022 aurinkopaneelien sijoittamisesta osalle kaavan alueetta. Sopimus on rauennut 31.1.2023. Alueelle on laadittava asemakaava koska alue on taajaman läheisyydessä ja koska alueella on maisemallisia arvoja.

Alueen keskellä on etelä-pohjoissuuntaan kulkevat rautatie ja Gislomintie sekä niiden itäpuolella Panimonmetsä-niminen luonnonsuojelualue. Alueen eteläosassa on uskonnollisen yhteisön rakennus, jonka kiinteistö on ollut pääosin asemakaavan ulkopuolella. Alueen länsiosassa ei ole asemakaavaa eteläisintä pellonreunaa lukuun ottamatta, itäosan peltoaukealla on asemakaava. Alueen pellot ovat vuokrattu nykyisellään viljelyskäyttöön. Alue on kokonaan 1-luokan pohjavesialuetta.

Elinkeino ja Infrastruktuurilautakunta on päättänyt laittaa vireille kaavanmuutoksen 15.12.2022 190§. Diaarionumero 1584/10.02.03/2022

2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Tavoitteena on tutkia keskustan pohjoispuoleisten peltoalueiden sopivuutta aurinkoenergian käyttöön ja muuttaa asemakaavan piiriin peltoaukeiden välinen alue. Osa peltoalueista säilyy viljeltyinä. Maiseman ja kulttuuriympäristön arvo ja ominaispiirteet huomioidaan. Pohjaveden laadun säilyminen varmistetaan. Raviradan ja moottoritien välistä aluetta tutkitaan niiltä osin, kuin ravirata toiminta ei tarvitse aluetta käyttöönsä.

3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Yleistä

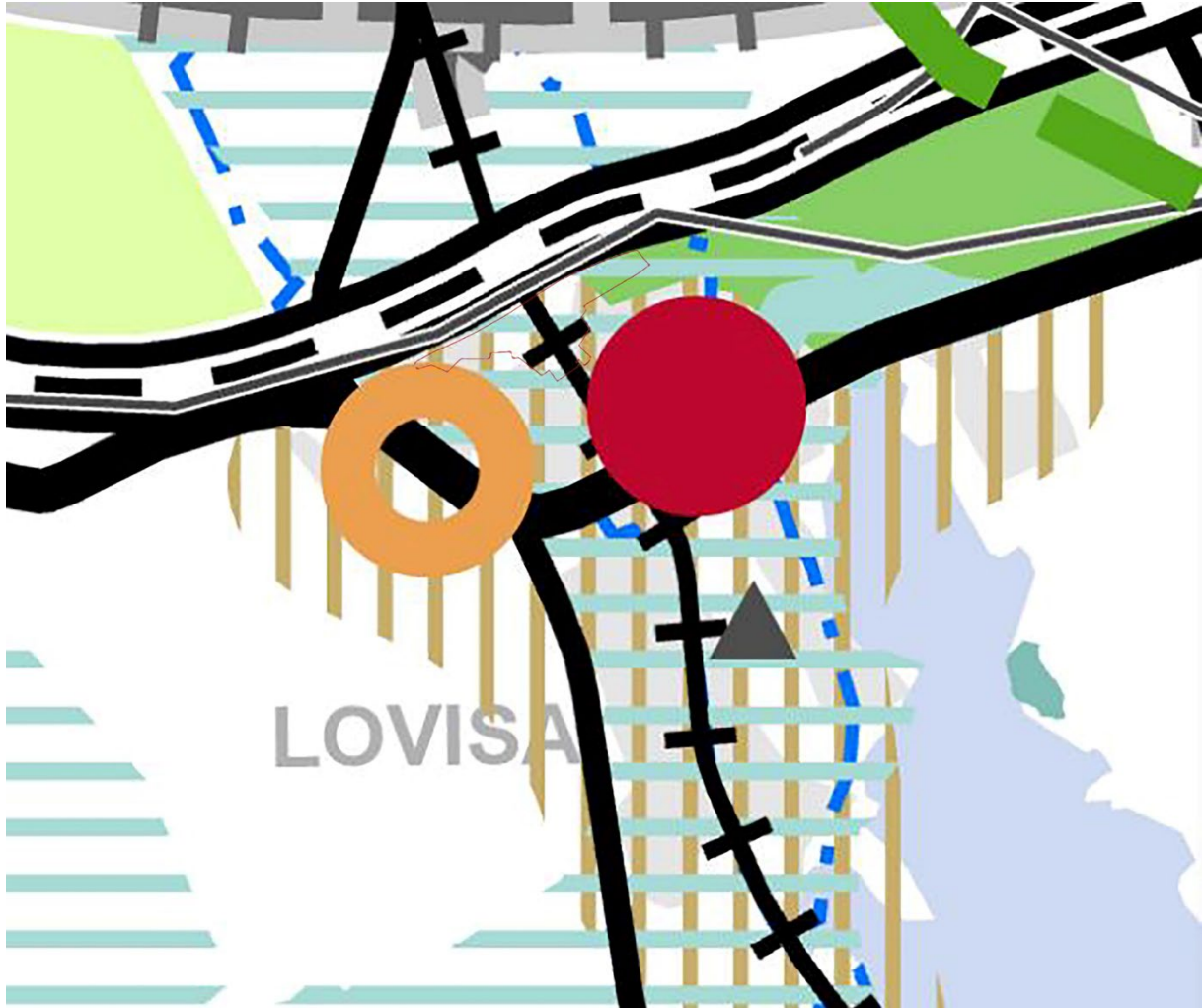
Suunnittelualue on kooltaan noin 32,3 ha. Suunnittelualue sijaitsee Loviisan taajaman luoteis- ja pohjoisreunalla. Valtatie 7:n yleisen tien tiealue rajaa aluetta luoteesta. Alue rajautuu ravirataan kaakossa, idässä aluetta rajaa Loviisanjoki. Kaakossa alue rajautuu asutus- ja pienteollisuusalueeseen.

Alueen omistaa Loviisan kaupunki lukuun ottamatta rautatiealuetta, voimalinjan muuntajille varattua aluetta rautatien ja Gislomintien välissä ja uskonnollisen yhteisön omistamaa kiinteistöä alueen eteläreunassa. Alueella on muuntajarakennus, kaksi vedenottamon rakennusta ja uskonnollisen yhteisön rakennus.

Alueen käyttöä rajoittaa 1-luokan pohjavesialueluokitus ja vedenottamon suoja-alue. Vesi- ja jätevesilinjat, moottori- ja rautatien suoja-alueet sekä korkeajännitelinjat ohjaavat maankäytön ratkaisuita. Myös sähkölinjat ja maan alla kulkevat sähkökaapelit rajoittavat alueen käyttöä.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 25.8.2020 hyväksytty Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 maakuntavaltuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.



Keskustatoimintojen alue, keskus

Kohdemerkinnällä osoitetaan suurimmat ja monipuolisimmat valtakunnan keskuksen ulkopuolella olevat keskuksset, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja.



Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestävään yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa.



Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue

Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (Missä maat on mainiommat 2016) sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet (LSL 32 §).

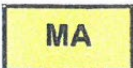
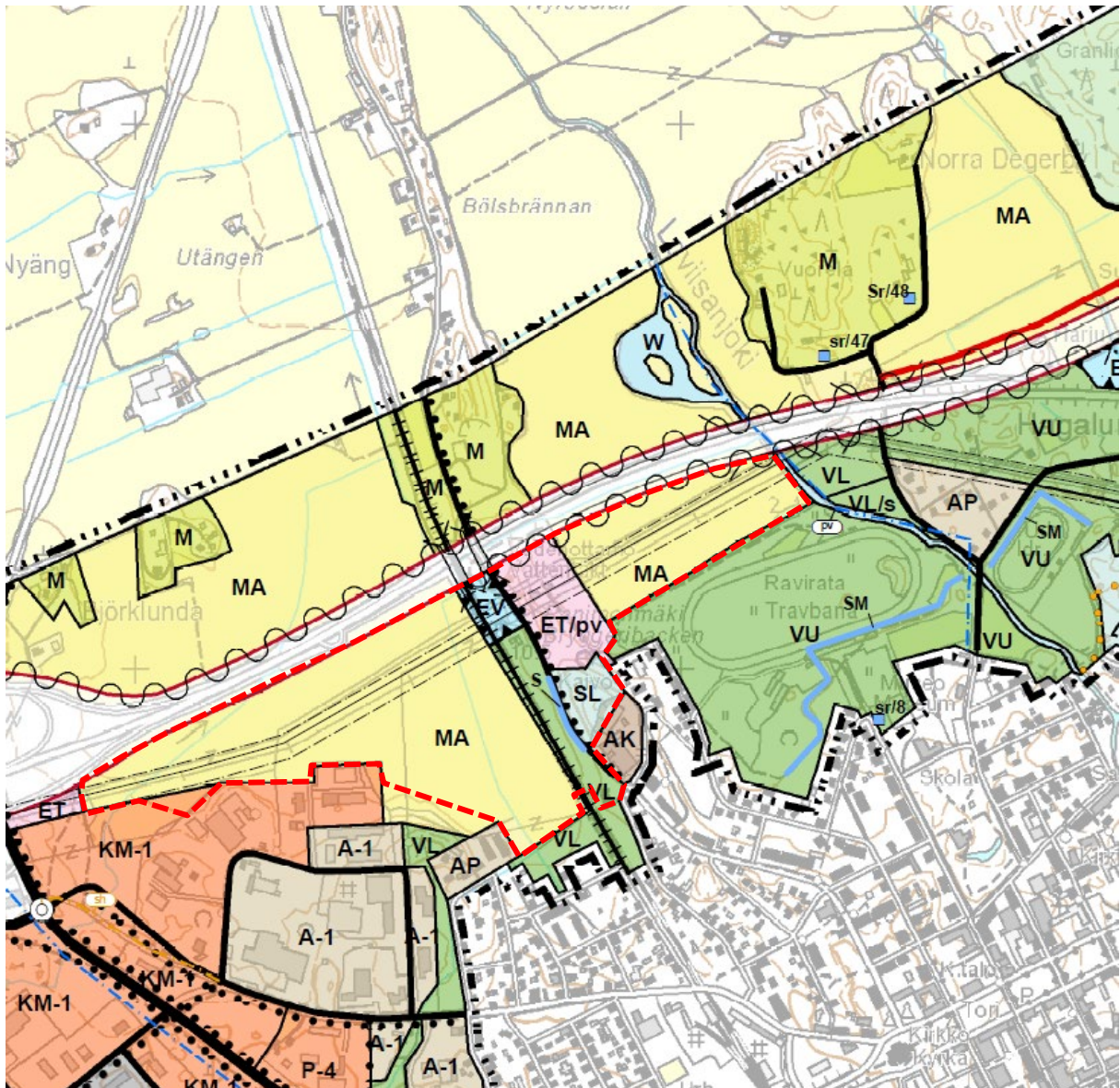


Pohjavesialue

Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavedet. Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan myös pohjavesialueet, joiden turvaaminen on pintavesi- ja maaekosysteemin kannalta tarpeellista.

Yleiskaava

Alue on LOTES-osayleiskaavan alueella. LOTES-osayleiskaava on hyväksytty 16.2.2010. Kaavan peltoalue on merkattu MA-alueeksi. Pohjavedenottamolla on ET/pv merkintä. LOTES-osayleiskaavassa kaavan alue on pääosin merkitty (MA-) maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi. Alueella on korkeajännitelinjan suoja-alueita sekä pieni (KM-1) kaupallisten palvelujen alueen osa, (EV-) suojaviheralue, (SL) Panimonmetsän luonnonsuojelualue, yhdyskuntateknisen huollon aluetta ja (M-) maa- ja metsätalousaluetta.



Maisemallisesti arvokas peltoalue. Maakunnallisesti arvokas maisema-alue, jonka säilyminen avoimena ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää.

Landskapsmässigt värdefullt åkerområde.

Värdefullt område på landskapsnivå som med hänsyn till landskapsbilden är viktigt att bevara öppet och i odlingsbruk.

ET/pv

Yhdyskuntateknisen huollon alue.
Alueella sijaitsee pohjavedenottamo.

Område för samhällsteknisk försörjning.
På området finns en grundvattentäkt.

VL

Lähivirkistysalue.

Område för närrecreation.

SL

Luonnonsuojelualue.
Merkinnällä on osoitettu LSL:n nojalla perustetut tai perustettavat luonnonsuojelualueet. Alueella saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suojeluarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi.

Naturskyddsområde.
Naturskyddsområden som har grundats eller skall grundas med stöd av NVL har anvisats med beteckningen. På området får vidtas sådana åtgärder som är nödvändiga för att bevara eller återställa skyddsvärdet.

— S
■ S

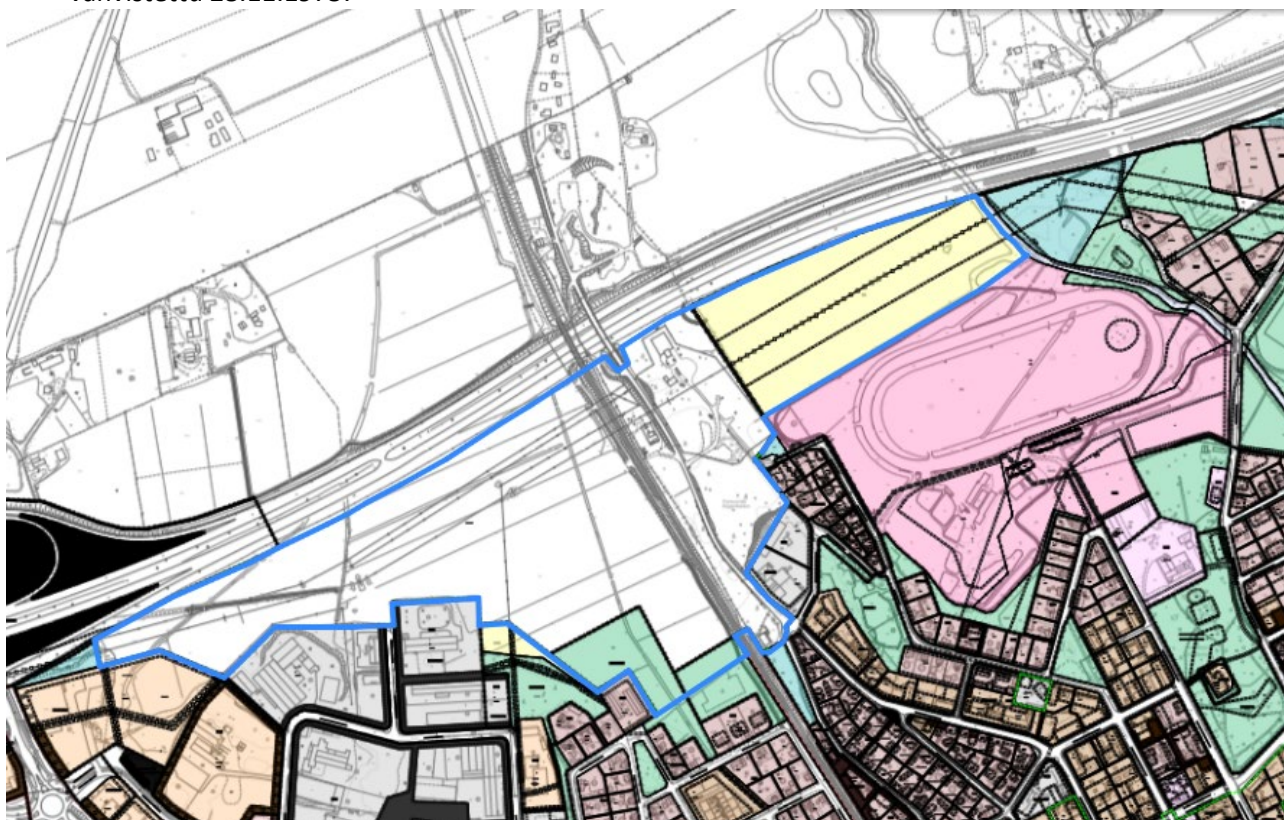
Arvokas rakennelma.
Suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennus- tai kultuurihistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Kohteisiin liittyvistä toimenpiteistä on pyydettävä maakuntamuseon lausunto.

Värdefull konstruktion.
Reparations- och ändringsarbetena skall vara sådana att den värdefulla karaktären med tanke på byggnads- eller kulturhistoria eller landskapsbilden bevaras. Landskapsmuseet skall bes om utlåtande om åtgärder som berör objekten.

Asemakaava

Kaavan läntisellä alueella on eteläisillä reuna-alueilla voimassa kaava AM6-18, hyväksytty 9.2.1994, ja kaava BVI27, hyväksytty 29.1.1965. Muualla ei läntisen alueen osalta ole asemakaavaa. Kaavan itäisellä alueella on voimassa kaava 2-20, hyväksytty 10.9.2014.

Kaava-alueen länsipuolella voimassa oleva kaava AM6-22 on hyväksytty 12.6.2002 ja A6-25 on hyväksytty 23.6.2010. Eteläpuolisella teollisuusalueella on asemakaava AM6-6 hyväksytty 14.9.1977 ja vahvistettu 24.1.1978 ja AM6-15, joka on hyväksytty 7.12.1989 ja vahvistettu 26.2.1990. Kaakkoispuolella on edellä mainittu kaava AM6-18, hyväksytty 9.2.1994 ja vahvistettu 26.8.1994, ja AM6-24, hyväksytty 13.10.2008 sekä edellä mainittu BVI 27, hyväksytty 29.1.1965. Itäpuolella radan suunnassa ei ole asemakaavaa. Kaava-alueen eteläosalla on voimassa kaava 434_BVII65, joka on vahvistettu 28.11.1975.



Kuva 2 Ote alueen kaavoja yhdistelevästä ajantasakaavasta. Kaavan rajausta merkattu sinisellä ääriiviivalla.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavamuutosta laadittaessa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) sekä mahdolliset muut ilmenevät, laadittavat tai tarkentuvat selvitykset. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (MRL 24 §) on kohteelle suoraan osoitettavissa seuraava tavoite ja arvo:

1. Kestävä aluerakenne ja alueidenkäyttö. Olemassa olevien rakenteiden, kuten yhdyskuntarakenteen, liikenneinfrastruktuurin ja energiahuollon johtokäytävien, hyödyntämisellä ja kehittämisellä on monia myönteisiä vaikutuksia.
2. Rakennetun ympäristön laadukkaalla kehittämisellä voidaan edistää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta ja ajallista kerroksellisuutta.
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö (melun vaikutukset, pohjavesialueiden turvaaminen).

Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat

- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sweco Ympäristö Oy, 2014
- LOTES osayleiskaavan kaavaselostus Sito Oy, 2009
- LOTES osayleiskaavan luontoselvitys, Enviro, 2006
- LOTES osayleiskaavan muinaismuistoseelvitys, Museovirasto 2007
- LOTES osayleiskaavan rakennushistoriaselvitys 2008 Loviisan kaupunki ja Ruotsinpyhtään kunta
- LOTES osayleiskaavan maisemarakenne, Loviisan kaupunki 2006
- LOTES osayleiskaavan meluselvitys SITO oy
- LOTES, liite 8, ote maaperäkartasta, GTK
- Näkymiä maakunnan maisemahistoriaan, Uudenmaan liito 2011
- Missä maat on mainiommat, Uudenmaan liito 2022
- Happamien sulfaattimaiden vaikutukset rakentamiseen. OAMK 2022
- Rataverkon pohjavesialueiden riskienhallinta, Uusimaa 2009
- Ratatekniset ohjeet: vo_2021-27_rato20_web
- 2021-73 väyläverkon investointiohjelma (web)
- Pohjavesisuojauksien suunnitelmat Vt7
- Korkeajännitelinjan lausunto 4.2.2022 Fingrid Oyj
- Loviisan lepakkokartoitus 2005, Batcon Group
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Östman, 1994
- Loviisan Panimonmäen metsän suojeluarvot, Jere Salminen 2016
- Loviisan Panimonmäen sieniselvitys, Jere Salminen 2016
- Päätös luonnosuojelualueen perustamisesta, Panimonmäen metsä, ELY 2017
- Panimonmäen lähialueiden luontoselvitys 2023, Jere Salminen
- DNSH selvitys 2023, WSP, sisältäen pinta- ja pohjavesiselvitykset
- Loviisan Panimonmäen Maisemaselvitys, 2023, WSP

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:

- Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta
- Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta
- Maaseutulautakunta
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Väylävirasto

- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Fingrid Oyj
- Porvoo kaupunki, ympäristöterveydenhuolto
- Loviisan Vesiliikelaitos
- Loviisan kaupungin infrastruktuuriosasto
- Loviisan museo
- Porvoo museo, Itä-Uudenmaan maakuntamuseo
- LPOnet Oy Ab
- Rosk and Roll (jätteiden käsittely)
- Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry.

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Alla on esitetty prosessi ja aikataulu. Aikataulu tarkentuu prosessin kuluessa.

Kaavoituksen käynnistäminen

Kaavamuutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 15.12.2022, § 35.

Perusselvitysvaihe ja tavoitteet

Perusselvitysvaiheessa kootaan kaavan lähtötietoaineisto sekä laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset ja täsmennetään kaavanmuutoksen tavoitteet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) täydennetään kaavasuunnittelun edetessä. OAS:n, asemakaavaluonnoksen ja asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kuuluttamalla, kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan.

Asemakaavan valmisteluvaihe (luonnosvaihe)

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa vähintään yhden kaavaluonnoksen nähtäville Lovin fon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle 30 vuorokauden ajaksi maankäyttö- ja rakennuslain 62. §:n mukaisesti. Nähtävillä olosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavaluonnoksista pyydetään lausunnot viranomaisilta.

Tavoiteaikataulu: talvi 2024

Kaavaehdotusvaihe

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville Lovinfo:n ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle 30 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. 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 Lovinfo:on ennen nähtävillä oloajan päättymistä tai sähköpostitse kaavoitus@loviisa.fi. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (maankäyttö- ja rakennuslain 65. § 2. mom.).

Tavoiteaikataulu: kesä 2024

Kaavan hyväksyminen

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta käsittelee lausuntojen ja vaikutusten arvioinnin sekä mahdollisten muistutusten avulla täsmentyneen kaavaehdotuksen, kaupunginhallitus käsittelee omalta osaltaan kaavaehdotuksen ja kaupunginvaltuusto 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 Lovinfo:ssa ja paikallislehdissä (maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93. §).

Tavoiteaikataulu: syksy 2024

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa työsetään 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. Kaavan yhteydessä selvitetään vaikutuksia muun muassa maaperään, ilmastoon, luontoon, yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen ja elinkeinoelämään.

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
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
PL 77
07901 Loviisa

sähköposti: etunimi.sukunimi@loviisa.fi

Perttu Huhtiniemi
kaavasuunnittelija

puh. 040 671 7674

Marko Luukkonen
kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö

puh. 0440 555 403