



Loviisan kaupunki  
Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus  
Kaupunkisuunnitteluosasto

## ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 10, KUNINGATTARENRANTA, KORTTELI 1060 JA SEN VIEREINEN HULEVESIALUE, KATUALUEEN OSA SEKÄ JÄTEHUOLTOPISTE



### 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](http://www.loviisa.fi/fi/palvelut/kaavoitusjamaankaytt/kaavoitus/asemakaavoitus).

Loviisassa 13.3.2025

## 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

#### 1 SUUNNITTELUALUE JA HANKKEEN TAUSTA

Suunnittelualueeseen kuuluvat kiinteistöt 434-10-1060-2, 434-10-1060-3, 434-10-1060-4 ja osa näiden pohjoispuolella olevasta hulevesialueesta, katualueen osa ja jätehuoltopiste. Suunnittelualueella on ollut ryhmärakentamiskortteli, joka on poikkeamispäätöksellä muutettu kolmeksi pientalotontiksi.

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen viranomaispäätöksenä 10.10.2024 § 24.

#### 2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa asemakaava ja tutkia alueen tulevaa käyttöä huomioiden nykyinen rakennuskanta.

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

##### Yleistä

Suunnittelualue on noin 0,4 hehtaarin kokoinen ja sijaitsee Kuningattarenrannan asuinalueella. Alue rajoittuu idässä Saaristotiehen, pohjoisessa Regaalienkujaan ja lännessä Regaalienkatuun. Etelässä alue rajoittuu Gröna Uddenin lähivirkistysalueeseen. Alueella on nykyisellään kolme yksityisten omistamaa asuintonttia, joista kahdessa on jo rakennus. Muu alue on Loviisan kaupungin omistuksessa (9/2024).

Vesi- ja viemäriinjat kulkevat Regaalienkatua pitkin. Alueen pohjoisosassa on sadevesiviemäreitä ja hulevesien imeytyspainanne.

### Maakuntakaava

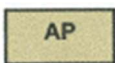
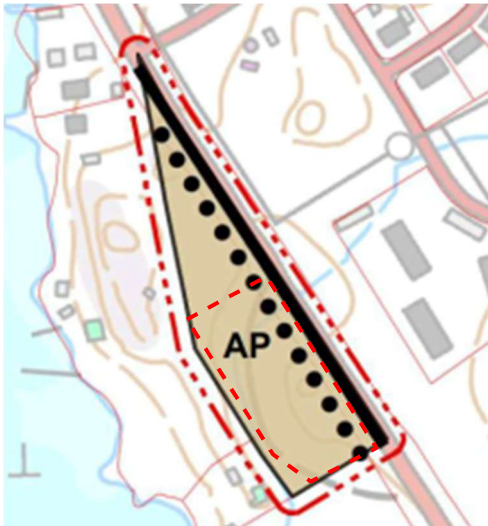
Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on tullut voimaan Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätöksellä.



Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

### Yleiskaava

Alueella on voimassa LOTES osayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty 9.7.2020.



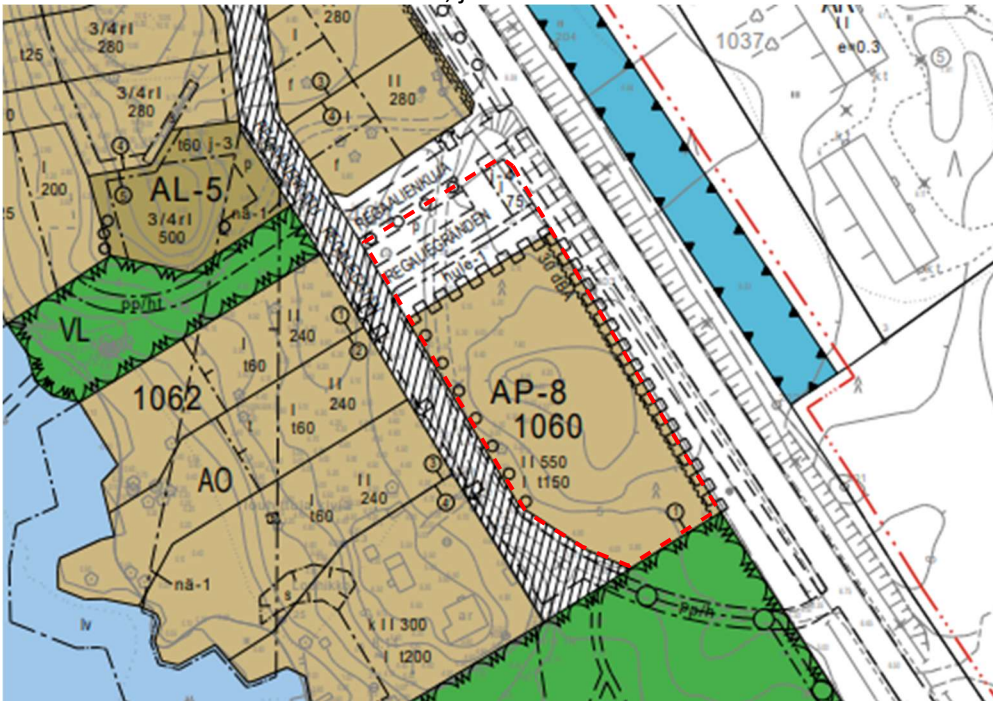
Pientalovaltainen asuntoalue



Keven liikenteen reitti

## Asemakaava

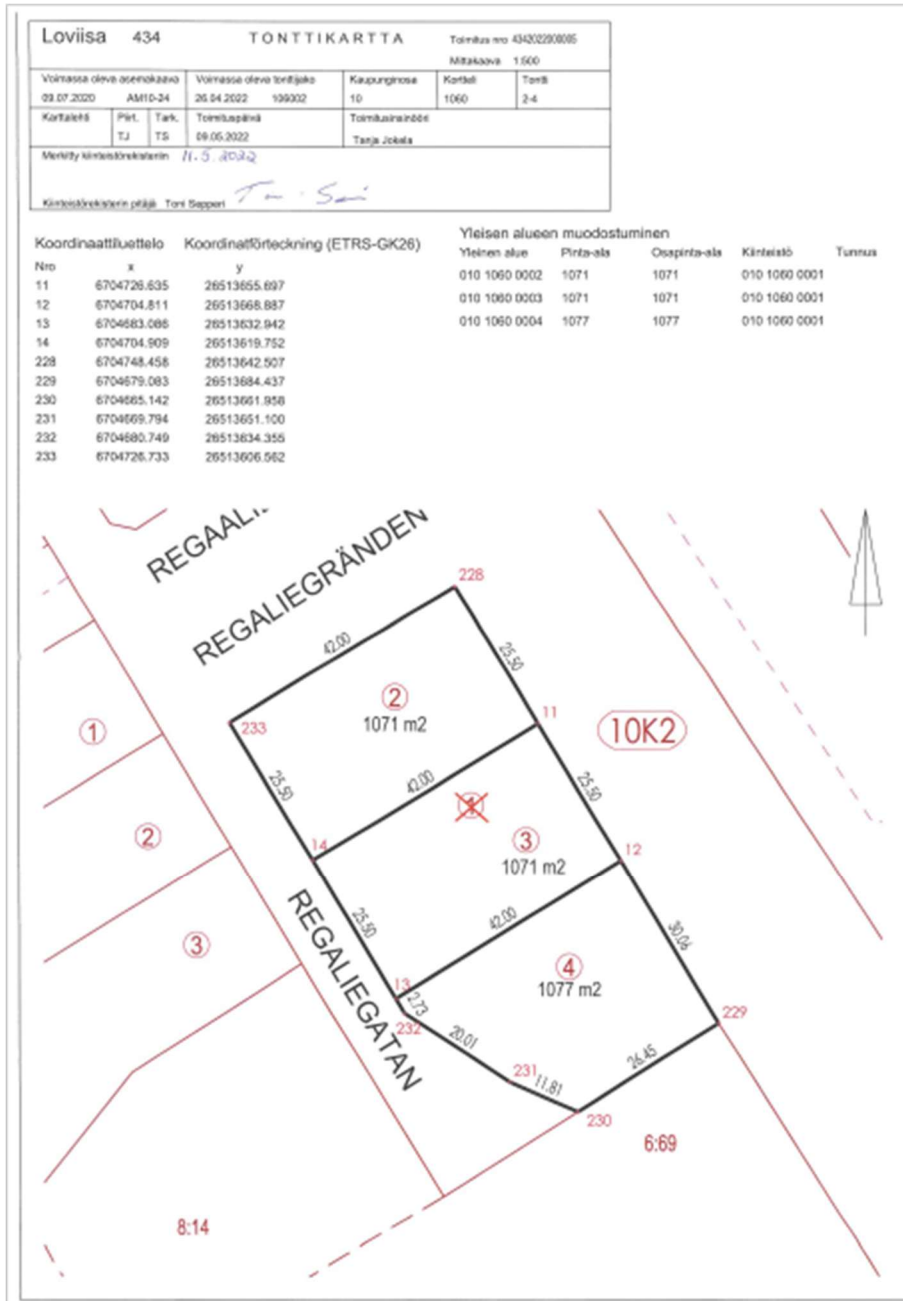
Alueella on voimassa asemakaava, joka on vahvistettu 11.9.2020.



- AP-8 Asuinpientalojen korttelialue, jolle saa rakentaa rivitaloja tai erillisiä pientaloja. Korttelialue tulee ensisijaisesti toteuttaa yhteisöllistä asumista palvelevana rakennuspaikkana. Kortteliin tulee toteuttaa vähintään kolme asuinrakennusta tai asuinhuoneistoa.
  
- hule-1 Hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen ja johtamiseen varattu alueen osa.
  
- j-4 Jätteiden käsittelyä varten varattu alueen osa. jätehuoltopiste kortteleiden 1058-1062 käyttöön, kotitalousjätteen keräyspiste.
  
- p Ohjeellinen pysäköimispaikka.

## Tonttikartta

Tonttikartta, jossa korttelialue on lohkottu kolmeen tonttiin. Kartta on merkitty kiinteistörekisteriin 11.5.2022.



## Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat ja suojelupäätökset

Muutosalue on keskellä Kuningattarenrannan uutta asuinalueetta, jonka kaavamuutosta varten laadittiin useita selvityksiä 2010-luvulla ja 2020-luvun alussa. Nykyisellään muutosalue on jo osin rakennettu pientalotonteiksi, parkkipaikaksi ja hulevesipainanteeksi. Aiemmin laadittuja selvityksiä ovat mm.

**Luonto- ja virkistysalueselvitykset**

- Loviisan Määrilahden rannan asemakaava-alueen kasvillisuus selvitys, Salminen, 2018
- Loviisan liito-oravaselvitys, Enviro, 2008
- Loviisan pohjoisosan ja Tesjoen osayleiskaava, luontoselvityksen täydennys, Enviro/Vauhkonen, 2007
- Loviisan pohjoisosien ja Tesjoen osayleiskaavan luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro/Routasuo, Vauhkonen, 2006
- Loviisan lepakkokartoitus, Batcon Group/Siivonen, 2005

**Kunnallistekniset suunnitelmat ja maaperäselvitykset**

- Loviisan vesihuollon kehittämissuunnitelman päivitys 2017–2025. Ramboll, 2007

**Arkeologiset selvitykset**

- Loviisan pohjoisosien ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaava-alueen inventointi, Museovirasto/T. Rostedt, 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 toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- suunnittelualueen lähiasukkaat ja maanomistajat
- yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Viranomaistahot ja muut tahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Porvoon museo
- Loviisan vesiliikelaitos
- Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta
- Roskn´n roll
- Uudenmaan jätelautakunta

## 5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

### Kaavoituksen käynnistäminen

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen viranomaispäätöksenä päätöksellä 10.10.2024 § 24.

### Perusselvitysvaihe ja tavoitteet

Perusselvitysvaiheessa kootaan kaavan lähtötietoaineisto sekä laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset ja täsmennetään kaavanmuutoksen tavoitteet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavasunnittelun edetessä. Valmisteluvaiheessa laaditaan alustava kaavaluonnos. Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus asettaa kaavaluonnoksen nähtäville Lovin fon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle vähintään 14 vuorokauden ajaksi alueidenkäyttölain 62. §:n mukaisesti. Nähtävillä olosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

Tavoiteaikataulu: syksy 2024

### Kaavaehdotusvaihe

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville Lovin fon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivuille vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallinnonaloilta (alueidenkäyttölain 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. § ja 28. §).

Mahdollinen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään nähtävilläoloajan ja saatujen lausuntojen jälkeen (alueidenkäyttölain 66. § 2. mom., maankäyttö- ja rakennusasetuksen 18. §). Mahdolliset muistutukset on toimitettava asiakaspalvelupiste Lovin foon ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (alueidenkäyttölain 65. § 2. mom.).

Tavoiteaikataulu: kevät 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 (alueidenkäyttölain 52. §). Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan ELY-keskukselle, kaavamuutoksen hakijalle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (alueidenkäyttölain 67. §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovin fossa ja paikallislehdissä (alueidenkäyttölain 93. §).

Tavoiteaikataulu: syksy 2025

## 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.

**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 lähettää myös:

Loviisan kaupunki, elinkeino- ja infrastruktuurikeskus  
sähköposti: kaavoitus@loviisa.fi  
PL 77  
07901 Loviisa

sähköposti: [etunimi.sukunimi@loviisa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@loviisa.fi)

puhelinaika maanantaisin ja torstaisin klo 9–11

Perttu Huhtiniemi  
kaavoitusarkkitehti

puh. 040 671 7674

Marko Luukkonen  
kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö

puh. 0440 555 403