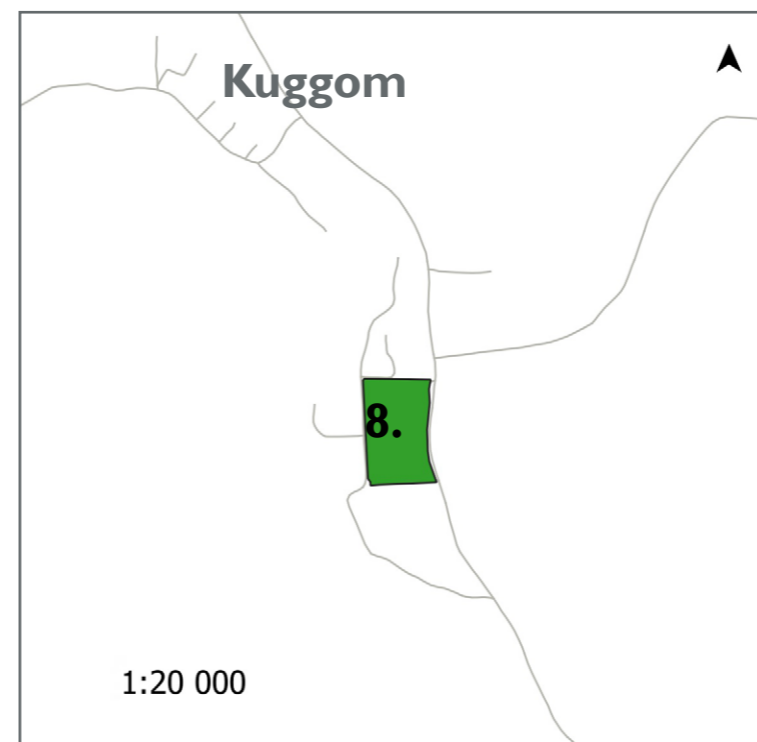
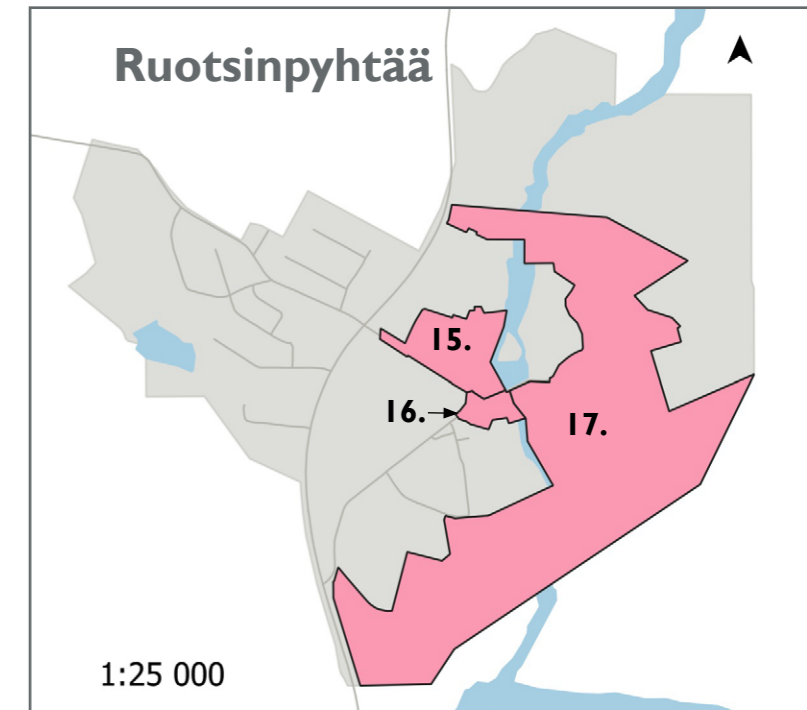
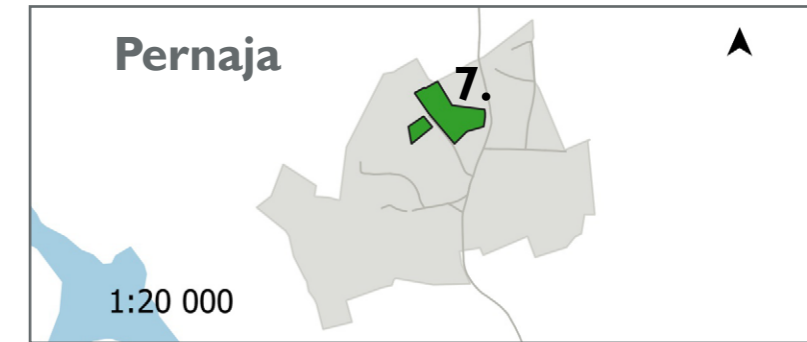
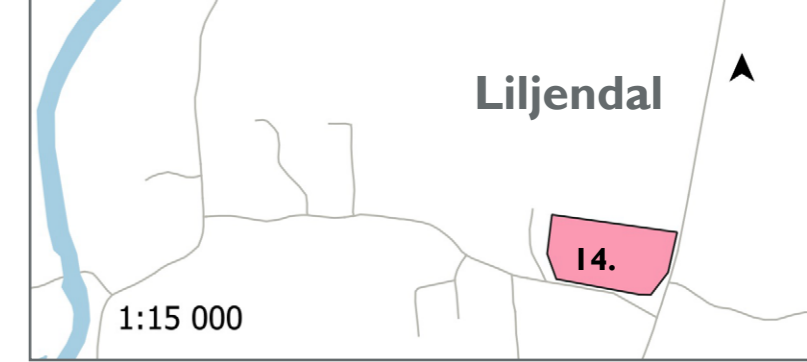
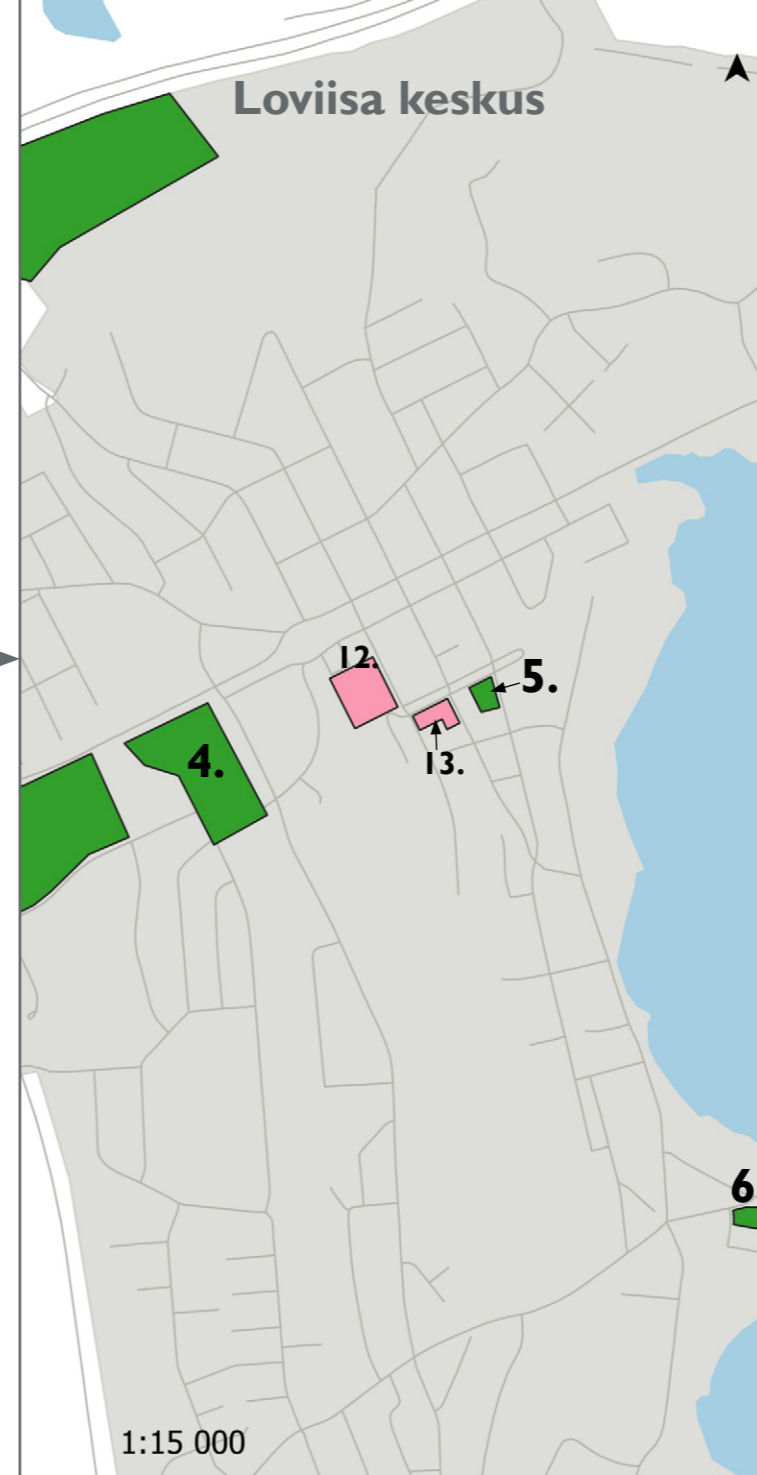
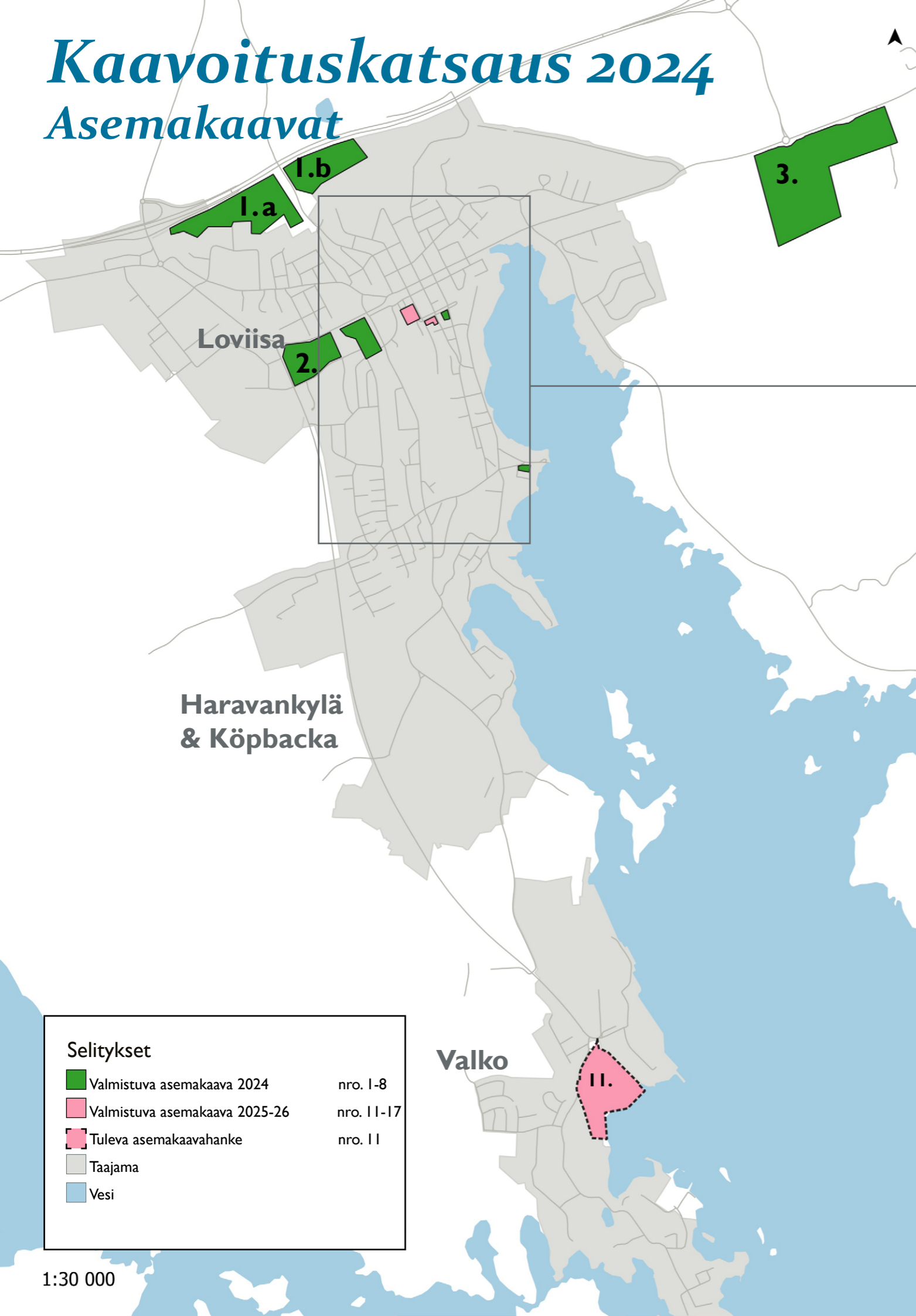


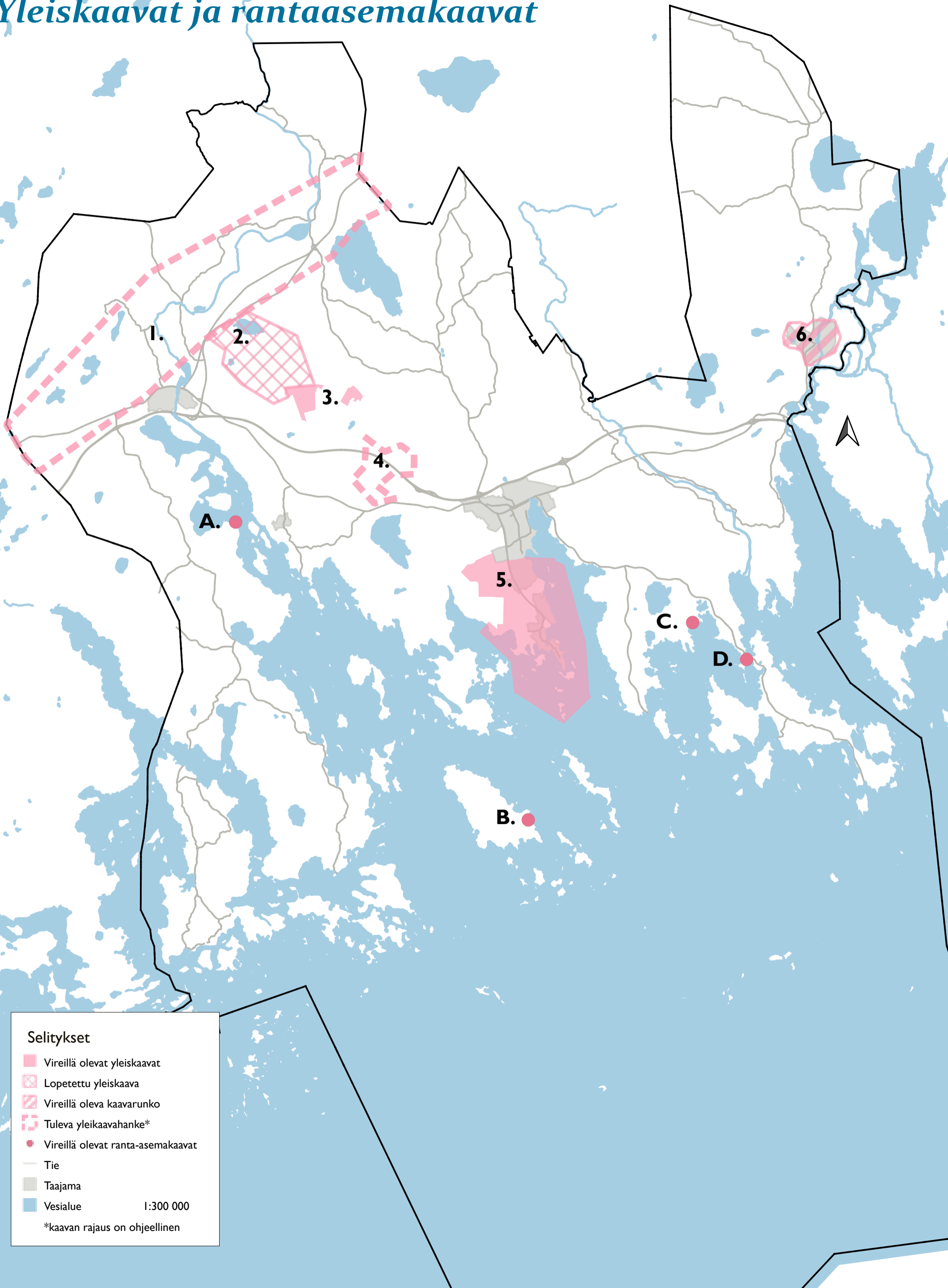
# Kaavoituskatsaus 2024

## Asemakaavat



# Kaavoituskatsaus 2024

## Yleiskaavat ja ranta-asemakaavat



### Selitykset

-  Vireillä olevat yleiskaavat
  -  Lopetettu yleiskaava
  -  Vireillä oleva kaavarunko
  -  Tuleva yleiskaavahanke\*
  -  Vireillä olevat ranta-asemakaavat
  -  Tie
  -  Taajama
  -  Vesialue
- 1:300 000
- \*kaavan rajaus on ohjeellinen



# *Kaavoituskatsaus*

## *2024*

### 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.

# Kaavoitus ja kaavahierarkia

Kaavoituksella suunnitellaan maankäyttöä, ja tavoitteena on varata alueita erilaisia toimintoja ja niiden välisiä yhteyksiä varten.

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 kaavat ohjaavat yksityiskohtaisempien kaavojen kaavoitusta. Tätä kutsutaan kaavahierarkiaksi. Maakuntakaava ohjaa uusien yleiskaavojen kaavoitusta, ja yleiskaavat ohjaavat asemakaavojen kaavoitusta. Kun aluetta suunnitellaan ja rakennetaan, huomioidaan rakentamista ohjaavana vain yksityiskohtaisin ja alimpana kaavahierarkiassa oleva kaava

Kaavoituksen aikana maankäyttöön kohdistuu 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. [Uudenmaan liitto](#) vastaa Loviisan kaupungin alueella maakuntakaavoituksesta.

## Yleiskaava

Yleiskaavoja voidaan laatia yhden kunnan alueelle tai yhteistyössä useamman kunnan kanssa. Yleiskaavalla päätetään kunnan tai sen osan maankäytön peruseriaatteista. 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 mm. 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. Sen sijaan mm. yritysalueilla voi olla syytä kaavoittaa hieman vapaammin. 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 teettää ranta-asemakaavan. Ranta-asemakaava on kaavamuotona tarkoitettu ranta-alueiden vapaa-ajanasutuksen suunnittelua varten. Kunta päättää muiden kaavojen tapaan myös ranta-asemakaavaa hyväksymisestä. Kunnan kaavoitusyksikkö ohjeistaa maanomistajan kaavoituskonsulttia kaavoituksessa.

## Vireillä olevat kaavat

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. Kaavahankkeiden vireille tulosta tiedotetaan kuulutuksilla paikallislehdissä ja Loviisan kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

# Kaavoitusprosessi

Kaavoitusprosessi on yhdistelmä suunnittelua, päätöksentekoa ja keskustelua. Alla olevassa 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.	<b>NÄHTÄVILLÄOLO</b> 2–4 viikkoa  Suunnitelma asetetaan nähtäville Lovinfoon ja kaupungin verkkosivustolle kaavan tietosivulle.  Tässä vaiheessa voi ottaa kantaa kaavan tavoitteisiin ja lähettää palautetta Lovinfoon kautta tai osoitteeseen kaavoitus@loviisa.fi.
KAVALUONNOS / -LUONNOKSET  Vaikutuksiltaan vähäisten kaavamuutosten kohdalla luonnosvaihetta ei ole, vaan voidaan siirtyä 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.	<b>NÄHTÄVILLÄOLO</b> 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.	<b>NÄHTÄVILLÄOLO</b> 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 yleiskaavat

## I. Koskenkylän osayleiskaavan muutos ja Liljendalin osayleiskaava

Loviisan läntisen taajamien Koskenkylän ja Liljendalin yleiskaavan tarkistaminen ja laatiminen. Ns. Itäratahankkeen edellyttämän pääradan suunnittelu on alkanut vuoden 2023 aikana. Tästä syystä alueen maankäytölliset kysymykset päärataverkon osalta tulevat eteen lähivuosien aikana. Ratalinjauksella on suorasti tai välillisesti vaikutusta taajamien maankäyttöön. Loviisan kaupunki voi parhaiten vaikuttaa ratalinjaukseen ja siihen liittyviin maankäytöllisiin kysymyksiin vireillä olevan yleiskaavoituksen kautta. Yleiskaavalla tarkastellaan taajamien maankäyttöä kokonaisuutena ja päivitetään sitä vastaamaan tulevia 20-30 vuoden tarpeita. Ensivaiheessa kaavoitustyö aloitetaan kuuluttamalla kaavoitus vireille, jonka jälkeen aloitetaan kaavoituksen ohjelmoinnilla ja selvitystarpeiden kartoituksella. Varsinainen kaavasunnittelu aloitetaan mm. ratahankkeen edellyttämässä aikataulusa arviolta vuoden 2025 kuluessa.

## II. Tetomin tuulivoimaosayleiskaava

Tetomin tuulivoimaosayleiskaavoitus päätettiin hankeyhtiön pyynnöstä elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan 26.10.2023 tekemällä päätöksellä keskeyttää. Kaupunginvaltuusto päätti kaavoituksen lopettamisesta 13.12.2023.

## III. Röjsjön osayleiskaava, aurinkovoima

Röjsjön alueen osayleiskaava on tullut vireille vuonna 2023. Kaavan tavoitteena on selvittää aurinkovoimatuotannon toteuttamisedellytyksiä suunnittelualueella. Suunnittelualue on liki kauttaaltaan ojitettua metsätalouskäytössä olevaa suoaluetta. Kaavahanke on tullut vireille yksityisen hankeyhtiön kaavoitusaloitteesta. Kaavaluonnos on tavoitteena saada nähtäville vuoden 2024 aikana. Kaavaehdotus on tavoitteena käsitellä loppuvuonna 2024, mikäli luonnosvaiheessa ei ilmaannu yllätyksiä tai erityisiä selvitystarpeita.

## IV. Sarvilahden osayleiskaava, aurinkovoima

Loppuvuonna 2023 on tullut yksityisen hankeyhtiöltä pyyntö aurinkovoimatuotantoalueen kaavoittamisesta Sarvilahden alueelle. Hanke sijoittuisi pääosiltaan peltoalueelle. Mikäli suunnittelu- ja aikataulu sallii, niin Röjsjön ja Sarvilahden yleiskaavat yhdistetään yhdeksi yleiskaavaksi viimeistään kaavaehdotus- tai hyväksymisvaiheessa.

## V. 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 lähipalveluiden ja yritystoiminnan kehittämistä. Kaavaehdotus oli nähtävillä loppukeuhällä 2023. Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta käsittelee palautteen ja päättää kaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyvalmiudesta talvella 2024. Kaavan hyväksymiskäsittely on täten kaupunginvaltuustossa aikaisintaan keuhätalvella 2024.

## VI. Strömforsin ruukin alueen kaavarunko

Strömforsin ruukin alueelle laaditaan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Kaavarunko ei ole nimestään huolimatta juridinen kaava, vaan kaavoituksen tueksi laadittu maankäytön suunnitelma. Esitystavaltaan se on yleiskaavan kaltainen. Kaavarunko luo pienemmille asemakaavoille ja muulle suunnittelulle laajemman viitekehysten, joten siihen tukeutuen voidaan asemakaavoittaa alueita, joiden osalta ei ole tarvetta oikeusvaikutteiselle yleiskaavasunnittelulle. Kaavarunko laatimisessa on hyödynnetty alueelle tehtyjä viitesuunnitelmia ja selvityksiä. Kaavarunko oli nähtävillä palautteen antamista varten alkukeuhällä 2023. Kaavarunko hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus talvella 2024.

## Vireillä olevat ranta-asemakaavat

A. [Storholmen](#)

B. [Östra Kattö ja Keipsalon Reimarvik](#)

C. [Mörtvikbotten](#)

D. [Jomalsund](#)

# Kaavoituskatsauksen asemakaavat

VUODEN 2024 KAAVOITUSKOHTEET		TAVOITE	TAVOITE-VUOSI
1	<a href="#">Asemakaava ja asemakaavan muutos, Panimonmäen lähialueet (aurinkoenergia)</a>	Tavoitteena on tutkia keskustan pohjoispuoleisten peltoalueiden sopivuutta aurinkoenergian käyttöön.	2024
2	<a href="#">Asemakaavan muutos, Rauhala-Antinkylä, kortteli 707 ja siihen liittyvät suojaviheralueet, Helsingintie/Valkontie/Linnunrata</a>	Tutkia voiko teollisuusaluetta laajentaa suojaviheralueelle ja onko mahdollista sijoittaa teollisuuskorttelista Valkontielle uusi liittymä, joka palvelisi raskasta liikennettä.	2024
3	<a href="#">Asemakaava Atomitien liittymä, kaupunginosa 10 Ulriika-Määrälahti, Pietarintie</a>	Tutkia voiko alueelle sijoittaa yritystontteja, jotka sijaitsevat valmiiden infrastruktuurirakenteiden läheisyydessä.	2024
4	<a href="#">Asemakaavan muutos, Rauhala, liikenne- sekä rautatie-alue</a>	Tavoitteena on eheyttää keskustan länsipuolisen alueen kaupunkirakennetta ja ympäristöä. Alueelle varataan korttelialuetta lähipalveluille, esimerkiksi päiväkodille.	2024
5	<a href="#">Kaupunginosa 3, Vanhakaupunki, Korttelin 316 osa, Scannia</a>	Kaavan tavoitteena on tarkastella rakennusoikeutta, kiinteistön rajoja ja mahdollisuutta monipuolisemmalle toiminnalle kiinteistöllä.	2024
6	<a href="#">Korttelin 418 osa, Tullisilta</a>	Kaavan tavoitteena on tarkastella asuntoalueen kehittämisen edellytyksiä tavalla, joka yhtenäistää yhdyskuntarakennetta ja ylläpitää alueen ympäristöarvoja.	2024
7	<a href="#">Asemakaavan muutos, entinen Pernajan kunnantalo ympäristöineen</a>	Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueen tuleva käyttöä, huomioiden myös nykyinen asuinkäyttö.	2024
8	<a href="#">Östra Nylands folkhögskola, Kuggom</a>	Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia aluetta ja suojeltujen rakennusten tulevaa käyttöä. Tavoitteena on selvittää mahdollisuuksia kaava-alueen koulutus- ja kulttuuritoiminnan turvaamiseen sekä alueen mahdollisuuksia pientalorakentamiseen ja uuteen yritystoimintaan.	2024
VUONNA 2024 ALOITETTAVAT KAAVOITUSKOHTEET			
11	<a href="#">Kortteli 325 ja korttelin 302 osa, Aleksanterinkatu/Lukkarinkuja</a>	Asemakaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa tonttien 24, 36 ja 37 osoittaminen tehokkaampaan asuinkäyttöön.	2025
12	<a href="#">Valkonlammentien ja Lammenpolun vierellä oleva teollisuusalue</a>	Tavoite on järjestää kulkuyhteys teollisuusalueen tonteille.	2025
13	<a href="#">Korttelin 317 osa, Karlskronabulevardi/Kuningattarenkatu</a>	Tavoite on parantaa käyttömahdollisuuksia kiinteistöllä olevalle puurakennukselle, jolla on lakisääteinen rakennussuojelu.	2025
14	<a href="#">Kaupunginosa 20 Liljendal, Krogarintie/Valtatie 6</a>	Tavoite on tutkia alueen sopivuus teollisuusalueeksi.	2025
15	<a href="#">Strömforsin ruukin Armonlinnan, ruukin päärakennuksen ja niitä ympäröivien alueiden asemakaavan muutos</a>	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.	2025
16	<a href="#">Strömforsin ruukin alapajan ja Krouvinmäen asemakaavan muutos</a>	Asemakaavan ajanmukaistaminen, muun muassa käyttötarkoitusten, katualueiden, muiden yleisten alueiden, rakennussuojelun, pysäköinnin ja jätteenkeräyksen osalta.	2025
17	<a href="#">Strömforsin ruukin tehtaan alue ja sen pohjoispuolisen asuntoalueen asemakaavan muutos</a>	Luoda monipuoliset edellytykset uudelle muun muassa ulkoilu-, virkistys-, matkailu-, majoitus- ja elämyspalveluihin sekä ruukkimiljööseen soveltuvan ympäristöhäiriöttömän yritys- ja liiketoiminnan kehittämiseksi.	2026