



Loviisan kaupunki  
Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus  
Kaupunkisuunnitteluosasto

## ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 30, PERNÄJÄ, KUGGOM, KORTTELI 9, ÖSTRA NYLANDS FOLKHÖGSKOLA JA SOLOM SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄT VIHERALUEET



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 asiakaspalvelupiste Lovinfossa kuulutuksessa ilmoitettuina ajankohtina. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksessa tai kaupungin verkkosivustolla koko asemakaavan valmistelun ajan: [www.loviisa.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/kaavoitus/asemakaavoitus/](http://www.loviisa.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/kaavoitus/asemakaavoitus/).

Loviisassa 27.1.2025

### 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

Suunnittelualueeseen kuuluvat kiinteistöt Östra Nylands folkhögskola 434-448-3-9 ja Solom 434-448-7-40. Suunnittelualue sijaitsee Kuggomissa ja se rajautuu Lapinjärventiehen, Metsämarjantiehen ja Mesimarjakujaan. Suunnittelualueen läpi kulkee Kansanopistontie. Suunnittelualueen luoteisosassa sijaitsee Perinnekeskus Kuggom useine rakennuksineen. Rakennuksista kolme on nykyisellään suojeltua ja todettu historiallisesti arvokkaaksi.

Perinnekeskus Kuggomilla on pitkät perinteet, ja se on vuosina 1905–2014 toiminut nimellä Östra Nylands folkhögskola. Nykyään alueella järjestetään mm. veneenrakennuskoulutusta sekä erilaisia tapahtumia ja kursseja. Kaavamuutoksen laatimista on esittänyt Svenska folkskolans vänner rf - yhdistys. Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 25.5.2023.

### 2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia aluetta ja nykyisten rakennusten tulevaa käyttöä. Tavoitteena on selvittää mahdollisuuksia kaava-alueen koulutus- ja kulttuuritoiminnan turvaamiseen sekä alueen mahdollisuuksia pientalorakentamiseen ja uuteen yritystoimintaan. Kaavoituksessa otetaan huomioon rakennusten nykyinen suojelu ja rakennuksista on tehty päivitetty rakennushistorialliset arvioinnit. Kaava-alueen tieverkon osalta tavoitteena on hyödyntää olemassa olevaa tieverkostoa. Kaavamuutoksesta on sovittu asemakaavoituksen käynnistämissopimuksella. Asemakaavan muutoksella viheralueiksi jäävät alueet on tarkoitus siirtää maankäyttösopimuksella Loviisan kaupungin omistukseen.

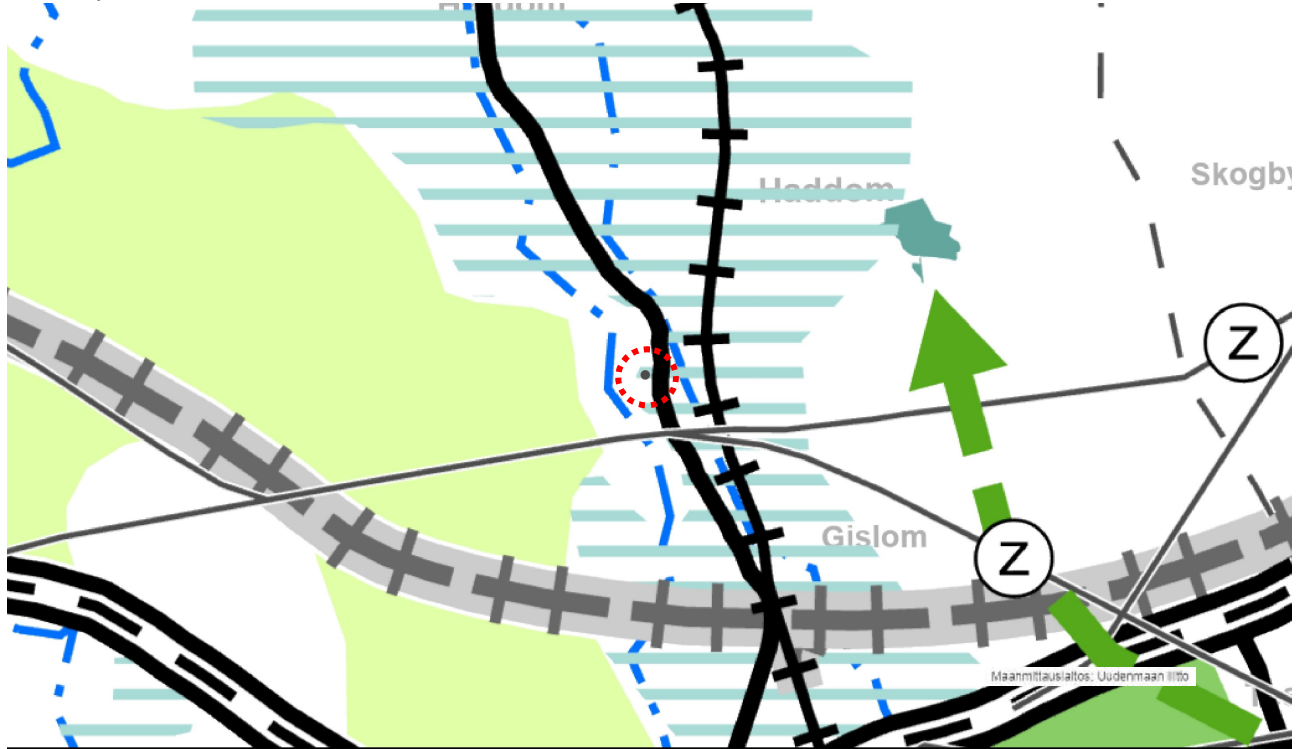
### 3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

#### **Yleistä**

Suunnittelualue on kooltaan noin 5,2 hehtaaria. Koko suunnittelualueen omistaa Svenska folkskolans vänner rf. Alue rajautuu idässä Lapinjärventiehen, pohjoisessa Mesimarjakujaan ja lännessä Metsämarjantiehen. Etelässä alue rajautuu rakentamattomaan metsäalueeseen. Suunnittelualueella sijaitsee Perinnekeskus Kuggom.

### Maakuntakaava

Alueella on voimassa 25.8.2020 hyväksytty Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun myötä Itä-Uudenmaan kaava jää voimaan kokonaisuudessaan valtuuston hyväksymispäätöksen mukaisesti. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan kaavoihin ei tullut oikeuskäsittelyssä muutoksia.



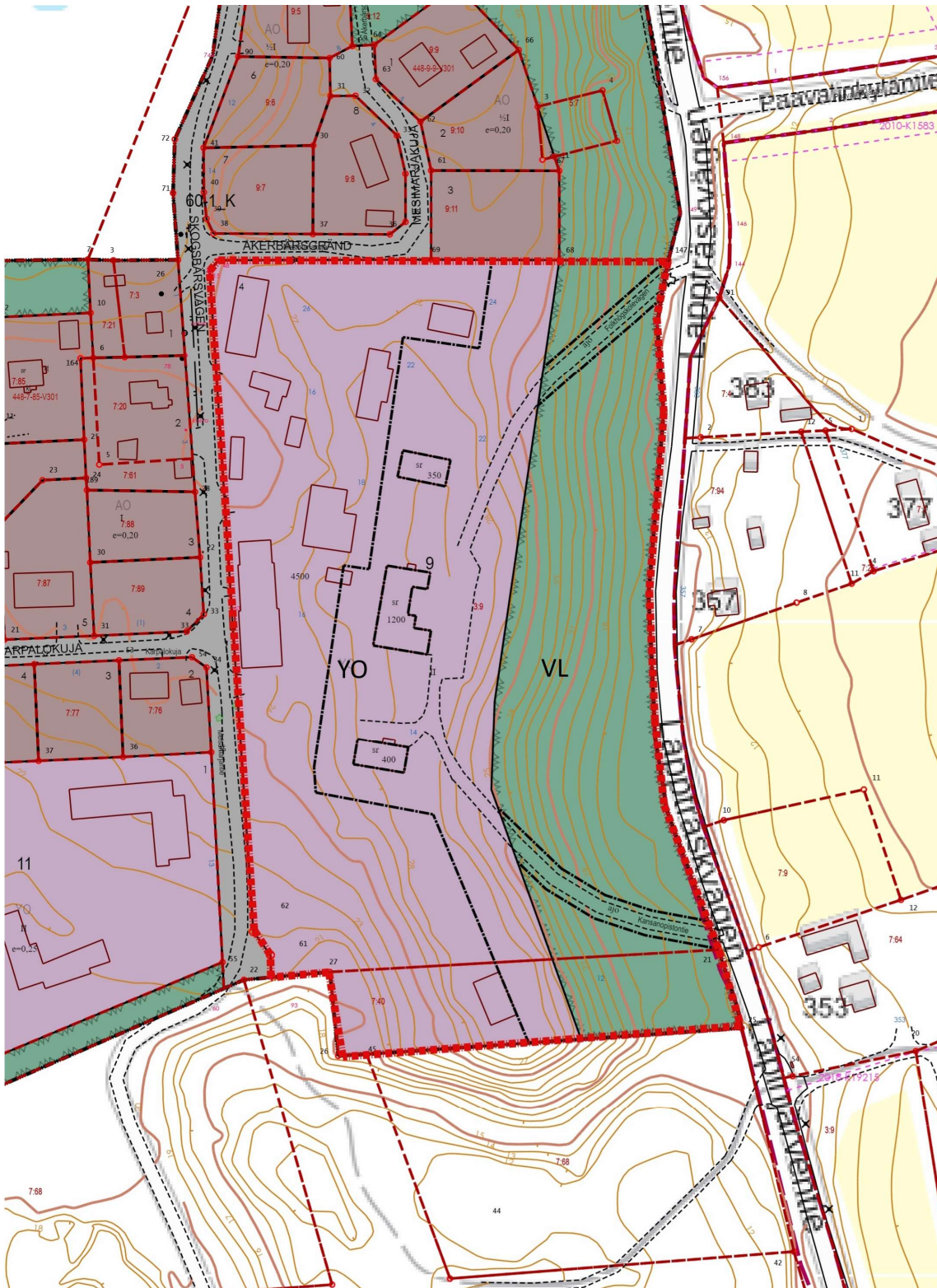
-  Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaisema.
-  Pohjavesialue, Myllyharju, Panimonmäki, Kuggom.
-  Seudullisesti merkittävä tie, Maantie 176.

### Yleiskaava

Kaavamuutosalueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, mikä merkitsee, että asemakaavan on täytettävä myös yleiskaavan sisältövaatimukset, jotka määrittävät maankäyttö- ja rakennuslain 39. §:ssä.

## Asemakaava

Alueella on voimassa 7.11.1991 vahvistettu asemakaava.



- YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.  
 VL Lähivirkistysalue.  
 (sr) Suojeltava rakennus. Historiallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa eikä sen ulkoasua saa muuttaa ilman pakottavaa syytä.



På YO-området i kvarter 9 bör byggnaderna ha träfasad.  
Korttelissa 9 YO-alueella rakennuksissa tulee olla puujulkisivu.

På området tillåts endast fastighetsvisa oljecisterner, vilka är placerade antingen inomhus i byggnaden eller på marken i skyddsbassäng, vars volym motsvarar maximimängden för oljan som lagras.

Alueelle sallitaan ainoastaan kiinteistökohtaiset öljysäiliöt, jotka on sijoitettu joko rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa varastoitavan öljyn enimmäismäärää.

Byggandet bör genomföras så, att man med en tät bottenkonstruktion, vars ventilation leds utanför huset, förhindrar radongas från marken att tränga in i bostadsutrymmena.<sup>3</sup> Det av medicinstyrelsen fastlagda maximivärdet 200 Bq/m<sup>3</sup> för radonhalten får inte överskridas.

Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että tiiviin ja talon ulkopuolelle tuuletettavan alapohjarakenteen avulla estetään radonkaasun tunkeutuminen maakerroksesta huonetiloihin. Lääkintöhallituksen<sup>3</sup> antamaa huonetilojen radonpitoisuuden enimmäisarvoa 200 Bq/m<sup>3</sup> ei saa ylittää.

~~Det område som har lämnats utan fastställelse.  
Alue, joka on jätetty vahvistamatta.~~

### Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat:

- Kuggomin perinnekeskus, Rakennushistoriallinen selvitys opiston rakennuksista, 2024 Loviisan kaupunki
- Loviisan Kuggomin perinnekeskuksen asemakaavan muutosalueen luontoselvitys, 2023 Jere Salminen
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014
- Itä-Uudenmaan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, 2007

## 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 toimintaa suunnittelun aikana 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:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Uudenmaan ELY-keskus)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab

- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Porvoon museo
- Loviisan Vesiliikelaitos
- Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta
- Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike r.y.
- Rosk’n Roll

## 5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

### Kaavoituksen käynnistäminen

Kaavamuutos tuli vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 25.5.2023 § 94.

#### Perusselvitysvaihe ja tavoitteet

Perusselvitysvaiheessa kootaan kaavan lähtötietoaineisto sekä laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset ja täsmennetään kaavanmuutoksen tavoitteet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavasuunnittelun edetessä. Valmisteluvaiheessa laaditaan kaavaluonnos. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan kuuluttamalla siten, kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan.

Tavoiteaikataulu: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kevät 2023  
Kaavaluonnos syksy 2024

#### Kaavaehdotusvaihe

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle asiakaspalvelupiste Lovinfoon ja kaupungin verkkosivustolle vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Asemakaavaehdotuksesta 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 Lovinfoon ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutukseen (maankäyttö- ja rakennuslain 65. § 2. mom.).

Tavoiteaikataulu: talvi 2025

#### Kaavan hyväksyminen

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta käsittelee lausuntojen ja vaikutusten arvioinnin sekä mahdollisten muistutusten avulla täsmentyneen kaavaehdotuksen ja 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 Lovinfossa ja paikallislehdissä (maankäyttö- ja rakennuslain 93. §).

Tavoiteaikataulu: kesä 2025

## 6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselistusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna.

## 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: kaupunki@loviisa.fi  
puh. 019 555 555  
Avoinna ma–pe klo 9.00–16.00

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi myös lähettää elinkeino- ja infrastruktuurikeskukselle:

Loviisan kaupunki, elinkeino- ja infrastruktuurikeskus  
PL 77  
07901 Loviisa

sähköposti: kaavoitus@loviisa.fi

Asemakaavamuutokseen liittyviin kysymyksiin vastaavat:

s-posti: [etunimi.sukunimi@loviisa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@loviisa.fi)

puhelinaika maanantaisin ja torstaisin klo 9–11

Perttu Huhtiniemi  
kaavasuunnittelija

puh. 040 671 7674

Marko Luukkonen  
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

puh. 0440 555 403