



Loviisan kaupunki
Tekninen keskus
Kaavoitus- ja arkkitehtitoimisto

TULLISILLAN POHJOIS- JA ITÄOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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 raatihuoneen ja teknisen keskuksen ilmoitustauluilla kuulutuksessa ilmoitettuna ajankohtina. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua Loviisan kaupungin teknisessä keskuksessa tai kaupungin verkkosivuilla www.loviisa.fi koko asemakaavan valmistelun ajan.

Loviisassa 14.10.2009
30.11.2009
5.8.2010
14.10.2010

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

Loviisan kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 18.12.2006 käynnistää asemakaavan muutoksen 4. kaupunginosan kortteleille 412, 413, 417, 418 ja niihin rajautuville katu-, uimaranta- ja viheralueille sekä laajentaa asemakaava-aluetta vesialueille. Tekninen lautakunta päätti 5.5.2009, § 64 että Tullisillan ja Plagenin asemakaava-alue jaetaan kahteen osaan. Tullisillan etelä- ja länsiosa on saanut lainvoimansa elokuussa 2009. Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma koskeen Tullisillan pohjois- ja itäosaa.

Alue sijaitsee n. 1,5 km kaupungin keskustasta etelään. Alue rajautuu Laivasillan eteläpuoleiseen viheralueeseen, Loviisanlahteen, Rantatiehen, Kapteenintiehen ja Plagenin uimarantaan. Maan omistavat yksityiset kiinteistönomistajat sekä vesi-, viher-, katualueiden ja Tullisillan kärjen osalta Loviisan kaupunki.

Suunnittelualue on rajattu osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä olevalle kartalle.

Asemakaavoituksen vaikutusalue on suunnittelualuetta laajempi.

2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavan muutoksen tavoitteina ovat mm.

- ajanmukaisuudeltaan erittäin vanhentuneen (1965) asemakaavan ajanmukaistaminen
- osoittaa vesialueille, venevalkamille ja ranta-alueille ajanmukaiset kaavamerkinnot
- määrittää alueen rakennusten suojelutarve ja tarvittaessa osoittaa se ajanmukaisin kaavamerkinnoin
- ohjata Tullisillan niemenkärjen tulevaa käyttöä ja rakentamista
- tutkia onko alueelle mahdollista osoittaa lisärakentamista ja mikäli edellytykset ovat, ohjata niiden täydennysrakentamista
- Tullisillan itäosan osalta tutkitaan onko sinne mahdollista osoittaa uutta kerrostalorakentamista, joka poikkeaa osayleiskaavan hallintoon ja palveluihin ohjaavasta tavoitteesta.
- ajanmukaistaa ns. Rederietin korttelin kaavamerkinnot (poikkeamislupa, KH 2003)
- Tutkitaan vaihtoehtoja pohjoisrannan vesijättömään osoittamiseksi joko viheralueeksi tai yksityisten tonttien osaksi.

3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Yleistä

Suunnittelualue sijaitsee vesialuetta lukuun ottamatta Loviisan kaupungin asemakaavoitetulla alueella, joka on kooltaan noin 20 ha.

Maakuntakaava

Itä-Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.2.2010. Alue on kokonaismaakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta (A) ja pohjoisranta virkistysaluetta. Suunnittelualue on myös osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi ja valtakunnallisesti merkittäväksi alueeksi.

Yleiskaava

Tullisillan alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 13.6.2001 hyväksymä Keskustan ja Alakaupungin oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa kortteli 412 ja korttelin 418 tontit 413, 414, 903, 904 on osoitettu pääasiassa asuntoalueiksi (A), korttelin 418 tontit 1, 417, 419 sekä Tullisillan niemenkäski on osoitettu pääasiassa palvelujen ja hallinnon alueiksi. Korttelin 412 ja korttelin 418 tontin 419 rakennukset sekä Tullisillan niemenkärjen makasiinirakennus on osoitettu sr -merkinnällä. Korttelin 418 tontin 417 rakennus on osoitettu su -merkinnällä.

- 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-, laajennus- ja korjausrakentaminen tulee toteuttaa massoitellun, kattomuotojen sekä julkisivujen osalta alueen yhtenäisyydelle leimallisia tyylipiirteitä soveltaen.*

Asemakaava

Alueella on voimassa 15.10.1965 vahvistettu-asemakaava. Kortteli 412 ja korttelin 418 tontit 413, 414, 903, 904 on osoitettu omakotitalojen ja muiden, enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO). Korttelin 418 tontit 1, 417, 419 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Tullisillan kärki on osoitettu venevalkamaksi (LV).

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. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen.
2. Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön säilymisen edistäminen
3. Jalankulun ja pyöräilyn verkostojen kehittäminen ja verkostojen jatkuvuuden edistäminen.
4. Yhtenäisen viheralueverkoston jatkuvuuden edistäminen.
5. Riittävien ja yhtenäisten virkistysalueiden turvaaminen.

Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat ja suojelupäätökset

Alueella ei ole suojeluohjelmia eikä suojelupäätöksiä.

Aluetta koskevia selvityksiä ovat:

- Loviisan kaupungin tulvastrategia, Ramboll 2010
- Rakennusinventointikortit, Sisko Jokinen 2006
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskarttoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Östman, 1994.
- Loviisan lepakkoselvitys, 2005.
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, 2006.
- Tullisillan pohjoisrannan kasvillisuusinventointi, Anna-Riitta Pohjola 2007
- Linnake Fredrik Adolfista Komendantin puutarhaan – Loviisan viheralueet 1700-luvulta nykypäivään, Anna-Riitta. Pohjola, 2001
- 1920-1930-luvun huvilaympäristön säilyttäminen, asemakaavan muutos Loviisan Tullisillan ja Plagenin alueelle, Lahden ammattikorkeakoulu, Ympäristötekniikan koulutusohjelma, Miljösuunnittelu, Opinnäytetyö, Sisko Jokinen 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
- alueeseen rajoittuvan maan omistajat ja lähinaapurit
- yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Viranomais- ym. tahot joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Itä-Uudenmaan liitto
- Museovirasto (vedenalainen arkeologia)
- Maakuntamuseo (rakennettu kulttuuriympäristö)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon kaupunki, Terveystieteiden keskus
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Loviisan puhelin Oy
- Rakennus- ja ympäristölautakunta
- Kulttuurilautakunta
- Loviisan kaupungin tekninen toimi

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen ja aineiston hankinta

Kaava on tullut vireille laajempaan aluekokonaisuutena TL 29.11.2006 § 90 ja KH 18.12.2006 § 311. Laajemmin aluekokonaisuuden käsittävä kaava oli nähtävillä luonnoksena kesällä 2007 ja kaavaehdotuksena syksyllä 2008. Kaupunkisuunnittelutyöryhmä on hyväksynyt uudelleen laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavasuosittelun edetessä. Asemakaavan muuttamisen vireilletulosta ja OAS:n nähtävillä olosta tiedotetaan kuuluttamalla kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan.

Vireilletulo ja OAS saatetaan tiedoksi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen, Itä-Uudenmaan liittoon ja Porvoon museoon.

Osallisilla on mahdollisuus ottaa kantaa kaavan tavoitteisiin ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Tavoiteaikataulu:

syksy/2009

Perusselvitysvaihe, tavoitteet ja vaihtoehdot

Perusselvitysvaiheessa on koottu kaavan lähtötietoaineisto sekä laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset ja täsmennetään kaavanmuutoksen tavoitteet. Tavoitteiden ja selvitysten perusteella laaditaan kolme kaavaluonnosvaihtoehtoa ja niiden vertailutaulukko.

Perusselvitysvaiheessa järjestetään aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 26 §), mikäli Uudenmaan -, liikenne- ja ympäristö-keskus katsoo sen tarpeelliseksi.

Osallisilla on mahdollisuus ottaa kantaa kaavan tavoitteisiin ja vaihtoehtoihin

Tavoiteaikataulu:

syksy/2009

Kaavaluonnosvaihe

Yksi kaavaluonnos asetetaan nähtäville 14 päivän ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä luonnoksesta. Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja paikallislehdissä. Kaavaluonnoksesta pyydetään kommentit/alustavat lausunnot viranomaistahoilta. Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään viranomaisneuvottelu.

Mielipiteet ja arvioinnit luonnoksista voi jättää määräajassa joko teknisen keskuksen kaavoitus- ja arkkitehtitoimistoon tai sähköpostitse osoitteeseen kaavoitus@loviisa.fi

Osalliset voivat määräajassa esittää kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä luonnoksesta.

Tavoiteaikataulu: syksy/2009

Kaavaehdotusvaihe

Luonnoksesta kehitetään saadun palautteen ja vaikutusten arvioinnin avulla kaavaehdotus. Tekninen lautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville raatihuoneen ja teknisen keskuksen ilmoitustauluille 30 vuorokauden ajaksi. Nähtävillä olosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta (MRL 65 §, MRA 27 § ja 28 §).

Mahdollinen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään nähtävilläoloajan ja saatujen lausuntojen jälkeen (MRL 66.2 §, MRA 18 §).

Mahdolliset muistutukset on toimitettava teknisen keskuksen arkkitehtitoimistoon ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat muistutusta jättäessä ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (MRL 65 § 2).

Osalliset voivat määräajassa jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen.

Tavoiteaikataulu: syksy/2010

Kaavan hyväksyminen

Kaupunginhallitus käsittelee lausuntojen ja vaikutusten arvioinnin sekä mahdollisten muistutusten avulla täsmentyneen kaavaehdotuksen. Kaupunginvaltuusto päättää kaavan hyväksymisestä. Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu (MRL 52 §).

Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan -, liikenne- ja ympäristö-keskukselle, kaavamuutoksen hakijalle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (MRL 67 §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja paikallislehdissä (MRA 93 §).

Tavoiteaikataulu: talvi/2011

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa työstetään 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

Loviisan kaupunki, Tekninen keskus

PL 11

07901 LOVIISA

Anneli Naukkarinen
vs. kaupunginarkkitehti

0440-555 403

Barbro Kullström
suunnitteluavustaja
kaavoitus@loviisa.fi

0440-555 344