



Loviisan kaupunki
Tekninen keskus
Kaavoitus- ja arkkitehtitoimisto

ALAKAUPUNGIN ASEMAKAAVOJEN MUUTOS

ASEMAKAAVA KOSKEE SEURAAVIA KORTTELEITA 308, 314, 315, 317, 318, 319, 320, 401, 403, 404, 405, 406, 407 JA 419 SEKÄ KORTTELIN 324 TONTTEJA 915, 916, 917, 918 JA 902 SEKÄ KORTTELIN 408 TONTTEJA 3 JA 39–45

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavan laadinnan alkuvaiheessa laadittava, maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 63 §:n määrittämä asiakirja. 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. Se on nähtävillä kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla (raatihuoneen ja teknisen keskuksen ilmoitustauluilla) kuulutuksissa ilmoitettuina ajankohtina. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua Loviisan kaupungin teknisessä keskuksessa tai kaupungin verkkosivuilla www.loviisa.fi koko asemakaavan valmistelun ajan.

Loviisassa 11.5.2015
täydennetty 12.11.2015

SISÄLLYSLUETTELO

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1. Suunnittelualue ja hankkeen tausta
2. Suunnittelun tavoite
3. Tehdyt selvitykset, päätökset ja suunnitelmat

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

4. Osalliset
5. Vaikutusten arviointi
6. Yhteystiedot

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1 SUUNNITTELUALUE JA HANKKEEN TAUSTA

Keskustan ja Alakaupungin asemakaavojen muutokset tulivat vireille vuoden 2013 kaavoituskatsauksella, jossa todettiin, että kaavojen muutokset laaditaan osa-alue kerrallaan. Nyt suunnitteilla olevaan alueeseen on rajattu korttelit, jotka muodostavat Alakaupungin ydinalueen. Alue on miljöön, rakennuskannan ja kaavallisten tavoittensa vuoksi tarkoituksenmukaista käsitellä samassa kaavassa.

Kartta 1. Asemakaavoitettavan alueen raja.

Kartan rajaukset osoittavat **Alakaupungin asemakaavojen** muutosalueita.

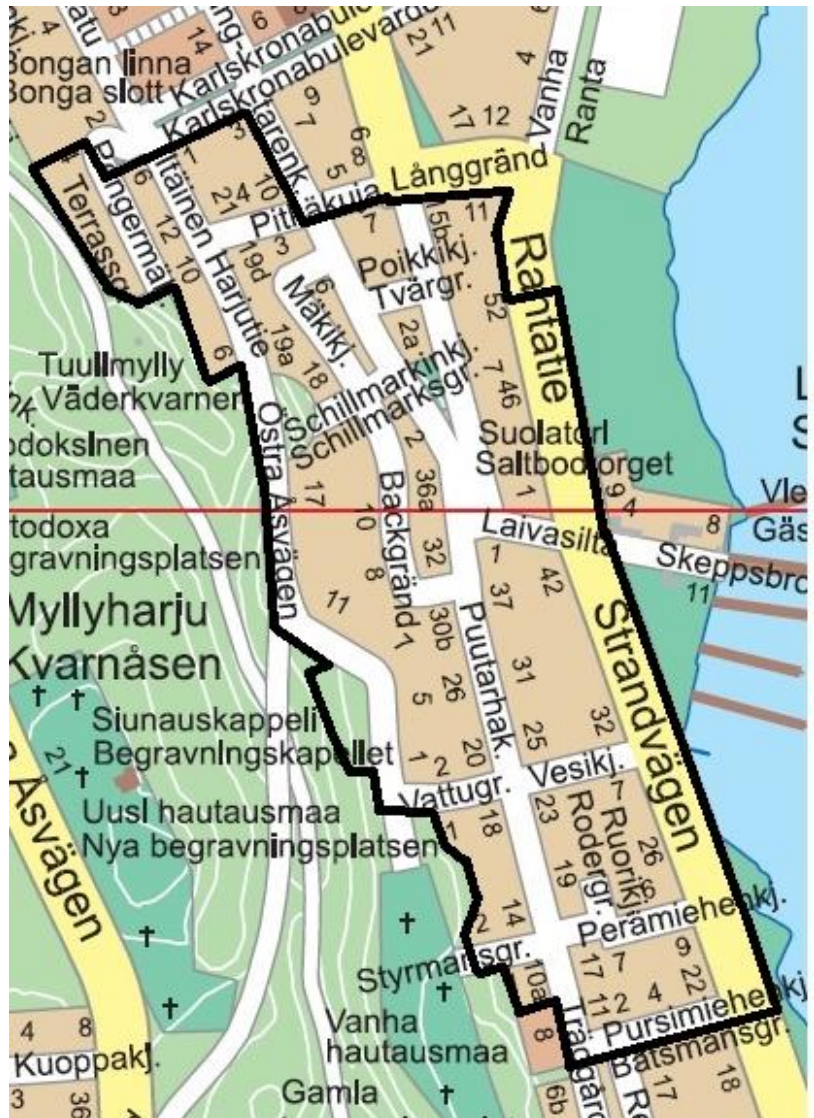
Rajaus voi täsmentyä tai muuttua kaavaprosessin edetessä.

Alue sijaitsee keskustan eteläpuolella käsittäen keskeisiä Alakaupungin kortteleita. Pohjoisimmat korttelit rajautuvat Karlskronabulevardiin ja eteläisimmät Pursimiehenkujaan. Alue rajautuu idässä Rantatiehen ja lännessä Myllyharjun viheralueisiin.

Tonttialueet omistavat pääosin yksityiset kiinteistönomistajat, katualueiden, Suolatorin ja viheralueiden osalta Loviisan kaupunki.

Suunnittelualue on kooltaan noin 15 ha käsittäen Alakaupungin varsinaisen historiallisen puutaloalueen lisäksi muutamia tätä rajaavia kortteleita, joissa rakennuskanta on uudempaa.

Kaavarajaus käsittää 16 korttelissa n. 150 tonttia, joilla on rakennusoikeutta. Lisäksi rajaukseen kuuluu Suolatori, Schillmarkinpuisto sekä Itäisen Harjutien varrella sijaitseva viheralue.



2 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Alakaupungin asemakaavan muutoksen päätavoitteena on turvata alueen historiallisen kaupunkimiljöön sekä sovittaa ympäristöön ja rakentamiseen kohdistuvat vaatimukset. Kaavan tavoitteena on mm:

- yhdenmukaistaa alueen kaavamerkinnot ja –määräykset,
- päivittää ja yhteen sovittaa asuminen ja liiketoimintaan liittyvä käyttö
- ohjata alueen kiinteistönmuodostusta siten, että turvataan erityispiirteiden säilyminen,
- arvioida rakennusten ja rakenteiden suojelutarve ja osoittaa ne tarpeellisin kaavamerkinnoin,
- huomioida pohjavesialue,
- huomioida alueen pohjavesialue,
- huomioida alueen tulvariskit,
- määrittää suunnittelualueen eri osa-alueiden luonteeseen sopiva rakentaminen,
- ohjata ajoneuvojen pysäköintiä ja säilyttämistä,
- päivitetään kaavan toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat rakentamis- ja korjaustapaohjeet.

Kaavan tavoitteet tarkentuvat suunnittelun edetessä.

3 ALUEELLE TEHDYT SELVITYKSET, VELVOITTEET JA KAAVAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavamuutosta laadittaessa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) sekä mahdolliset muut ilmenevät, laadittavat tai tarkentuvat selvitykset. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (MRL 24 §) on kohteelle suoraan osoitettavissa seuraavat tavoitteet ja arvot:

1. valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön säilymisen edistäminen
2. jalankulun ja pyöräilyn verkostojen kehittäminen ja jatkuvuuden edistäminen
3. yhdyskuntarakenteen eheyttäminen
4. pohjavesialueiden säilyttäminen
5. tulvavaara-alueiden huomioiminen.

Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luettelointi

Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (Museoviraston inventointi RKY-2009 alueista) nimellä Loviisan alakaupunki. Luettelointi on 22.12.2009 Valtioneuvoston päätöksellä hyväksytty valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi.

Loviisan alakaupunkia koskeva lainaus inventoinnista: "Loviisan alakaupunki on yksi maamme yhtenäisimmistä 1700-luvun kaupunkialueista, jonka asemakaava, kaupunkirakenne sekä rakennuskanta ovat säilyneet hyvin. Pitkille ja suorille katunäkymille antavat leimansa 1700-luvun lopulla ja 1800-luvun alkupuolella rakennetut pienikokoiset rakennukset... Alakaupunki muodostuu Loviisan perustamisen jälkeen linnoituksen eteläpuolelle 1700-luvulla vapaasti syntyneestä puukaupunginosasta, jota leimaa edelleen yhtenäinen ja tiivis katutila sekä historiallinen rakennuskanta..."

Ympäristöministeriö on 23.12.2009 antanut muistion inventoinnin oikeusvaikutuksista ja merkityksestä kaavoituksessa ja lupamenettelyssä. Muistion mukaan: "Kaikilla kaavatasoilla on tärkeää huolehtia siitä, että ratkaisut eivät ole ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen ominaisluonteen ja erityispiirteiden kanssa. Jos alueeseen kohdistuu myös muita valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sekä maakunnallisia ja paikallisia tavoitteita, kaavoituksen yhtenä tehtävänä on sovittaa yhteen eri tavoitteet siten, että valittu vaihtoehto edistää mahdollisimman hyvin tavoitteiden toteutumista."

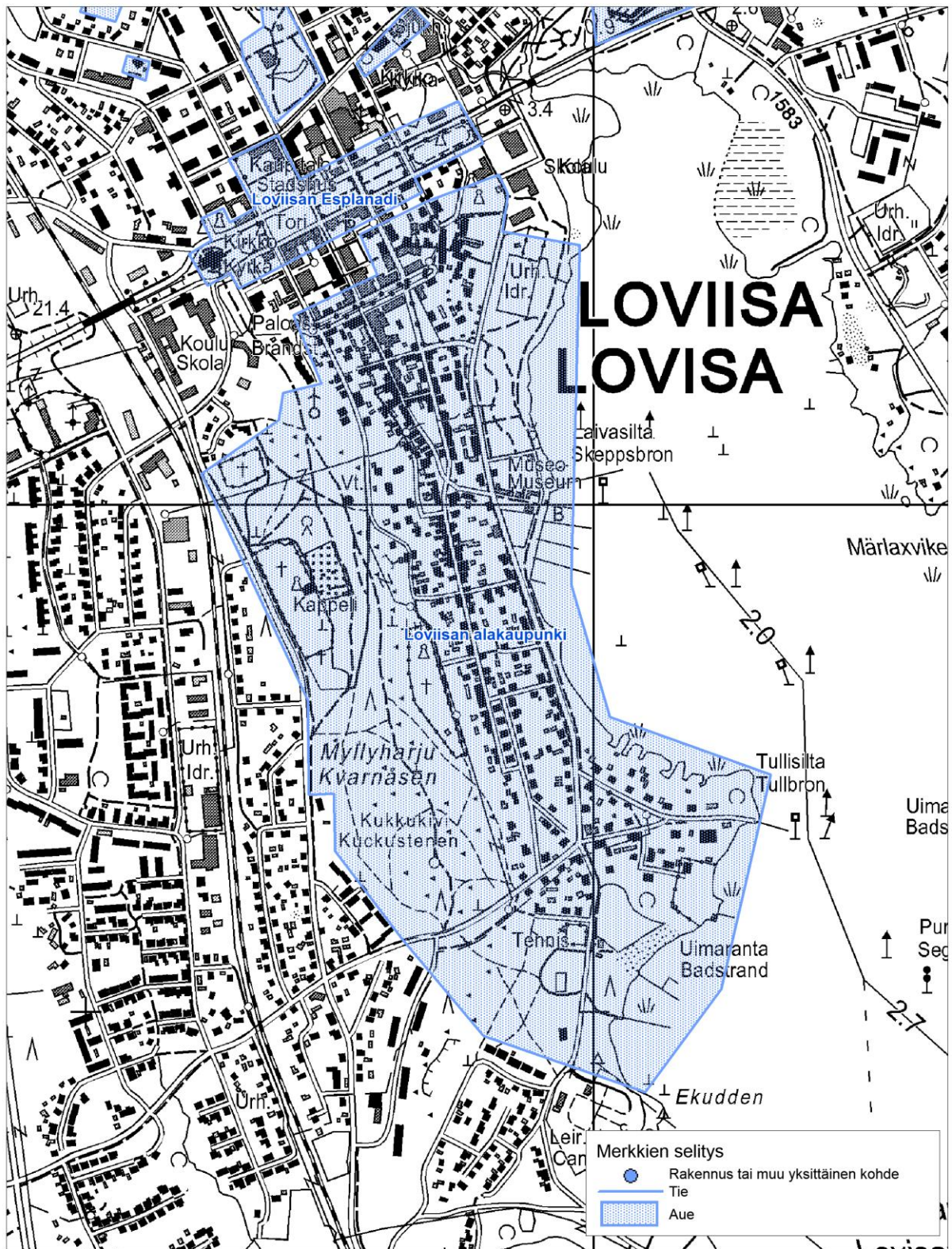
Kartta 2: seuraavalla sivulla RKY- 2009 inventoinnin kartta Loviisan alakaupungista .

**Valtakunnallisesti merkittävät
rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)**

Id: 1 519

Kunta: Loviisa

Kohdenimi: Loviisan alakaupunki



Taustakartta: Maanmittauslaitos, 2015

Mittakaava 1:10 000

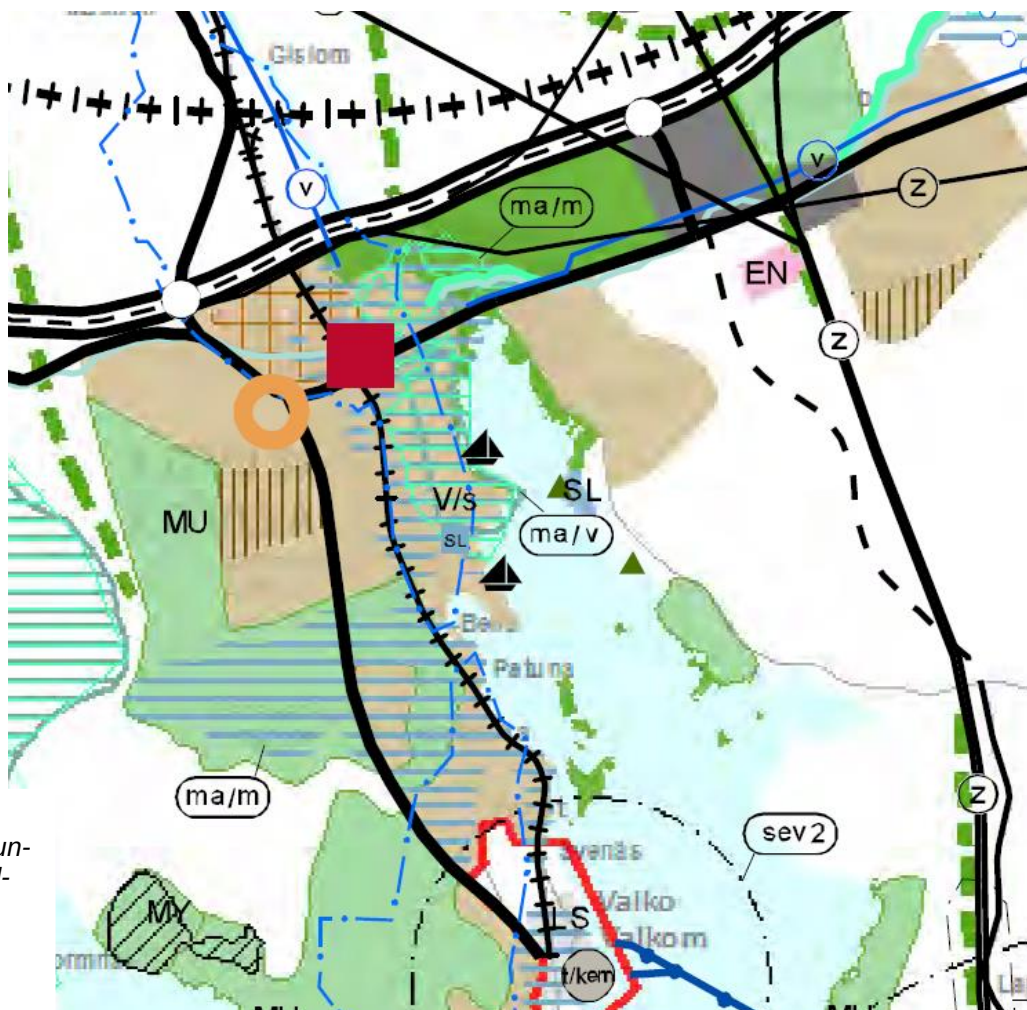
Museovirasto/ARTI/Tiedonhallinta 6.5.2015

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Maakuntakaava

Uudellamaalla on voimassa useita vahvistettuja maakuntakaavoja. Loviisaa koskevia voimassa olevia maakuntakaavoja ovat Itä-Uudenmaan maakuntakaava ja 2. vaihemaakuntakaava. 1. ja 3. vaihemaakuntakaava ei sisällä Itä-Uudenmaan alueen kuntia.

Itä-Uudenmaan maakuntakaava on kokonaiskaava, jossa on esitetty kaikki maankäyttömuodot. Vaihemaakuntakaava täydentävää ja päivittää kokonaiskaavaa joidenkin teemojen osalta. Itä-Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu 15.2.2010 ja 2. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 30.10.2014



Kartta 3. Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta

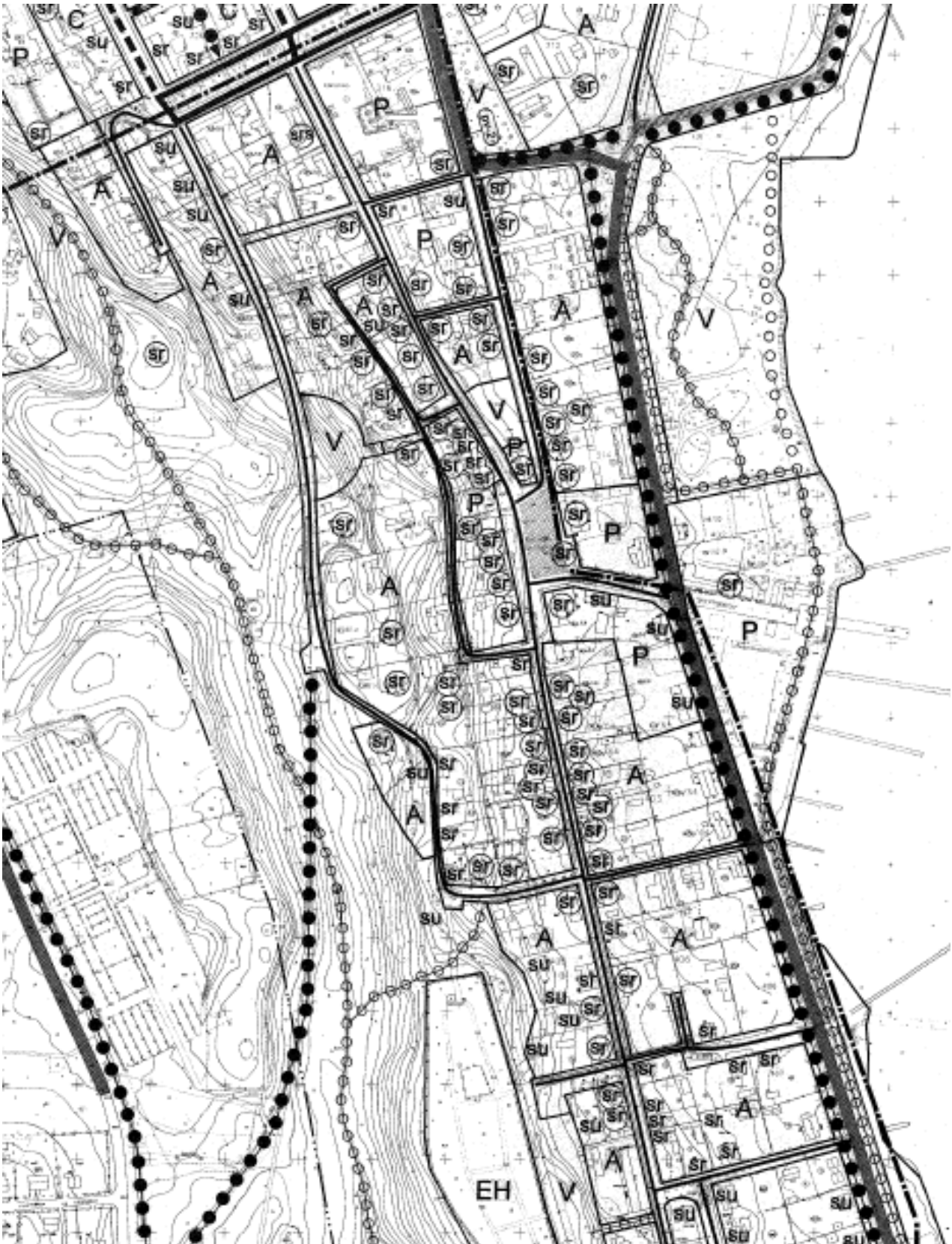
Voimassa olevan maakuntakaavan Alakaupungin alueelle kohdistuvia kaavamerkintöjä:

A	Taajamatoimintojen alue.
ma/v	Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue (RKY 2009).
ma/m	Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue, maakunnallisesti merkittävä

Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävä alue kattaa koko kaava-alueen. Valtakunnallisesti merkittävään alueeseen kuuluu kaava-alue korttelia 324 lukuun ottamatta.

Yleiskaava

Alueella on voimassa **Keskustan ja Alakaupungin** oikeusvaikutteinen **osayleiskaava**, jonka kaupunginvaltuusto on 13.6.2001 hyväksynyt.



Kartta 4. Ote Keskustan ja Alakaupungin osayleiskaavasta.

Suunnittelualueella voimassa olevat **yleiskaavan** käyttötarkoituksmerkinnät ja rakennusten suojelumääräykset:

A	Pääasiassa asuntoalue
P	Pääasiassa palvelujen ja hallinnon alue
V	Virkistysalue
sr	Kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tämä arvo tulee säilyttää. Jos rakennus tuhoutuu korjauskelvottomaksi, sen tilalle tulevan rakennuksen kaupunkikuvalliseen sopivuuteen ja arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.
su	Kaupunkikuvallista eheyttä tukeva tai muuten huomionarvoinen rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa ja perusteltua syytä. Uudis-, laajenus- ja korjausrakentaminen tulee toteuttaa massoittelun, kattomuotojen sekä julkisivujen osalta alueen yhtenäisyydelle leimallisia tyylipiirteitä soveltaen.
srs	Rakennussuojelulailla tai kirkkolailla suojeltu rakennus
pv-2	Vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue

Asemakaavat (kartta 5)

Alueella on voimassa kahdeksan asemakaavaa. Suurimmalla osalla aluetta on voimassa vuonna 1979 lääninhallituksessa vahvistettu asemakaava, johon on tehty myöhemmin yksittäisille tonteille viisi kaavamutosta.

Korttelissa 314 on voimassa vuonna 1981 lääninhallituksessa vahvistettu asemakaava ja korttelissa 317 on voimassa vuonna 1986 lääninhallituksessa vahvistettu asemakaava.

Suunnittelualueella voimassa olevien asemakaavojen kortteleiden käyttötarkoituksmerkinnät ja rakennusten suojelumääräykset:

A ₁ ja A1	Asuinrakennusten korttelialue
A ₂	Asuinrakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa kokoustiloja
A ₃	Asuinrakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa liike-, myymälä ja käsityöläisteollisuustiloja. Tonteille saadaan sijoittaa vain sellaisia toimintoja, jotka eivät melun, hajun, liikenteen tms. takia häiritse asumista. Liike- ja käsityöläisteollisuustilat on sijoitettava pääasiassa kadun varteen.
Y	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
AL	Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue
h	Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti tai rakennusryhmän osana erityisen arvokkaan rakennuksen rakennusala. Rakennusosalalla olevaa rakennusta ei ilman perusteltua syytä saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa. Korjaustoimenpiteitä suoritettaessa on rakennusten historiallinen asu pyrittävä säilyttämään tai palauttamaan.
s	Paikalliselta kannalta kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ja aluetta voimakkaasti leimaavan rakennuksen rakennusala. Rakennusosalalla olevaa rakennusta ei ilman perusteltua syytä saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa. Korjaustoimenpiteitä suoritettaessa on rakennusten historiallinen asu pyrittävä säilyttämään tai palauttamaan.
su	Historiallisen rakennuksen tai kaupunkikuvaan sopeutuvan rakennuksen ala. Rakennuksen säilyminen on suotavaa, mutta sen korvaaminen ympäristöön sopeutuvalla uudisrakennuksella on mahdollista.
sr	Rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.

Kartta 5. Ote ajantasa-asemakaavasta, joka näyttää yhdistelmänä suunnittelualueen voimassa olevat asema-
kaavat.

Olemassa olevat selvitykset, suunnitelmat ja muu lähdemateriaali

Selvitykset:

- Suunnittelutoimisto Seppänen & Co. Ändring av stadsplan (3. ja 4. kaupunginosan vuonna 1979 vahvistettua kaavaa varten laadittu selvitys.) 1972.
- Museovirasto. Rakennuskannan ja miljöö historian selvitys sekä arvotus (3. ja 4. kaupunginosan vuonna 1979 vahvistettua kaavaa varten laadittu selvitys.)
- Elisa El Haroyny. Suomalaisia puukaupunkeja – Loviisa; Ympäristöministeriön selvitys 5 f. 1995.
- Fredrika Anderson. Inventering av arkivmaterial över byggnadsbeståndet i Lovisa Centrum; Stadsdel I–IV. 1995.
- Petra Mäntynen. Loviisan Alakaupungin Puutarhakatu. (Vanhojen katulinjojen, katurakenteiden, kivi-jalkojen, sadevesiviemäreiden jne. inventointiraportti, 1996.)
- TTKK:n arkkitehtuurin historian laitos. Kuningattarenkadun kortteleiden rakennusinventointi. 1996
- Anna-Riitta Pohjola. Linnake Fredrik Adolfista Komendantin puutarhaan – Loviisan viheralueet 1700-luvulta nykypäivään (Opinnäytetyö 2001.)
- Tapio Lehmuskallio. Tontti n:26 korttelissa 401, kaupunginosassa n:4, Itäinen Harjutie 1. (Selvitys tontin historiasta, 2002.)
- Katariina Ockenström. Itä-Uudenmaan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Julkaisu 90/ Itä-Uudenmaan liitto. (Laadittu maakuntakaavoituksen selvityksenä 2007.)
- Valtioneuvoston päätös valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen 1993 inventoinnin korvaamisesta vuonna 2009 valmistuneella tarkistuksella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamana inventointina. (Annettu 22. 12. 2009.)
- Sisko Jokinen. Suolatorin ja Kiinteistön 434-3-314-339 rakennushistoria. (Laadittu kyseisten kiinteistöjen kaavamutosta varten. 2011.)
- Ilmari Elo. Strandboden, Kiinteistö tontilla N:o 32 kuudennessa korttelissa Loviisan suolatorin reunalla. (Selvitys tontin historiasta. 2011.)
- Essi Vento. Selvitys Alakaupungin pihoista asemakaavan ja rakentamistapaohjeiden päivitystä varten. 2014.
- Hanna Oijala. Alakaupungin rakennushistoriallinen selvitys asemakaavojen muutosta varten. (Kesken).
- Maud Östman. Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta. 1994.
- Yrjö Siivonen / Batcon Group. Loviisan lepakkokartoitus. 2005.
- Suvi Peltola. Kaupunkisuunnittelun keinot pyöräilyn olosuhteiden parantamiseen. (Opinnäytetyö, Lahden ammattikorkeakoulu 2012.)

Tulvasuojeluun liittyvä materiaali:

- Tuula Töyrylä / Ramboll. Loviisan kaupungin tulvastrategia. 2010.
- Loviisan Rantapuiston tulvapenkereen rakennussuunnitelma. 13.5.2008. Sito Oy.
- Ehdotus Loviisan rannikkoalueen tulvariskien hallintasuunnitelmaksi 2016–2021. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Muu aluetta koskeva lähdemateriaali:

- Annariitta Falck. Tutkimus Loviisan kaupungin asemakaavallisesta kehityksestä ja rakennushistoriasta sekä erään keskukseen kuuluvan alueen säilyttämisestä. *(TKK:n arkkitehtiosaston diplomityö 1964.)*
- Suunnittelutoimisto Seppänen & Co. Loviisa, keskustan eteläosa. *(Selvitys tuolloin voimassa olevan kaavan vaikutuksista ja kaavamuutostarpeesta 1969.)*
- Fredrika Andersson. Nedre Staden i Lovisa. Utvecklingen av byggnadsbevarandet 1960–1991. *(Taidehistoriallinen proseminarityö 1991.)*
- J.Karilas, E. Rautela ja K.Yli-Vakkuri. Loviisan Suolatori ja Raatihuoneentori. *(TTKK:n arkkitehtuurinosaston harjoitustyö 1975.)*
- Elmar Baderman. Kuningattaren kaupunki. *(Luonnosteksti Loviisan rakennuskannasta kertovaksi kirjaksi, 1984.)*
- Maj Rope ja Irma Tolonen. Loviisan Alakaupunki, Havaintoja kaupunki- ja maisemakuvasta. *(Lahden ammattikorkeakoulussa laadittu harjoitustyö 1995.)*
- Aulis Tynkkynen. Loviisan Torit ja Aukiot; Loviisan kaupunginmuseon julkaisu 6. 1997.
- Markus Rajamäki. Loviisan Alakaupungin kuntokatselmus *(Opinnäytetyö, Kymenlaakson ammattikorkeakoulu 2014.)*
- Katja Tikka. Seppä, lukkari, hattumaakari, ajuri. Kertomuksia Loviisan alakaupungin taloista, tonteista ja niiden asukkaista. Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry. 2014.

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 asukkaat ja maanomistajat
- suunnittelualueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja lähinaapurit
- yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Viranomaiset ym. tahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Museoviranomaiset (Museovirasto ja maakuntamuseo)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Loviisan kaupungin rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu
- Kulttuurilautakunta
- Loviisan kaupungin kiinteistö ja paikkatietotoimisto
- Loviisan kaupungin yhdyskuntatekniikka
- Loviisan vesiliikelaitos
- Loviisan seudun seurakuntayhtymä
- Porvoon energia
- Loviisan rukoushuoneyhdistys ry.

5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia (MRA 1 §). Vaikutusten arvioinnissa käytetään aikaisemmin tehtyjä selvityksiä niitä mahdollisesti täydentäen ja päivittäen.

Kaava-alueen luonne sekä kaavan tarkoitus ja tavoitteet ohjaavat selvitystarvetta ja vaikutusten arviointia. Koska alue on kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, painottuu vaikutusten arviointi kulttuuriympäristöä, rakennushistoriaa ja kaupunkikuvaa koskeviin kysymyksiin.

6 YHTEYSTIEDOT

Loviisan kaupunki, tekninen keskus
PL 11
07901 LOVIISA

Hanna Oijala
kaavoittaja
hanna.oijala@loviisa.fi

044 505 1972

Barbro Kullström
suunnitteluavustaja
kaavoitus@loviisa.fi

0440 555 344

ALAKAUPUNGIN ASEMAKAAVAN KAAVAPROSESSI JA OSALLISTUMINEN

Kaavaproessin etenemistä voi seurata Loviisan kaupungin verkkosivustolta osoitteessa

www.loviisa.fi/fi/palvelut/kaavoitusjamaankaytt/kaavoitus. Linkki avautuu kaavoitusta esittelevälle sivulle, josta voi jatkaa vireillä oleviin asemakaavoihin.

Osallisilla on koko kaavaproessin aikana mahdollisuus käydä keskustelemassa kaavoittaja Hanna Oijalan kanssa Loviisan kaupungin teknisessä keskuksessa sekä olla yhteydessä puhelimitse 044 505 1972 ja sähköpostitse hanna.oijala@loviisa.fi.

KAAVAPROESSIN ETENEMISEN VAIHEET (ALOITUS-, LUONNOS-, EHDOTUS- JA HYVÄKSYMISVAIHEET) JA OSALLISTUMISMAHDOLLISUUDET:

Kaaviota päivitetään kaavaproessin edetessä mm. kokouspäivämäärien ja muiden määräaikojen osalta.

KAAVAPROESSIN ALOITUSVAIHE:

syksy 2014 – alkuvuosi 2015

Kaavan vireilletulo: Alakaupungin kaavoituksen päivitys on tullut vireille vuoden 2013

kaavoituskatsauksessa, jonka Loviisan kaupungin tekninen lautakunta hyväksyi kokouksessaan. 26.2.2013

Viranomaisneuvottelu

19.12.2014

Alkuvaiheen **viranomaisneuvottelu** (maankäyttö- ja rakennuslaki, MRL, 66 § ja maankäyttö- ja rakennusasetus, MRA, 26 §). Kaavoittaja neuvottelee muiden kaavoitusta ohjaavien viranomaisten kanssa kaavan tavoitteista ja tarpeellisista selvityksistä ja niiden tarkkuudesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) 63 §:

- OAS asetetaan nähtäville. Tällöin osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollista lausua mielipiteensä OAS:ssa esitetyistä kohdista. **Kirjallinen tai suullinen mielipide on jätettävä teknisen keskuksen kaavoitus- ja arkkitehtitoimistoon tai sähköpostitse osoitteeseen kaavoitus@loviisa.fi ennen nähtävilläoloajan päättymistä.**

OAS nähtävillä: 16.6.-10.8. 2015 Raatihuoneen ja teknisen keskuksen ilmoitustauluilla sekä kaupungin verkkosivuilla www.loviisa.fi

- Pyydetään OAS:sta lausunnot viranomaisilta ja hallintokunnilta nähtävilläoloajan aikana.
- Tarkennetaan OAS:n sisältöä lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta.

Kaavoittaja kerää ja laatii tarpeellisia selvityksiä (kuten rakennusinventoinnit) tutustuen samalla kaava-alueeseen. Osallisilla on vielä **ennen kaavaehdotuksen** asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää **elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle** neuvottelun käymistä OAS:n riittävyydestä (MRL 64 §).



Selvitysten ja tavoitteiden pohjalta kaavoittaja laatii **alustavan kaavaluonnoksen ja rakentamis- ja korjaustapaohjeen luonnoksia**. Alustavan kaavaluonnoksen tarkoitus on toimia keskustelupohjana, jossa kaavoittaja esittää näkemänsä kohdat muutostarpeille ja niille mahdollisia ratkaisuja. Osallisilta odotetaan etenkin käyttäjän näkökantaa.

- Alustavista luonnoksista järjestetään mahdollisesti esittely- ja keskustelutilaisuus, josta ilmoitetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Loviisan kaupungin verkkosivustolla, paikallislehdissä ja kirjeitse muualla asuville maanomistajille.

Esittelytilaisuus: _ . _ . 2016, paikka _____

- Koska esittelytilaisuudessa ei ole mahdollista kovin yksityiskohtaiseen tonttien ym. tarkasteluun, kehotetaan asianosaisia tarvittaessa varaamaan kaavoittajalta aika, jolloin voidaan keskustella tonttikohtaisesti. Kaavoittaja voi myös tulla sovittaessa paikanpäälle tontille. Jos esittelytilaisuuteen ei pääse osallistumaan, luonnosmateriaalia voi tarkastella kaavoituksen verkkosivustolla ja antaa palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse.

Suunnitelmia työstetään tausta- ja selvitysaineiston ja palautteen pohjalta **luonnoksiksi**.

- Luonnokset esitetään tekniselle lautakunnalle, joka päättää aineiston asettamisesta nähtäville.

Tekninen lautakunta _ . _ . 201_

- **Luonnokset** asetetaan hyväksymisen jälkeen nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Tänä aikana osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollista lausua mielipiteensä. Kirjallinen tai suullinen mielipide on jätettävä **teknisen keskuksen kaavoitus- ja arkkitehtitoimistoon tai sähköpostitse osoitteeseen kaavoitus@loviisa.fi**

Luonnokset nähtävillä:

_ . _ . - _ . _ . 201_, Raatihuoneen ja teknisen keskuksen ilmoitustauluilla.

- Nähtävilläoloaikana pyydetään viranomaisilta ja hallintokunnilta luonnoksista lausunnot. Kaavoittaja laatii vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin. Aineisto tulee kaavaehdotuksen liitteeksi ja on tarkasteltavissa kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä.
- Mahdollinen **luonnosvaiheen viranomaisneuvottelu**.

KAAVAHDOTUSVAIHE:

Annetut mielipiteet ja lausunnot huomioiden kaavoittaja työstää kaavaluonnoksesta **kaavaehdotuksen, siihen liittyvän selostuksen sekä rakentamis- ja korjaustapaohjeen (=ehdotusaineisto).**

- Ehdotusaineisto viedään **tekniseen lautakuntaan**, joka päättää aineiston asettamisesta nähtäville.

Tekninen lautakunta __. __. 2017

- Ehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Nähtävilläoloaikana osallisilla ja kunnan jäsenillä on oikeus tehdä **muistutus** (MRL 65 §). Muistutukset on **toimitettava teknisen keskuksen arkkitehtitoimistoon** ennen nähtävilläoloajan päättymistä (MRA 27 §). Muistutuksen tekijä voi kirjallisesti pyytää kaupunkia ilmoittamaan perustellun kannanoton muistutukseensa (MRL 65 §). Kaupunki ilmoittaa kannanottonsa, mikäli muistutuksen tekijä on pyynnössään ilmoittanut osoitteensa.

Ehdotusaineisto nähtävillä:

__ . __ . 2017

Raatihuoneen ja teknisen keskuksen ilmoitustauluilla.

- Nähtävilläoloaikana pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Lausunnot pyydetään: Uudenmaan liitolta, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, viranomaisilta, joiden toimialaa asemakaavassa käsitellään sekä asemakaavan kannalta keskeisiltä yhteisöiltä (MRA 28 §).
- Kaavoittaja laatii lausuntoihin vastineet. Aineisto tulee kaavan liitteeksi ja on tarkasteltavissa kaavan hyväksymisvaiheessa.
- Tarvittaessa nähtävilläoloaikana järjestetään kaava-aineiston esittelytilaisuus osallisille ja kunnan jäsenille. Ajankohta ilmoitetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Loviisan kaupungin verkkosivustolla, paikallislehdissä sekä kirjeitse muualla asuville maanomistajille.

Esittelytilaisuus: __. __. 2017, paikka _____

- Mahdollinen **ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu** pidetään aineiston nähtävilläoloajan ja saatujen lausuntojen ja muistutusten jälkeen (MRL 66 § 2 mom., MRA 26 §).
- Saadut lausunnot ja muistutukset ja niiden perusteella täsmentynyt kaava-aineisto viedään **tekniseen lautakuntaan**, joka päättää aineiston viemisestä käsiteltäväksi kaupunginhallitukseen.

Tekninen lautakunta __. __. 2017-18

KAAVAN HYVÄKSYMISVAIHE:

- Täsmentynyt **kaavaehdotusaineisto** viedään **käsiteltäväksi kaupunginhallitukseen**, joka esittää sen **hyväksyttäväksi kaupunginvaltuustossa** (MRL 52 §).

Kaupunginhallitus _ . _ . 201_



Kaupunginvaltuusto _ . _ . 201_

- Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle lähettämällä päätös sekä kaavakartta ja -selostus sekä rakentamis- ja korjaustapaohje tiedoksi (MRA 94 §).
- Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto niille viranomaisille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävilläolonaikana ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §, MRA 94 §). Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi tehdä kirjallisen **oikaisukehotuksen kaupungille**, jos kaava on tehty ottamatta huomioon valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tai muutoin vastoin lainsäännöksiä ja on yleisen edun mukaista saattaa asia uudelleen kaupungissa päätettäväksi. Oikaisukehotuksen johdosta kaupunginvaltuuston on tehtävä kaavaa koskeva päätös kuuden kuukauden kuluessa kehotuksesta, muutoin kaavan hyväksymispäätös kumoutuu (MRL 195 §).

Asemakaavan hyväksymisestä ilmoitetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, paikallislehdissä ja kaupungin internetsivustolla, minkä jälkeen on **30 päivän aika** mahdollisia **valituksia ja oikaisukehotuksia** varten. Asemakaavan hyväksymisestä valitus tehdään kuntalain 92 §:n ja MRL 187–196 § mukaisesti **Helsingin hallinto-oikeuteen**.

Valittaa voivat MRL 191 §:n mukaan:

- kunnan jäsenet (joita ovat kunnan asukkaat, kunnassa rekisteröidyt yhteisöt, kunnassa olevan maan omistaja ja haltija)
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialueellaan ja toimialallaan,
- elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- valtion viranomainen toimialallaan (esim. museoviranomainen)
- maakunnan liitto ja kunta, jonka alueelle kaavalla on vaikutuksia.

Kaava saa lainvoiman, kun sen hyväksymistä koskeva päätös on valitusajan/mahdollisten valitusten oikeuskäsittelyiden jälkeen saanut lainvoiman ja se kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja paikallislehdissä (MRA 93 §).

Valitusajaksi: _ . _ . – _ . _ . 201_



Kaava on saanut lainvoiman _ . _ . 201_