

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KORTTELIN 109 OSAN ASEMAKAAVAMUUTOS
LOVIISAN KAUPUNKI
TYÖ NRO. 1510029561
14.10.2016

WWW.RAMBOLL.FI

Viite: 1510029561

LOVIISAN KAUPUNKI Korttelin 109 osan asemakaavamuutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.10.2016

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 63 §) mukaan kaavoitustyöhön tulee sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelystä.

Tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään asemakaavan laatimisen lähtökohtia ja tavoitteita, kuvataan kaavoituksen eteneminen ja kerrotaan miten osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun aikana. Osallisella on mahdollisuus esittää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY -keskus) neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen nähtävillä panoa (MRL 64 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan päivittää kaavatyön edetessä.

Hyväksytty Loviisan kaupungin kaavoitus- ja arkkitehtitoimistossa 12.10.2016

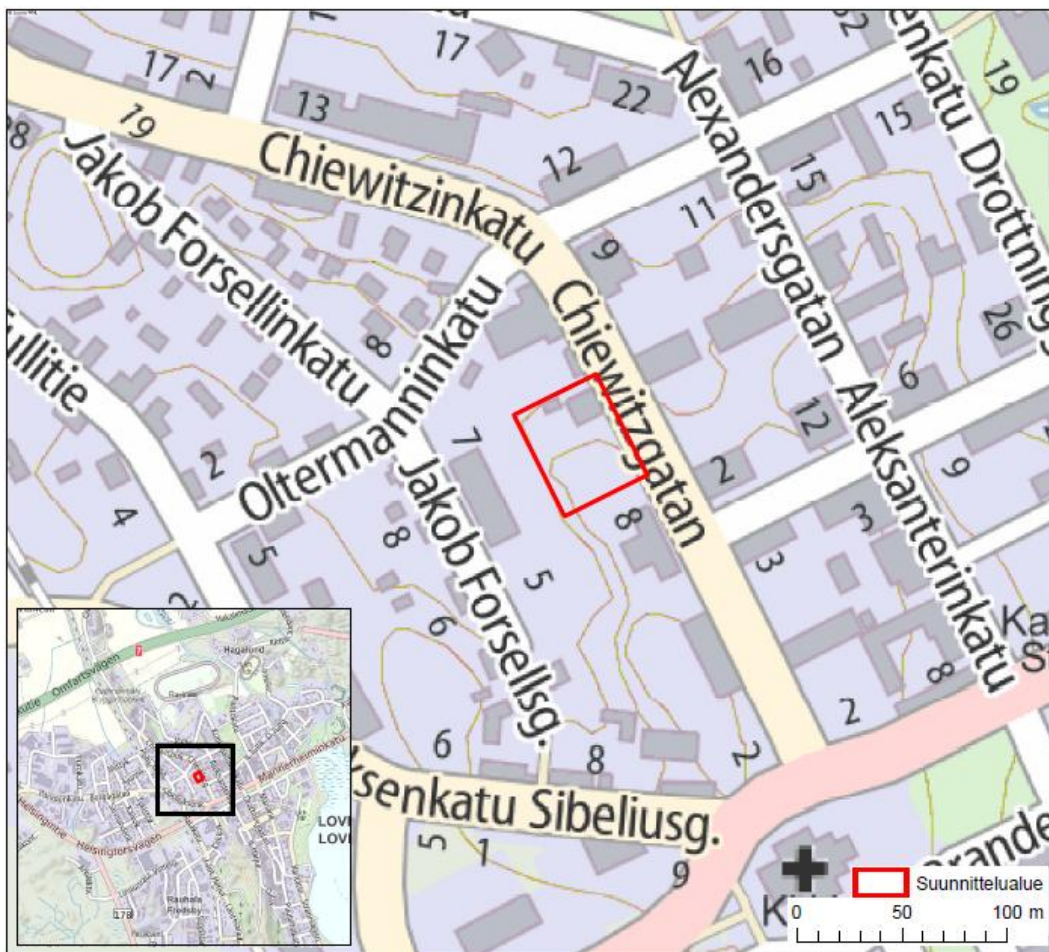
1. Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Loviisan keskustassa Chiewitzinkadun länsipuolelle sijoittuvia kiinteistöjä 434-1-109-10 ja 434-1-109-11.

Kiinteistöllä 434-1-109-10 sijaitsee 1960-luvulla rakennettu 2-kerroksinen ja kaksi asuntoinen omakotitalo ja sen aidattu piha. Kiinteistö 434-1-109-11 on rakentamaton ja sen länsi- ja pohjoisreunalla on maavalli, jonka alla on jäänteitä venäläisestä linnoituksesta. Maavallin päällä kasvaa jonkin verran puustoa omakotitalon aitaa vasten.

Chiewitzinkadun varrella sijaitsee useita punatiilisiä kerrostaloja ja sen kaupunginpuoleisessa päässä sijaitsee punatiilirakenteinen kirkko.

Suunnittelualue sijoittuu Panimonmäen (0158555) vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle ja on osa maakunnallisesti merkittävää Loviisan kaupungin keskustan kulttuuriympäristöä. Suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu luonnonsuojelualueita.



Kaava-alueen sijainti ja aluerajaus

2. Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia, voidaanko asemakaava muuttaa sallimaan kaksiasuntoinen omakotitalo tontilla 10 ja asuinkerrostalorakentaminen tontilla 11. Tavoitteena on yhteen sovittaa eri asumismuodot vierekkäisille tonteille siten, etteivät ne häiritse toisiaan pysäköinnin, liikenteen, näkymien parvekkeilta, maantasauksien tai muiden toimintojen osalta. Laadullisena tavoitteena säilyttää ja vahvistaa Chiewitzinkadun kaupunkikuvallisia arvoja.

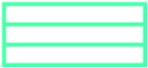
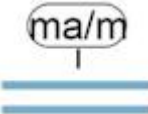
3. Nykyinen suunnittelutilanne

3.1 Maakuntakaava

Uudellamaalla lainvoimaisia maakuntakaavoja ovat Uudenmaan maakuntakaava, 1, 2. ja 3. vaihe-
maakuntakaavat ja Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaava.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualueita ja sen lähiympäristöä koskevat seuraavat kaavamerkinnot ja –määräykset:

	<p>Pohjavesialue</p> <p>Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka voivat olla tai ovat yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä.</p>
	<p>Keskustatoimintojen alue, kuntakeskus, pääkaupunkiseudun aluekeskus</p> <p>Kohdemerkinnällä osoitetaan kuntakeskusten ja pääkaupunki-seudun aluekeskusten keskusta-hakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueiden yleispiirteinen sijainti. Alue voi sisältää myös asumista sekä tarvittavat liikennealueet ja puistot.</p> <p>Keskustatoimintojen kohde-merkinnät sisältävät osittain tai kokonaan kulttuurihistoriallisia alueita tai kohteita.</p>
	<p>Taajamatoimintojen alue</p> <p>Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät sekä liikenteen tarvitsemat satama-, huolto-, varikko-, terminaali-, ratapiha- ja muut vastaavat alueet, ulkoilureitit, pyöräily- ja jalankulkureitit, paikalliskeskukset, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet.</p> <p>Taajamatoimintojen alue –merkintä ei estä maa- ja metsätalouskäytössä olevien alueiden säilyttämistä tarvittaessa nykyisessä käytössään.</p>
	<p>Tiivistettävä alue</p> <p>Merkintä on kehittämisperiaatemerkintä.</p> <p>Merkinnällä osoitetaan tiivistettävät taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään.</p>
	<p>Kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus</p> <p>Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävän Vanhan Kuninkaantien linjaus ja / tai sen säilyneet osuudet Itä-Uudellamaalla.</p>
	<p>Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, valtakunnallisesti merkittävä</p> <p>Merkinnällä osoitetaan kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävät alueet ja kohteet.</p>

	<p>Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue</p> <p>Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävät alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009).</p> <p>Alueilla, joille on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, ensisijaisen maankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.</p>
	<p>Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, maakunnallisesti merkittävä</p> <p>Merkinnällä osoitetaan kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät alueet, tiet ja kohteet.</p>

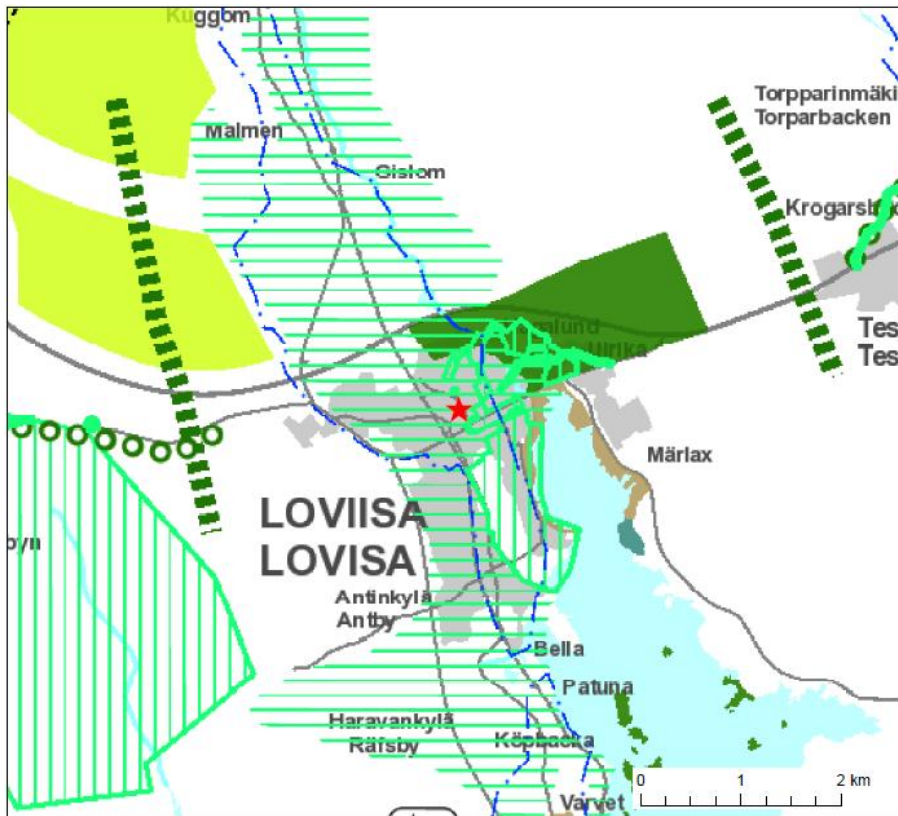


Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä (Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1, 2. ja 3. vaihemaakuntakaavat ja Itä-Uudenmaan maakuntakaava). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla keltaisella tähdellä.

Uudenmaan liitossa on vireillä 4. vaihemaakuntakaavan laatiminen. Kaava tulee kattamaan koko maakunnan alueen lukuun ottamatta Östersundomin aluetta, jonne laaditaan erillinen kaava. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 1.12.2015 – 29.2.2016.

Maakuntakaavaehdotuksessa suunnittelualueelle ja sen läheisyyteen on osoitettu seuraavat merkinnät:

	<p>Pohjavesialue</p> <p>Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka voivat olla tai ovat yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä.</p>
	<p>Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009)</p> <p>Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009).</p> <p>Alueilla, joille on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, ensisijaisen maankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.</p>
	<p>Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö</p> <p>Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita.</p> <p>Alueilla, joille on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, ensisijaisen maankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.</p>



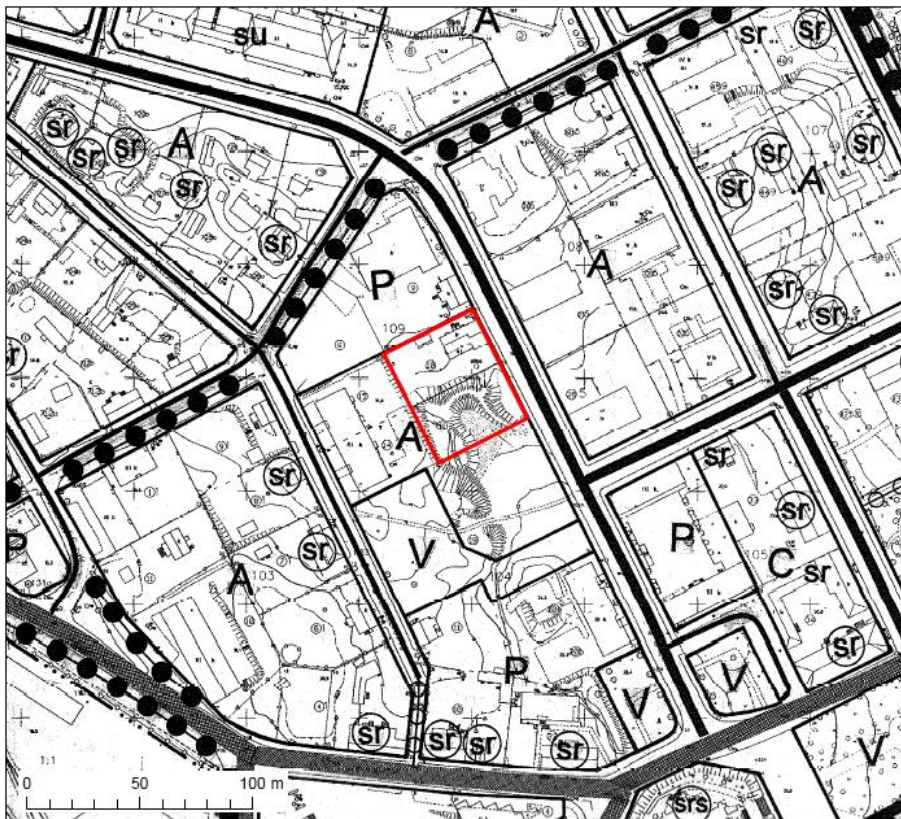
Ote Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavaehdotuksesta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla punaisella tähdellä.

3.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Loviisan keskustan ja alakaupungin osayleiskaava, joka on hyväksytty Loviisan kaupunginvaltuustossa 13.6.2001.

Loviisan keskustan ja alakaupungin osayleiskaavassa suunnittelualueelle ja sen läheisyyteen on osoitettu seuraavat merkinnät:

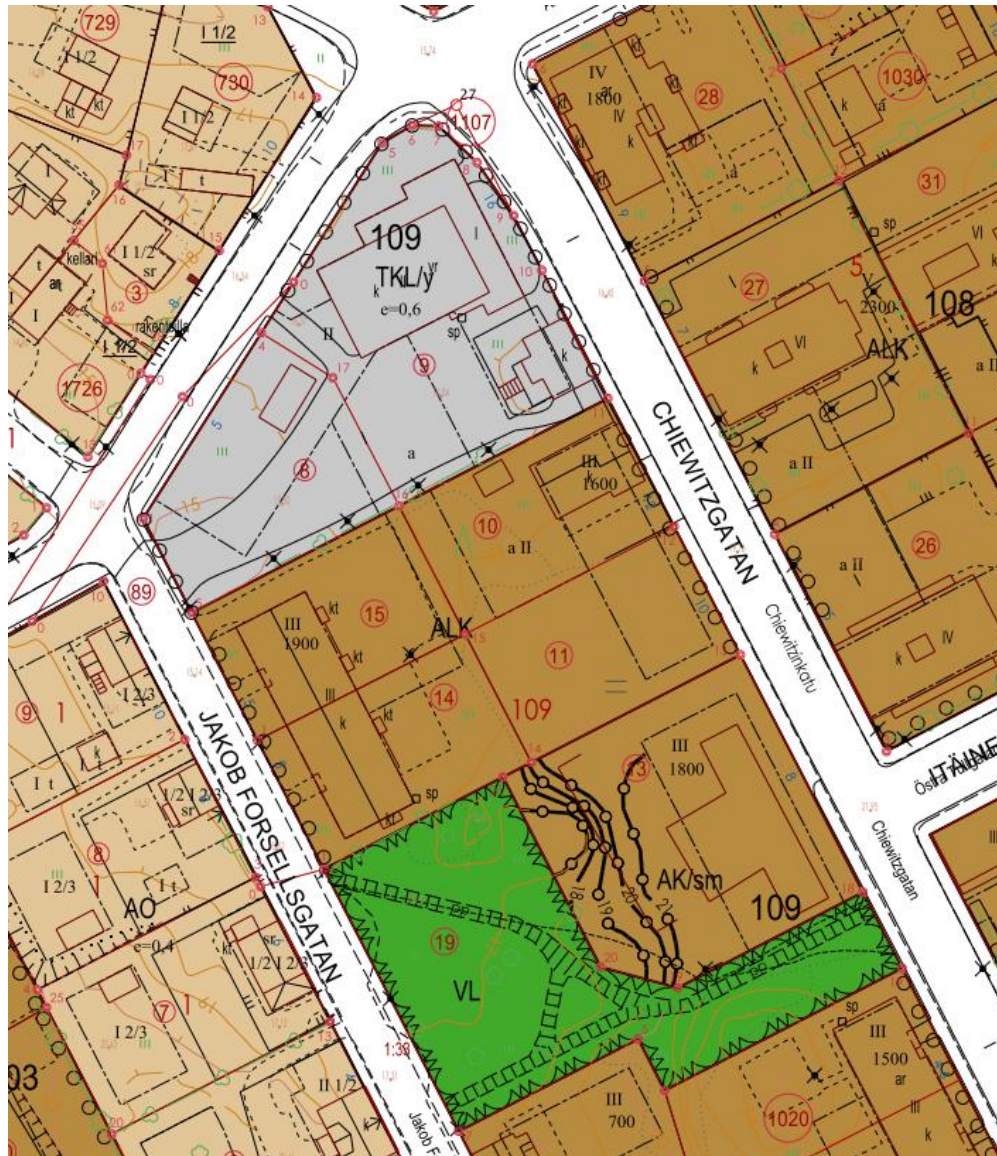
A	Pääasiassa asuntoalue
V	Virkistysalue
P	Pääasiassa palvelujen ja hallinnon alue
	Yhdyskatu/kokoojakatu



Ote Loviisan keskustan ja alakaupungin osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla punaisella viivalla.

3.3 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 434_B185, joka on vahvistettu 20.8.1975. Asemakaavassa suunnittelualue on varattu yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (ALK).



Ote ajantasa-asetakaavasta

3.4 Maanomistus

Tontit ovat yksityisten omistuksessa.

3.5 Päätökset ja sopimukset

Kaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 29.9.2016 99 §.

Loviisan kaupungilla ja yksityisillä maanomistajilla on keskinäiset sopimukset kaavoituksesta.

Maankäyttösopimus tullaanko laatimaan ennen kaavan hyväksymistä.



3.6 Selvitykset ja suunnitelmat

3.6.1 Nykyiset selvitykset

Asemakaava laaditaan tukeutuen seuraaviin olemassa oleviin selvityksiin:

- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Östman, 1994
- Loviisan maalinnoituksen inventointi, Museovirasto/RHO, Johanna Enqvist & V.-P. Suhonen, 2004
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sweco, 2014

3.6.2 Suunnittelutyön aikana laadittavat suunnitelmat

Tontille 11 tavoiteltavasta kerrostalosta on laadittu hankesuunnitelmia, joissa on tutkittu vaihtoehtoisia tontin käyttötapoja ja pysäköintiratkaisuja. Alueesta tullaan laatimaan leikkauksia Chiewitzinkadun suuntaisesti korkotasojen huomioimiseksi suunnittelussa. Lisäksi laaditaan varjostusmalli ja kaksi vaihtoehtoista suunnitteluratkaisua lautakuntakäsittelyyn ennen kaavaehdotuksen esille laittamista.

3.7 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaprosessin aikana arvioidaan kaavam muutoksen toteuttamisen merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutusten arviointi perustuu selvityksiin ja muuhun kaavoitus-työn aikana saatuun tietoon.

Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaavaprosessin ajan ja se perustuu riittäviin lähtötilanteen tietojen selvittämiseen. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa. Tässä työssä keskeisimpinä arvioidaan vaikutukset:

- palveluihin
- kaupunkikuvaan
- kulttuuriympäristöön
- liikenteeseen
- pohjaveteen
- asumiseen kaava-alueen lähiympäristössä

4. Osalliset

Kaavoitusmenettelyn tulee perustua riittävään vuorovaikutukseen osallisten kanssa ja myös tätä kautta saatavaan asiantuntemukseen (MRL 1 §). Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62§).

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
- alueeseen rajoittuvan maan omistajat ja lähinaapurit
- yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Viranomaiset ja muut tahot joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Porvoon Energia
- Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Loviisan vesiliikelaitos
- Loviisan kaupungin tekninen toimi:
 - kiinteistö- ja paikkatietotoimisto
 - yhdyskuntatekniikka

5. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta sekä kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan Loviisan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinfossa, Loviisan sanomissa, ÖstNyland, Itäväylä ja Nya Östis -lehdissä sekä kaupungin kotisivuilla (www.loviisa.fi).

5.1 Kaavoitustyön aloitusvaihe ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaava tuli vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 29.9.2016 99 §.

Loviisan kaupungin kaavoitus- ja arkkitehtitoimisto päättää osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) asettamisesta julkisesti nähtäville. OAS pidetään nähtävillä 30 päivän ajan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinfossa ja internet-sivuilla. Tuona aikana osalliset voivat jättää mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaupungin asiakaspalvelupisteeseen Lovinfoon.

Osallisella on mahdollisuus esittää ELY-keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävyydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville. Jos suunnitelma on ilmeisen puutteellinen, ELY-keskuksen on viivytyksettä järjestettävä kaupungin kanssa neuvottelu suunnitelman täydennystarpeiden selvittämiseksi. Neuvotteluun on kutsuttava esityksen tehnyt osallinen ja tarpeen mukaan ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaan asia liittyy (MRL 64 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa suunnittelutyön aikana. Jos osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulee oleellisia muutoksia, niistä tiedotetaan erikseen.

5.2 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Lovinfoon ja internet-sivuille 30 päivän ajaksi. Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus antaa muistutus (MRA 27 §).

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kaupungin hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta.

Saadut lausunnot ja muistutukset käsitellään ja se otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Lausunnon ja muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Viranomaistahojen kanssa pidetään tarvittaessa ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 18 §) kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot saatu.

5.3 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Asemakaavan hyväksyy Loviisan tekninen lautakunta. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 §:n mukaisesti.

Kaavaehdotuksesta muistutuksen jättäneille ja siinä yhteydessä osoitteensa ilmoittaneille lähetetään vastine. Valtuuston hyväksymispäätös lähetetään heille, jotka ovat sitä pyytäneet.

Asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Mikäli valituksia kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä ei jätetä, kaava saa lainvoiman 30 vuorokauden kuluttua Loviisan kaupunginvaltuuston päätöksestä.

5.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aloitusvaiheessa toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi viranomaisosallisille ja tarvittaessa järjestetään Loviisan ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta viranomaisilta. Ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

6. Yhteystiedot

LOVIISAN KAUPUNKI

Maaria Mäntysaari
Kaupunginarkkitehti
p. 0440 555 403
etunimi.sukunimi@loviisa.fi

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voit lähettää myös postitse seuraavaan osoitteeseen:

Loviisan kaupunki, tekninen keskus
PL 11
07901 Loviisa

tai sähköpostitse: kaavoitus@loviisa.fi

KAAVAA LAATI VA KONSULTTI

RAMBOLL FINLAND OY
Niemenkatu 73
15140 LAHTI

Niina Ahlfors
Ryhmäpäällikkö
p. 040 176 8252
etunimi.sukunimi@ramboll.fi

Annu Tulonen
Yksikön päällikkö
p. 040 675 0332
etunimi.sukunimi@ramboll.fi