

# Asemakaava ja asemakaavan muutos kaupunginosiin 1 ja 6, Pohjoistulli ja Uusikaupunki, Uudenkaupungin pohjoisosan peltoalueet ja Panimonmäen alue

EKIL 28.11.2024  
1584/10.02.03/2022

Valmistelijat

kaavasuunnittelija Perttu Huhtiniemi, puh. 040 671 7674, ja kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Uuden asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia moottoritien eteläpuoleisen peltoaukean monipuolisempaa käyttöä Panimonmäen länsipuolella ja etenkin aurinkovoimalan sijoittumista alueelle. Loviisan kaupunki on solminut Skarta Energy Oy:n kanssa aiesopimuksen 22.8.2022 aurinkopaneelien sijoittamisesta osalle kaava-alueella. Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatimisesta on päätetty 15.12.2022, § 190. Sopimus Skarta Energy Oy:n kanssa on 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, siitä saatiin yksi mielipide. Tämän jälkeen kaavarajausta muutettiin siten, että Gislomintien ympäristö otettiin mukaan muutosalueeseen. Sen sijaan moottoritien pohjois-puolisesta alueesta luovuttiin maisemallisista ja yhdyskuntarakenteellisista syistä. Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 16.2.–18.3.2024, siitä saatiin 8 lausuntoa ja 2 mielipidettä.

Kaavaehdotuksessa aluetta on edelleen pienennetty, perusteina edelleen maisemalliset ja yhdyskuntarakenteelliset syyt. Itäosan peltoaukea on näin rajattu tutkittavan alueen ulkopuolelle. Kaavaehdotusta koskeva alue käsittää nyt yhteensä noin 25,1 hehtaaria. Alueen käyttöä rajoittavat valtatie ja junaradan suoja-alueet, voimajohdon varoalue, ilmasähköjohtojen varoalueet, maan alla kulkevat kaapelit sekä vesi- ja viemärijohdot.

Kaavaehdotuksessa osalle peltoaluetta sallitaan aurinkoenergian tuottamiseen tarvittavien laitteiden ja rakennelmien asentaminen muun osan jäädessä jatkossakin viljelykäyttöön (MA-1, en-3). Peltoalueen eteläosaan esitetään ohjeellisesti maisemarakenteen sijainti aurinkovoimalan ja asutuksen väliin (mai), peltoaukean eteläosassa on palstaviljelyalueen laajenemisvaraus (pl). Peltoaukean reunoilla on suojavyöhyke moottoritien, junaradan, Loviisanjoen ja asutuksen suuntaan (EV). Vedenottamon alueella varaudutaan mahdolliseen lisärakentamiseen ohjaten se moottoritien suoja-alueen ulkopuolelle. Panimonmäen metsän luonnonsuojelualue muuttuu asemakaava-alueeksi (SL). Uskonnollisen yhteisön kiinteistölle varataan rakennusoikeutta sallien maltillisen lisärakentamisen.

Alueesta on teetetty aiempien selvitysten lisäksi vuonna 2023 luontoselvitys, jota täydennettiin kesällä 2024, maisemaselvitys sekä DNSH-selvitys (Ei merkittävää haittaa –periaatteen mukainen arviointi) sisältäen pohja- ja pintavesiselvityksen. Alue on 1-luokan pohjavesialuetta ja vedenottamo sijaitsee kaava-alueella. 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 aurinkovoimalatoiminnan aikaiset vesistövaikutukset kaiken kaikkiaan pienemmiksi ja suurimmillaan samansuuruisiksi kuin nykyisin alueiden ollessa peltokäytössä.

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

Liite 102  
Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen  
Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asettaa kaavaehdotuksen sekä siihen liittyvän muun kaava-aineiston julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot. Muuta kaava-aineistoa voidaan tarvittaessa täydentää ennen nähtäville asettamista.
Päätös	
Jakelu	Kaupunkisuunnitteluosasto