

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Panimonmäen lähialueet, 1 Pohjoistulli, 2 Itätulli ja 6 Uusikaupunki

EKIL 15.12.2022 § 190

Valmistelija	<p>kaavasuunnittelija Klaus Seppänen, puh. 040 671 7674, ja kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403</p> <p>Loviisan kaupunginhallitus on solminut Skarta Energy Oy:n kanssa aiesopimuksen 22.8.2022 aurinkopaneelien sijoittamisesta Loviisan läntisen moottoriteliittymän läheisyyteen. Aurinkopaneelien sijoittaminen alueelle edellyttää asemakaavoitusta. Alueella ei ole ennestään voimassa asemakaavaa.</p> <p>Yleiskaavassa alue on osoitettu osaltaan maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi. Asemakaavoituksen yhteydessä arvioidaan alueen tämänhetkiset maisemalliset arvot ja selvitetään aurinkoenergiatuotantoalueen sijoittamismahdollisuudet alueelle.</p> <p>Suunnittelualue sijaitsee Panimonmäen läheisyydessä rajautuen idästä Loviisanjokeen, pohjoisesta Ohikulkutiehen Vt7 ja lännestä ja lounaasta vanhaan teollisuusalueeseen. Asemakaavan muutos koskee seuraavien kiinteistöjen osia 434-405-1-33, 434-401-6-69, sekä osaa 434-401-2-8.</p> <p>Liite 118 Kaava-alueen rajaus/sijaintikartta</p>
Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää, että Panimonmäen alueiden asemakaavan laatiminen, kaupunginosassa 1 Pohjoistulli, 4 Degerby ja 6, Uusikaupunki, koskien maatalousalueiden osia tulee vireille.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti, että Panimonmäen alueiden asemakaavan laatiminen, kaupunginosassa 1 Pohjoistulli, 4 Degerby ja 6, Uusikaupunki, koskien maatalousalueiden osia tulee vireille.

EKIL 25.01.2024 § 13
1584/10.02.03/2022

Valmistelijat	<p>kaavasuunnittelija Perttu Huhtiniemi, puh. 040 671 7674, ja kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403</p> <p>Uuden asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia moottoritien eteläpuoleisten peltoaukeiden monipuolisempaa käyttöä Panimonmäen harjun molemmin puolin ja etenkin aurinkovoimalan sijoittumista alueelle. Loviisan kaupunki on solminut Skarta Energy Oy:n kanssa aiesopimuksen 22.8.2022 aurinkopaneelien sijoittamisesta osalle kaava-alueetta. Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatimisesta on päätetty 15.12.2022, § 190. Sopimus Skarta Energy Oy:n kanssa on</p>
---------------	---

rauennut 31.1.2023. Aiesopimuksen rauettua toimijaa ei ole sidottu, vaan alueen toteuttaja selviää myöhemmin.

Alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 20.1.–20.2.2023, ja siitä saatiin yksi mielipide. Nähtävillä olon jälkeen kaavan rajausta on muutettu siten, että alueen keskellä oleva Gislomintie ympäristöineen on otettu mukaan asemakaavaan. Moottoritien pohjoispuolisesta alueesta on kaavaluonnoksessa luovuttu maisemallisista syistä. Kaavaluonnosta koskeva alue käsittää nyt yhteensä noin 32,3 hehtaaria. Alueen käyttöä rajoittavat valtatie ja junaradan suoja-alueet, voimajohdon varoalue, ilmasähköjohtojen varoalueet, maan alla kulkevat kaapelit sekä vesi- ja viemärijohdot. Linjojen alla olevan pellon hyödyntämistä on selvitetty myös joulukuusien kasvatusalueena.

Luonnoksessa osalle peltoalueita sallitaan aurinkoenergian tuottamiseen tarvittavien laitteiden ja rakennelmien asentaminen muun osan jäädessä jatkossakin viljelykäyttöön (MA-1, en-3). Läntisen peltoalueen eteläosaan esitetään ohjeellisesti maisemarakenteen sijainti aurinkovoimalan ja asutuksen väliin (mai). Panimonmäen itäpuolella on varaus joulukuusien kasvatusaluetta varten (ks), länsipuoleisen peltoaukean eteläosassa on palstaviljelyalueen laajenemisvaraus (pl). Peltoaukeiden reunoilla on suojavyöhyke moottoritien, junaradan, Loviisanjoen ja asutuksen suuntaan (EV). Vedenottamon alueella varaudutaan mahdolliseen lisärakentamiseen ohjaten se moottoritien suoja-alueen ulkopuolelle. Panimonmetsän luonnonsuojelualue muuttuu asemakaava-alueeksi (SL). Uskonnollisen yhteisön kiinteistölle varataan rakennusoikeutta sallien maltillisen lisärakentamisen.

Alueesta on teetetty aiempien selvitysten lisäksi vuonna 2023 luontoselvitys, maisemaselvitys sekä DNSH-selvitys (Ei merkittävää haittaa -periaatteen mukainen arviointi) sisältäen pohja- ja pintavesiselvityksen. Keskellä kulkevan Gislomintien varressa on uhanalaisiin verrattavia kasveja, joiden sijainti tarkennetaan kesällä 2024. Vedenottamon länsirinne on uhanalaista luontotyyppiä ”harjumetsien valorinteet”. Alue on 1-luokan pohjavesialuetta ja vedenottamo sijaitsee kaavaluonnosalueella. Hankkeen riskiä aiheuttavat toiminnot pohjaveden tilan heikentymiselle ovat hankealueelle rakennettavat muuntamot, maanrakennustyöt ja aurinkopaneelien peseminen. Nämä on huomioitu kaavamääräyksissä, eikä pohjavedenlaatuun sallita muutoksia uusien toimintojen myötä. Pintavesien osalta rakentamisen aikaiset vaikutukset arvioidaan annettujen hankkeen lähtötietojen pohjalta väliaikaisiksi, ajoittaisiksi ja rajoittuvan hankealueen välittömään läheisyyteen eikä vaikutusten arvioida poikkeavan nykyisen maankäytön aikaisista vaikutuksista. Pidemmällä aikavälillä arvioidaan toiminnan aikaiset vesistövaikutukset kaiken kaikkiaan pienemmiksi ja suurimmillaan samansuuruisiksi kuin nykyisin alueiden ollessa peltokäytössä.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavan valmisteluvaiheen kuuleminen voidaan toteuttaa asettamalla kaavaluonnos julkisesti nähtäville ja pyytämällä tarvittavat lausunnot.

Liite 10
Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asettaa kaavaluonnoksen sekä siihen liittyvän muun kaava-aineiston julkisesti nähtäville 30 päiväksi

ja pyytää siitä lausunnot. Muuta kaava-aineistoa voidaan tarvittaessa täydentää ennen nähtäville asettamista.

Käsittely Jäsen Arlin ehdotti kaavan palauttamista takaisin valmisteluun. Ehdotus ei saanut kannatusta.

Eriävä mielipide Jäsen Arlin jätti eriävän mielipiteen:
Eriävä mielipide Panimomäen lähialueiden kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville.
Perustelut:
- Peltoalue kaavoitettu maisemallisesti arvokkaana Hagalundin asemakaavassa vuonna 2014
- Uhanalaisiin verrattavien kasvien sijaintia päästään tarkentamaan vasta kesällä 2024, ei järkevää toteuttaa kuulemista ennen valmistuneita tarkennuksia.

Päätös Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asettaa kaavaluonnoksen sekä siihen liittyvän muun kaava-aineiston julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot. Muuta kaava-aineistoa voidaan tarvittaessa täydentää ennen nähtäville asettamista.

Jäsen Arlin jätti eriävän mielipiteen.
