



Loviisan kaupunki  
Tekninen keskus  
Arkkitehtitoimi

## VALKON ALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS.

Korttelin 1101, osa kortteleiden 1116, 1121, 1137, 1139 ja 1140 sekä niihin liittyvien katu-, puisto-, virkistys- ja vesialueiden asemakaavan muutos sekä Ilmarisenkujan 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 ilmoitettuina ajankohtina. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua Loviisan kaupungin teknisessä keskuksessa tai kaupungin kotisivuilla [www.loviisa.fi](http://www.loviisa.fi) linkistä "Kaavoitus" koko asemakaavan valmistelun ajan.

Loviisassa 17.11.2006

Täydennetty 07.02.2007, 05.04.2007

## 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 11. kaupunginosan korttelille 1101, osalle kortteleita 1116, 1121, 1137, 1139 ja 1140 sekä niihin liittyville katu-, puisto-, virkistys- ja vesialueille sekä asemakaavan laatimisen Ilmarisenkujan pohjoispuolelle.

Alueet sijaitsevat Valkossa, n. 6,5 km Loviisan kaupungin keskustasta etelään.

Suurin osa alueesta on, Bonvesta Oy:n omistamaa ja UPM -kiinteistöjen hallinnoimaa rakentamatonta asemakaavoitettua aluetta. Vesialue (Valkolampi) ja sitä ympäröivä lähivirkistysalue on kaupungin omistuksessa ja muut alueet yksityisomistuksessa.

Bonvesta Oy:n ohella myös muutamat yksityiset maanomistajat on esittäneet toivomuksensa asemakaavan muuttamiseksi. Kaupunki on laatinut ja hyväksynyt Valkolammen ympäristöön oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan, jonka mukaisesti jo osa alueen asemakaavoista on ajanmukaistettu.

Suunnittelualue on rajattu osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä olevalle kartalle. Asemakaavoituksen vaikutusalue on suunnittelualueetta laajempi.

### 2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Kaavan tavoitteena on luoda edellytykset eheälle ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoiselle sekä olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen luontevasti liittyvälle täydennysrakentamiselle, joka vahvistaa alueen identiteettiä ja turvaa viihtyisän elinympäristön.

Asemakaavan muutoksen tavoitteina ovat mm.

- ajanmukaisuudeltaan Saukkolahdentien vanhentuneiden ja toteutumatta jääneiden kortteleiden 1139 ja 1140 AK –tonttien asemakaavojen ajanmukaistaminen kaupunginvaltuuston hyväksymän osayleiskaavan mukaisesti
- ohjata yhtenäisen jälleenrakennuskauden rakennettuun ympäristöön rajautuvan alueen rakentamista ja maankäyttöä
- selvittää Repolantien Kortteleiden 1121 ja 1101 AP –kortteleiden kunnaallistekniikka ja tarkistaa asemakaavaa nykyisten määräävien rakennusalojen ja rakennustehokkuuden osalta sekä liittää rakentaminen luontevammin osaksi kallioista maastoa ja tutkia rakennusoikeuden siirtäminen korttelin 1140 KL -tontilta
- Valkolammentien Korttelin 1140 KL –tontin asemakaavan ajantasaistaminen. KL -kortteli ei ole toteutunut, joten ko. aluetta tulisi tutkia rakentamisedellytysten, AP- merkinnän ja/tai viheralueiden osalta. Kaavanmuutoksessa tutkitaan, onko KL – tontin rakennusoikeus mahdollista siirtää saman maanomistajan omistamiin ranta-alueen AP –kortteleihin 1121 ja 1101

- edistää Valkolammen ympärillä yhtenäisen lähivirkistysalueen ja lasten leikkikentän säilymistä ja osoittaa ne ajanmukaisin kaavamerkinnoin
- osoittaa yhtenäiset viher-, ulkoilu- ja oleskelualueina säilytettävät alueen osat sekä kevyenliikenteen reitit
- tutkia Pitkäniityntien alavan kohdan puistoalueen asemakaavan muuttamista ja mikäli rakennettavuuden edellytykset ovat hyvät, osoittaa osayleiskaavan mukaisesti muutamia uusia AO tontteja
- tutkia Braskintien korttelin 1137 rivitalotontin nro 2 piha-alueen laajentamismahdollisuutta luoteispuoleiselle puistoalueelle, säilyttäen rakennusoikeus kuitenkin nykyisellään
- tutkia onko Ainontien 1116 korttelin KL – tontin asemakaavaa mahdollista muuttaa omakotitalon tai paritalon rakennuspaikaksi
- laatia asemakaava Ilmarisenkujan pohjoispuoleiselle asemakaavoittamattomalle alueelle, jolla on olemassa oleva asuinpientalo ja venevalkamaan liittyvää maankäyttöä

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

#### Yleistä

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan kaupungin asemakaavoitetulla alueella ja on kooltaan n. 14,8 ha.

#### Seutukaava / Maakuntakaava

Loviisa kuuluu Itä-Uudenmaan maakuntaliittoon. Alueella ovat voimassa 14.11.2000 vahvistettu seutukaava ja 05.04.2002 vahvistettu vaihe maakuntakaava. Itä-Uudenmaan seutukaavassa alueet ovat taajamatoimintojen aluetta.

Itä-Uudenmaan liitto laatii parhaillaan kokonaismaakuntakaavaa, joka on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä.

Alue sijaitsee Seveso II –direktiivin mukaisella konsultointivyöhykkeellä.

#### Osayleiskaava

Loviisan kaupunginvaltuusto on 8.9.1993 § 106 hyväksynyt ns. Valkolammen osayleiskaavan. Asemakaavoituksen pohjaksi tehty osayleiskaava on oikeusvaikutukseton.

Osayleiskaavassa Pitkäniityntien itäpuoleinen alue on osoitettu osittain erillispientalovaltaiseksi asuntoalueeksi jonka ympäristö säilytetään (AO/s), osittain pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja osittain virkistysalueeksi. Saukkolahdentien itäpuoleinen alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), länsipuoleinen alue erillispientalojen asuntoalueeksi (AO) ja kallionlakialue virkistysalueeksi (V).

#### Asemakaava

Alueiden voimassa olevat asemakaavat:

- Korttelit 1137 puistoalueineen, korttelit 1139 ja 1140 (AK) 25.6.1969 vahvistettu asemakaava.

- Kortteli 1101, korttelin 1121 osa, korttelin 1140 osa (KL), 5.12.1996 vahvistettu asemakaava.
- Vesialue ja lähivirkistysalue, 1.7.1997 vahvistettu asemakaava.

Asemakaavassa kortteli 1137 on osittain omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta (AO), osittain rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta (AR). Kortteli 1139 ja korttelin 1140 osa (AK) ovat asuntokerrostalojen korttelialuetta, jossa 10% kerrosalasta saa käyttää liiketarkoitukseen.

Kortteli 1101 ja korttelin 1121 osa ovat asuinpienalojen korttelialuetta (AP) ja korttelin 1140 osa (KL) on liikerakennusten korttelialuetta.

Ilmarisenkujan pohjoispuoleisella alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Asemakaava ei ole toteutunut kortteleissa 1101, 1121, 1140 ja 1139.

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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

1. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen.
2. Jalankulun ja pyöräilyn verkostojen kehittäminen ja verkostojen jatkuvuuden edistäminen.
3. Yhtenäisen viheralueverkoston jatkuvuuden edistäminen.
4. Riittävien ja yhtenäisten virkistysalueiden turvaaminen.

### **Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat, suojelupäätökset**

Alueella ei ole suojeluohjelmia eikä suojelupäätöksiä.

Aluetta koskevia selvityksiä ovat:

Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskarttoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Östman, 1994.

Loviisan lepakkoselvitys, 2005; Suunnittelualue on II –luokan lepakkoaluetta, jolla esiintyy mm. viiksisiippoja, pohjanlepakoita ja vesisiippoja.

Loviisan taajamametsäsuunnitelma, 2006.

Ympäristöministeriön tiedote kohteista joihin Seveso II –direktiiviä sovelletaan ja ohjeistus onnettomuusvaaran huomioon ottamiseksi kyseisten alueiden kaavoituksessa ja rakentamisessa, YM 3/501/2001; Suunnittelualue sijaitsee 1,5 km suuruisen konsultointivyöhykkeen sisällä.

## **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; yksityiset ja Bonvesta Oy / UPM kiinteistöt

- alueeseen rajoittuvan maan omistajat ja lähinaapurit
  - yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
- Viranomais- ym. tahot joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:
- Uudenmaan ympäristökeskus
  - Itä-Uudenmaan liitto
  - Maakuntamuseo
  - Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja heidän harkintansa mukaan Seveso II –direktiivin osalta TUKES
  - Loviisan seudun ympäristöterveydenhuolto
  - Kymenlaakson Sähkö Oy
  - Loviisan puhelin Oy

Loviisan kaupungin tekninen toimi, perusturvatoimi sekä kulttuuri- ja vapaa-aikatoimi.

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

## 5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

### Kaavoituksen käynnistäminen ja aineiston hankinta

Ohjeellinen kaava-alueen rajausta ja vireilletulo, TL 29.11.2006 § 91 ja KH 18.12.2006 § 314. Tekninen lautakunta on em. kokouksessaan hyväksynyt laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS). OAS täydennetään kaavasunnittelun edetessä.

Asemakaavan muuttamisen vireille tulosta ja OAS:n nähtävillä olosta tiedotetaan kuuluttamalla kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan.

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

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

### Perusselvitysvaihe, tavoitteet ja vaihtoehdot

Perusselvitysvaiheessa kootaan kaavan lähtötietoaineisto sekä laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset ja täsmennetään kaavanmuutoksen tavoitteet. Tavoitteiden ja selvitysten perusteella laaditaan tarvittaessa muutamia ratkaisuvaihtoehtoja.

Perusselvitysvaiheessa järjestetään aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 26 §), mikäli Uudenmaan ympäristökeskus katsoo sen tarpeelliseksi.

*Osallisilla on mahdollisuus ottaa kantaa kaavan tavoitteisiin ja vaihtoehtoihin*

### Kaavaluonnosvaihe

Kaavaluonnosvaiheesta kuulutetaan kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla ja paikallislehdissä.

Mielipiteet ja arvioinnit luonnoksesta voi jättää määräajassa joko teknisen keskuksen arkkitehtitoimistoon tai suoraan sähköpostilla osoitteeseen:

[ulla.lindstrom@loviisa.fi](mailto:ulla.lindstrom@loviisa.fi)

Mikäli jonkin alueen osan kaavoitus vaatii lisäselvityksiä tai muusta syystä vaatii erillisen aikataulun, voidaan se erottaa erilliseksi kaavaprosessikseen kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen.

*Osalliset voivat määräajassa esittää kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä luonnoksesta erikseen kuulutuksessa ilmoitettavana luonnoksen nähtävänäoloaikana.*

### **Kaavaehdotusvaihe**

Luonnoksesta kehitetään saadun palautteen ja vaikutusten arvioinnin avulla kaavaehdotus. Lautakunta hyväksyy ehdotuksen ja asettaa sen nähtäville raatihuoneen ja teknisen keskuksen ilmoitustauluille 30 päivän 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 sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (MRL 65 § 2).

*Osalliset voivat määräajassa jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen erikseen kuulutuksessa ilmoitettavana ehdotuksen nähtävänäoloaikana.*

### **Kaavan hyväksyminen**

Kaupunginhallitus 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 (MRL 52 §).

Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan ympäristökeskukselle, kaavamutoksen hakijalle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (MRL 67 §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja paikallislehdissä (MRA 93 §).

## **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. Kaavoituksen yhteydessä laaditaan tarvittaessa muita tarkentavia suunnitelmia.

**7 YHTEYSTIEDOT**

**Loviisan kaupunki, Tekninen keskus  
Karlskronabulevardi 8, PL 11, 07901 LOVIISA**

Maaria Mäntysaari, kaupunginarkkitehti  
[maaria.mantysaari@loviisa.fi](mailto:maaria.mantysaari@loviisa.fi)

gsm 0440–555 403

Arkkitehtitoimisto, Ulla Lindström  
[ulla.lindstrom@loviisa.fi](mailto:ulla.lindstrom@loviisa.fi)

puh. 019–555 416