



2017

Kaavoituskatsaus

TEKNINEN LAUTAKUNTA 23.3.2017



Ajankohtaista Loviisan kaupunkisuunnittelussa

Kaavoituksella luodaan edellytyksiä kaupungin suunnittelulle, kehittämiselle ja rakentamiselle. Kaavoituksella alueita varataan asumisen, elinkeinoelämän ja yritystoiminnan sekä liikenteen ja virkistykseen tarpeisiin. Kaavoitus- ja arkkitehtitoimisto vastaa kaupungin yleiskaavoituksesta ja asemakaavojen laatimisesta. Lisäksi toimisto hoitaa kulttuuriympäristöön sekä kaupunki- ja maisemakuvan vaalimiseen liittyviä tehtäviä. Toimisto vastaa myös ranta-asemakaavojen laatimisen ohjauksesta sekä suunnittelutarveratkaisujen ja poikkeamislupien valmistelusta. Hallintosäännön mukaisesti sekä asemakaavoitusta että suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamislupia koskeva harkinta on delegoitu Loviisan Tekniselle lautakunnalle.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen asemakaavojen ajanmukaistamiskäytännön vuoksi kaavoitus on muuttunut yhä jatkuvamman prosessin kaltaiseksi. Loviisan asemakaavoitustyö on pääosin olennassa olevan rakenteen täydentämistä ja kaavojen ajantasaistamista 14 erillisellä asemakaava-alueella. Kaavoitus- ja arkkitehtitoimistossa on käynnissä vuonna 2016 alkanut projekti, jonka lopputuloksena kaupungin karttapalveluun, Loviisan asiakaspalveluun sekä kaikkien viranhaltijoiden välittömään käyttöön saadaan koko kaupungin kattava voimassa olevien asema-

kaavojen yhdistelmä. Projekti sisältää myös kiinteistötietojärjestelmä KTJ:n kaavatietojen tarkistamisen ja korjaamisen.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL § 7) mukaisessa vuosittaisessa kaavoituskatsauksessa esitellään merkittävimmät suunnittelualueet ja -kohteet, eikä erillistä kaavoitusohjelmaa enää laadita. Kaavoituskatsauksessa esitellään kaupungin kaava-asioiden lisäksi Uudenmaan liitossa vireillä olevat maakuntakaava-asiat. Kaavoituksesta, kunkin vireillä olevan kaavan vaiheista ja muista ajankohtaisista asioista löytyy tietoa myös Loviisan kaupungin verkkosivuilta, osoitteesta www.loviisa.fi kohdasta kaavoitus ja maankäyttö.

Määrilahden ranta-alueet

Määrilahden ranta-alueiden, korttelin 1010 ja Saaristotien osalta asemakaavan muutos on vireillä. Sahaniemeä koskevan ratkaisun siirtyminen loppuvuoteen 2016, siirsi varsinaisen Määrilahden kaavasuunnittelun vuodelle 2017. Kaavoituksen perusselvityksiä on kuitenkin laadittu kevät- ja kesäkauden 2016 aikana. Kaupunginvaltuusto on myöntänyt suunnittelua varten erillisen investointimäärärahan vuodelle 2017. Asemakaavan muuttamista ja ensimmäisen asemakaavan laatimista ohjaa LOTES-osayleiskaava. Kaavan tavoitteena on suunnitella keskustan läheisyy-

teen korkealaatuinen asumisen ja palveluiden alue, joka täydentää kaupungin tontti- ja asuntotarjontaa. Asuinkortteleiden yhteyteen tavoitellaan virkistysalueita, jotka palvelevat itärannan asukkaiden lisäksi laajemmin Määrilahden asukkaita ja mahdollistavat kaupunkilaisten pääsyn rantaan. Kaavan tavoitteista lisää kappaleessa 2.1.

Strömforsin ruukkiprojekti

Kaupunkisuunnittelun näkökulmasta Ruotsinpyhtään kaupunginosan tulevaisuuden elävää Strömforsin ruukkia on tarpeen kehittää kokonaisuutena. Alueella on tapahtunut huomattavia muutoksia sekä yritys- ja palvelurakenteen että kiinteistörakenteen näkökulmasta. Kaavoituksella luodaan mahdollisuuksia tulevaisuuden toimintojen kehittämiseksi ja yhteensovittamiseksi sekä edellytykset rakennus- ja ympäristönsuojelun luvitukselle. Ruukkiprojektin tarkoituksena on hahmottaa koko laajan asemakaava-alueen sekä sitä toiminnallisesti ja ympäristöllisesti tukevan alueen kehittämis- ja yhteensovittamistarpeet. Strömforsin ruukin osalta kaavanmuutos tulee tässä vaiheessa vireille kolmella erillisellä alueella. Ruukin alueella on tarpeen ajanmukaistaa ja muuttaa mm. entisen teollisessa toiminnassa olleen teollisuus-korttelin asemakaavaa. Asemakaavanmuutosten tavoitteena on luoda monipuoliset

edellytykset uudelle mm. ulkoilu-, virkistys-, matkailu-, majoitus- ja elämyspalveluihin sekä ruukkimiljööseen soveltuvan ympäristöhäiriöttömän yritys- ja liiketoiminnan kehittämiselle. Toisella kaavanmuutoksella tutkitaan myös mm. yksityiseen omistukseen siirtyneiden asuinrakennusten osoittamista niille soveltuvilla kaavamerkinnoillä sekä täydennysrakentamistarpeita. Kaavan tavoitteista lisää kappaleessa 2.2.

Sahaniemen alue

Loviisan kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen käymien neuvotteluiden jälkeen 14.12.2016, § 118, että se peruu Sahaniemen alueen myyntiä koskevan päätöksen. Ajanmukaisuudeltaan vanhentuneen ja toteutumattoman Sahaniemen alueen asemakaavan muutosta ei tämän takia aloitettu vuonna 2016. Sahaniemen alueesta on tehty valtuustoaloite helmikuussa 2017. Valtuustoaloite koskee Sahaniemen alueen kehittämistä kaupunkilaisten merihäikiseksi ulkoilu- ja puistovirkistysalueeksi. Valtuustoaloitteeseen ei ole vielä vastattu.

Tonttitarjonta

Loviisan kaupungilla on valmiiksi kaavoitettuja omakotitontteja, mm. Hagalundin itäosassa, Koskenkylän Israelinmetsässä, Harmaakallion eteläosassa, Tesjoen Tavastankankaalla ja Liljendalin Heikantbackenissa sekä yksittäisiä tontteja eri puolilla kaupunkia. Teollisuus- ja työpaikatontteja on mm. Troolisatamassa, läntisen sisääntulotien varrella, Länsiportin alueella, Itäisen liittymän ja Ahvenkosken liittymän alueella. Kiinteistö- ja paikkatietotoimisto vastaa tonttijakojen laatimisesta sekä tonttien räätälöimisestä yritysten tarpeisiin.

Kaupunginvaltuusto on 8.3.2017 päättänyt vahvistaa seuraavan

alennusprosentin / myyntihinnan:

- vuosina 2017-2018 vakituiseen asumiseen tarkoitettujen tonttien ostajille myönnetään 30% alennus
- Harmaakallion tonttien uusi pysyvä hinta on 20 euroa neliömetriltä 1.5.2017 alkaen.

Omakotitontteja voi tiedustella

kiinteistörekisterinhoitaja Marianne Forsténiltä ja elinkeinoelämän tarpeisiin soveltuvia tontteja kehittämisjohtaja Sten Frondéniltä.

Maaria Mäntysaari

kaupunginarkkitehti, kaavoittaja



Sisällysluettelo

Ajankohtaista Loviisan kaupunkisuunnittelussa	1
1. Yleiskaavoitus	4
1.1. Vireillä olevat osayleiskaavaprosessit	4
1.2. Yleiskaavoitustarpeet tulevaisuudessa	4
2. Asemakaavoitus	5
2.1. Vireillä olevat asemakaavoituskohteet	5
2.2. Tällä kaavoituskatsauksella vireille tulevat asemakaavoituskohteet	8
2.3. Odottavat asemakaavahankkeet	9
2.4. Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi	10
3. Ranta-asemakaavoitus	11
4. Hyväksytyt asemakaavat ja ranta-asemakaavat	11
5. Uudenmaan liitossa vireillä olevat kaava-asiat	12
6. Asemakaavoituksen kulku ja osallistuminen	13
7. Yhteystiedot	

Julkaisija: Loviisan kaupunki | Tekninen keskus
Kaavoitus- ja arkkitehtitoimisto
PL 11, Kuningattarenkatu 15 B, 07901 LOVIISA
kaavoitus@loviisa.fi
Ulkoasu: Creative Peak
Paino: Lönnberg Painot Oy

1. Yleiskaavoitus

Yleiskaava ohjaa kaupungin yhdyskuntarakennetta ja maankäyttöä yleispiirteisesti. Siinä osoitetaan kaupungin maankäytön tavoitteet. Yleiskaava voidaan laatia koko kaupungin alueelle tai osalle kaupungin aluetta. Yleiskaava voi olla myös kuntien yhteinen, jolloin se vahvistetaan ympäristöministeriössä. Yleiskaavan laatiminen on aina usean vuoden mittainen prosessi, sillä oikeusvaikutteiseksi laadittava yleiskaava vaatii taustakseen riittävät ja ajantasaiset selvitykset.

1.1. Vireillä olevat osayleiskaavaprosessit

Loviisan kaupungin alueella on vireillä kolme osayleiskaavaa, joista kaksi on tuulivoimantuotantoon liittyviä osayleiskaavoja.

Harmaakallion, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon sekä niihin rajautuvan saariston osayleiskaava

Kaavan tavoitteena on ohjata mm. Loviisanlahden länsirannan rantarakentamista sekä kaavoittamattomien alueiden suunnittelua. Kaava on tullut vireille kaupunginvaltuuston päätöksellä syyskuussa 2009. Kaavatyö on käynnistetty vuonna 2012 ja siihen liittyvä viranomaisneuvottelu on järjestetty 28.11.2012. Kaavaa varten on tehty täydennysselvityksiä mm. luonnon, ns. direktiivilajien ja liikenteen tavoiteverkon osalta vuonna 2016. Kaavaa varten on laadittu myös paikkatietokysely, joka julkaistaan vastattavaksi keväällä 2017. Vuonna 2017 tullaan teettämään puuttuneet arkeologiset selvitykset ja kartoittamaan Helsingin Satama Oy:n Valkon satamaan liittyvät tulevat kehitystarpeet, joiden valmistumisen jälkeen kaavaluonnos on tavoitteena asettaa nähtäville.

Tetomin tuulivoimaosayleiskaava

Kaavan tavoitteena on laatia osayleiskaava, joka mahdollistaa tuulivoimalaitosten sekä niihin liittyvien sähkösiirtoverkoston, sähköasemien ja huoltoteiden rakentamisen suunnittelualueelle. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena yleiskaavana, jossa MRL 77. a §:n mukaisesti määrätään kaavan käyttämisestä tuulivoimaloiden rakennuslupien myöntämisen perusteena. Tuulivoimatoimija Ilmatar Windpower Oyj on saanut 10.6.2014 tarveharkintapäätöksen hankkeen ympäristövaikutusten arviointimenettelyn (YVA) tarpeellisuudesta. Päätöksen mukaisesti YVAa ei tarvitse laatia. Tuulivoimaosayleiskaava on tullut vireille

syksyllä 2014 ja kaavaan liittyvä viranomaisneuvottelu on käyty 25.11.2014. Tämän jälkeen on tehty kaavan valmisteluvaiheeseen liittyvät maastotyöt ja selvitykset sekä laadittu havainnekuvia, kaavaselostus ja kaavaluonnos merkintöineen ja määräyksineen. Tetomin tuulivoimaosayleiskaavan yleisötilaisuus on järjestetty 16.6.2015 ja kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 16.6.–10.8.2015. Konsulttina Ramboll Finland Oy.

Vanhakylän tuulivoimaosayleiskaava

Kaavan tavoitteena on laatia osayleiskaava, joka mahdollistaa tuulivoimalaitosten sekä niihin liittyvien sähkösiirtoverkoston, sähköasemien ja huoltoteiden rakentamisen suunnittelualueelle. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena yleiskaavana, jossa MRL 77. a §:n mukaisesti määrätään kaavan käyttämisestä tuulivoimaloiden rakennuslupien myöntämisen perusteena. Tuulivoimatoimija Suomen Tuulivoima Oy on saanut hankkeen YVA-tarveharkintapäätöksen 26.10.2015. Päätöksen mukaisesti YVAa ei tarvitse laatia. Tuulivoimaosayleiskaava on tullut vireille syksyllä 2014, minkä jälkeen on laadittu kaavan valmisteluvaiheeseen liittyviä aineistoja. Kaavaan liittyvä viranomaisneuvottelu on käyty 25.11.2014. Kaavaan liittyvät selvitykset on tehty, ja kaavaluonnos on ollut nähtävillä 1.8.–31.8.2016. Konsulttina on Ramboll Finland Oy.

1.2. Yleiskaavoitustarpeet tulevaisuudessa

Ruotsinpyhtään kaupunginosan Östernäsin ja Tesjoen ranta-alueille tulisi laatia rantaosayleiskaava ohjaamaan rantarakentamista.

LOTES-osayleiskaavassa vahvistamatta jääneille korttelialueille sekä Loviisan keskustaan rajautuville yleiskaavoittamattomille alueille, mm. Rauhala ja Uusi-kaupunki, tulisi laatia osayleiskaava.

Tulevaisuudessa yleiskaavojen laatimistarvetta on moottoritie E18 pohjoispuoleisilla alueilla, joilla ei ole, Kymijoenläntistenhaarojen osayleiskaavaa, LOTES-osayleiskaavaa, Vanhakylän-Koskenkylän osayleiskaavaa ja Tetomin vireillä olevaa tuulivoimaosayleiskaavaprosessia lukuun ottamatta, oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja.

Vireillä olevan maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen toteutumisen jälkeen yleiskaavoituksen merkitys todennäköisesti korostuu sekä kunnan strategisena suunnitteluvälineenä että maankäytön ja rakentamisen ohjaajana.



Loviisanlahden itärannan eli Määrilahden ranta-alueiden ja korttelin 1010 osan asemakaavan muutos

Uuden teollisuusalueen asemakaavan muutos, korttelit 818 ja 819

Vanhan Sahatien ja Haravankyläntien risteysalue, kortteli 529 ja viheralueet

2. Asemakaavoitus

Asemakaava on yksityiskohtainen kaava, jolla ohjataan alueidenkäyttöä ja rakentamista. Asemakaavan tarkoituksena on Loviisan kaupungin yhdyskuntarakenteen ja maankäytön ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Asemakaavalla ohjataan alueen yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunkikuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muiden ohjaustavoitteiden edellyttämällä tavalla (MRL 50 §). Asemakaavaa laadittaessa tulee huomioida maakunta-kaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava. Asemakaava on perusta rakennuslupien myöntämiselle ja kaava-alueen muulle toiminnalle.

Asemakaavoja laaditaan sekä kaavoitus- ja arkkitehtitoimiston omana työnä että teetetään ulkopuolisilla konsulttitoimistoilla. Kaupungin kaavoittajana kaupungin-arkkitehti ohjaa ja valvoo kaikkien kaavanlaajitusten työtä.

Jos asemakaava tai asemakaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laaditaan maanomistajan aloitteesta, kaupunki perii kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvat kustannukset, joista sovitaan kaavoitussopimuksessa. Maanomistajalta voidaan periä kehittämiskorvausta, mikäli asemakaavoituksesta koituu hänelle merkittävää hyötyä.

2.1. Vireillä olevat asemakaavoituskohteet

Kunkin asemakaavan vaiheita voi seurata Loviisan kau-

pungin verkkosivuilta www.loviisa.fi kohdasta kaavoitus ja maankäyttö.

1 Loviisanlahden itärannan eli Määrilahden ranta-alueiden ja korttelin 1010 osan asemakaavan muutos

Asemakaavan muuttamista ja ensimmäisen asemakaavan laatimista ohjaa LOTES -osayleiskaava. Saaristotien katualueen ja etenkin eteläosan ranta-alueen osalta kyseessä on ensimmäinen asemakaava. Kaavan tavoitteena on suunnitella keskustan läheisyyteen korkealaatuinen asumisen ja palveluiden alue, joka täydentää kaupungin tontti- ja asuntotarjontaa. Asuin- ja palvelu-alueiden yhteyteen tavoitellaan virkistysalueita, jotka palvelevat itärannan asukkaiden lisäksi Määrilahden asukkaita ja mahdollistavat heille pääsyn rantaan. Alueidenkäytön vaihtoehtoja järjestetään alueen asukkaille ja luottamushenkilöille suunnattu kysely keuhkavellalla 2017, minkä jälkeen kaavoitusta jatketaan saadun palautteen perusteella. Valmisteluvaiheen kuuleminen on tavoitteena toteuttaa kesällä 2017. Kaavamuutos tehdään konsulttityönä. **Mainittu kysely on järjestetty toukokuussa.**

2 Uuden teollisuusalueen asemakaavan muutos, korttelit 818 ja 819

Asemakaava on tullut vireille marraskuussa 2015 teknisen lautakunnan päätöksellä. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus tutkia alueen soveltuvuutta paloasemakäyttöön, tarkistaa alueen rakennusoikeus,



Määrilahden korttelien 1023 ja 1027 sekä niihin liittyvän lähivirkistysalueen asemakaavan muutos ja ensimmäinen asemakaava



Valko, UPM Kymmene Oyj:n alueiden asemakaavojen muutokset



Englanninkadun asemakaavan muutos



Chiewitzinkadun asemakaavan muutos



Haravankylän risteyksen ja Haravankylän VU-alue (urheilu- ja virkistyspalvelujen alue)



Rauhalanaukion asemakaavan muutos

tutkia kevyenliikenteen väylän tarve ja mahdollinen uudelleen sijoittaminen sekä ajanmukaistaa viheralueen merkintä ja laajuus. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 2.12.2016–9.1.2017. Kaavanmuutos on tavoitteena saada hyväksymiskäsittelyyn huhtikuussa 2017. Konsulttina on Ramboll Finland Oy. **Tekninen lautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 27.4.2017.**

3 Vanhan Sahatien ja Haravankyläntien risteysalue, kortteli 529 ja viheralueet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa Vanhan Sahatien ja Haravankyläntien risteysalueen, korttelin 529 sekä kortteliin ja katuhiin rajautuvien viheralueiden asemakaavaa luomalla nykyistä paremmat edellytykset asemakaavan toteuttamiselle. Tavoitteena on Vanhan Sahatien ja Haravankyläntien risteysalueen selkeyttäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen sekä monipuolisen asuin ympäristön luominen. Asemakaavan idealuonnokset, nykytila- ja tavoiteraportti sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä 10.2.–13.3.2017. Alueen asukkailla suunnattu suunnittelutyöpaja järjestettiin 15.2.2017. Asemakaavanmuutos on tavoitteena saada hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2017 aikana. Konsulttina Ramboll Finland Oy.

4 Määrilahden korttelien 1023 ja 1027 sekä niihin liittyvän lähivirkistysalueen asemakaavan muutos ja ensimmäinen asemakaava

Asemakaavam muutoksen tavoitteena on selvittää, onko suunnittelualueelle mahdollista sijoittaa uusia omakotitalotontteja sekä asuinpientaloille tai palve-

luusumiselle soveltuvaa rakennusoikeutta olemassa olevaa, toteutumaton ja vanhentunut asemakaava muuttamalla. Kaavanmuutos on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä vuonna 2005. Tämän jälkeen osalle aluetta on myönnetty poikkeamislupa ja rakennuslupa vanhusten palvelutalon rakentamiselle. Kaavan tavoitteena on luoda edellytykset eheälle, kaupunkirakenteeseen luontevasti liittyvälle täydennysrakentamiselle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä ensimmäisen kerran vuonna 2006 ja toisen kerran 10.6.–9.7.2016. Kaavaluonnokset on tavoitteena asettaa nähtäville keuhällä 2017. Kaavamuutos tehdään kaupungin omana työnä.

5 Valko, UPM Kymmene Oyj:n alueiden asemakaavojen muutokset

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee kolme eri aluetta Valkossa. Kaavoituksen tavoitteena on suunnittelualueen asemakaavan ajanmukaistaminen, alueen toteutumattomien liikerakennusten korttelialueiden muuttaminen mm. asuinkäyttöön. Muutosten yhteydessä tarkistetaan rakennusoikeudet. Tavoitteena on myös laatia kaavoittamattomalle Ilmarisenkujan alueelle asemakaava, jossa osoitetaan alue venevalkamalle. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 22.1.–20.2.2007. Yksityisten maanomistajien toiveet ovat kaavaluonnoksen jälkeen muuttuneet ja kaavaehdotuksen laadintaa jatketaan tältä pohjalta vuonna 2017. Tällä kaavoituskatsauksella kaavamuutosalueita laajennetaan kortteliin 1108 KLA-osaan, kortteliin 1107 sekä siihen liittyvään viheralueeseen. Kaavatyo tehdään kaupungin omana työnä.

6 Englanninkadun asemakaavan muutos

Asemakaavanmuutos on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä syyskuussa 2016. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus tutkia istutettavan puistoalueen käyttötarkoituksen muutosta ja liittämistä korttelialueen osaksi, sekä tutkia onko alueelle mahdollista sijoittaa uusi omakotitalotontti. Kaavatyo tehdään kaupungin omana työnä.

7 Chiewitzinkadun asemakaavan muutos

Asemakaavanmuutos on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä syyskuussa 2016. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen muutosta sekä pientalokäyttöön että asuin-kerrostalokäyttöön. Konsulttina Ramboll Finland Oy.

8 Haravankylän risteyksen ja Haravankylän VU-alue (urheilu- ja virkistyspalvelujen alue)

Vanhan Valkontien ja Mikkolantien risteysalueen asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa liikenneturvallisuudeltaan hankalan katu- ja viheralueen asemakaavaa sekä tarkistaa siihen rajautuvan korttelialueen rajoja, rakennusoikeutta ja rakennusala. Mikkolantien varrella sijaitsevan VU -alueen osalta tavoitteena on ajanmukaistaa toteutumattoman urheilukentän alueen kaavamerkintä. Kaupunki on jo aiemmin myynyt VU-alueen yksityiselle maanomistajalle maatalousmaaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävänä kesällä 2016. Kaavaehdotus on tarkoitus asettaa nähtäville vuoden 2017 aikana. Kaavatyo tehdään kaupungin omana työnä.

9 Rauhalanaukion asemakaavan muutos

Kaavan tavoitteena on rakentamattomien tonttien asemakaavan ajanmukaistaminen. Kaavamuutos on tullut vireille vuonna 2014. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä lokakuussa 2014. Kaavatyo tehdään kaupungin omana työnä ajan salliessa.

10 Myytävien kaupungin kiinteistöjen asemakaavojen muutokset

Myytävien kaupungin kiinteistöjen asemakaavojen muutokset koskevat Valkon kvarterskolan, Ruotsinpyhtään kunnantalon, Ruotsinpyhtään terveystalon, nuorisotalo Nopan ja Pernajan kunnantalon alueita. Asemakaavojen muutoksilla tutkitaan rakennusten tulevaa käyttöä. Kaavanmuutokset ovat tulleet vireille kaavoituskatsauksella 2014. Kaavatyo tehdään kaupungin omana työnä vaihteittain.

11 Koskenkylä, Sähkökujan alueen asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos on tullut vireille vuoden 2013 kaavoituskatsauksella. Tavoitteena on tutkia alueen soveltuvuutta työpaikka-alueeksi. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä vuodenvaihteessa 2014–2015 ja se pyritään saamaan hyväksymiskäsittelyyn keuhällä 2017. Kaava on tehty kaupungin omana työnä.

12 Sibeliuksenkatu 1:n asemakaavan muutos

Tavoitteena on yksityisomistuksessa olevan korttelin ja siihen liittyvän kaupungin omistaman viheralueen asemakaavan ajanmukaistaminen. Korttelissa sijaitseva vanha kartonkitehdas on osayleiskaavassa suojeltu. Kaavaehdotus on ollut teknisen lautakunnan käsitte-



Koskenkylä,
Sähkökujan alueen
asemakaavan muutos



Sibeliuksenkatu 1:n asemakaavan muutos



Liljendalin Kirkkomäentien itä-
ja pohjoispuoleiset korttelit ja
viheralueet



Strömforsin ruikin
tehtaan alue



Strömforsin ruikin tehtaan
pohjoispuolisen asuntoalueen
asemakaavan muutos



Strömforsin ruikin Armonlinnan
alueen, Krouvinmäen, ruikin
päärakennuksen ja niitä ympäröivien
alueiden asemakaavan muutos



Korttelin 529 osan ja Terechoffin
puistikon osan asemakaavan
muutos

lyssä syksyllä 2015. Kaava on valmis kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi, mutta odottaa maankäytösopimuksen hyväksymistä. Kaava on laadittu kaupungin omana työnä.

13 Liljendalin Kirkkomäentien itä- ja pohjoispuoleiset korttelit ja viheralueet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tarkistaa ja ajanmukaistaa osittain toteutumatta jäänyttä asemakaavaa mm. korttelirajojen, rakentumattomien tonttien, viheralueiden, leikkikentän sekä rivitalokorttelin ajoneuvojen pysäköintipaikkojen osalta. Kaavanmuutos tehdään kaupungin omana työnä ajan salliessa.

14 Pienet asemakaavojen muutokset

Pieniin asemakaavojen muutoksiin kuuluvat korttelien 122 ja 1160 sekä korttelien 113, 418 ja 1306 osien asemakaavojen muutokset. Pienet asemakaavojen muutokset toteutetaan kaupungin omana työnä ajan salliessa.

2.2. Tällä kaavoituskatsauksella vireille tulevat asemakaavoituskohteet

Vireille tulevien asemakaavahankkeiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat tulevat nähtäville Loviisan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle asiakaspalvelupiste Lovinfoon, sekä sähköisesti kaupungin verkkosivuille vuoden 2017 aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmien ja muiden kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan paikallisissa lehdissä ja kaupungin verkkosivuilla.

15 Strömforsin ruikin tehtaan alue

Ruotsinpyhtään kaupunginosan Strömforsin ruikin alueella on tarpeen ajanmukaistaa ja muuttaa etenkin entisen teollisessa toiminnassa olleen teollisuuskorttelin asemakaavaa. Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on luoda monipuoliset edellytykset uudelle mm. ulkoilu-, virkistys-, matkailu-, majoitus- ja elämyspalveluihin sekä ruukkimiljööseen soveltuvan ympäristöhäiriöttömän yritys- ja liiketoiminnan kehittämiselle. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä tarkastellaan ruukkialuetta kokonaisuutena.

16 Strömforsin ruikin tehtaan pohjoispuolisen asuntoalueen asemakaavan muutos

Ruotsinpyhtään kaupunginosan Strömforsin ruikin alueella on tarpeen tutkia asemakaavan muutostarpeita Kymijoen ranta-alueella sekä Kiramontien ja Paaskoskentien alkupään asuinalueilla.

17 Strömforsin ruikin Armonlinnan alueen, Krouvinmäen, ruikin päärakennuksen ja niitä ympäröivien alueiden asemakaavan muutos

Ruotsinpyhtään kaupunginosan Strömforsin ruikin alueella on tarpeen ajanmukaistaa Armonlinnan, Krouvinmäen, ruikin päärakennuksen ja muiden uusille toimijoille siirtyneiden alueiden asemakaavaa mm. käyttötarkoitusten sekä katualueiden ja muiden yleisten alueiden osalta.

18 Korttelin 529 osan ja Terechoffin puistikon osan asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus tutkia puis-

toalueen käyttötarkoituksen muutosta ja liittämistä korttelialueen osaksi. Kaavatyö tehdään kaupungin omana työnä.

2.3. Odottavat asemakaavahankkeet

Seuraavat asemakaavahankkeet ovat tulleet vireille, mutta eivät ole juuri nyt ajankohtaisia. Hankkeet pidetään kuitenkin vireillä ja niiden ajankohtaisuutta seurataan.

19 Alakaupungin asemakaavojen muutokset

Keskustan ja Alakaupungin asemakaavojen muutokset ovat tulleet vireille vuoden 2013 kaavoituskatsauksella. Laaja ja tiiviisti rakennettu alue on jaettu osiin, joista Alakaupungin vanhimman osa-alueen kaavanmuutos laaditaan ensimmäisessä vaiheessa. Kaavan tavoitteena on turvata alueen historiallisen kaupunkimiljöön luonne ja sovittaa ympäristöön ja rakentamiseen kohdistuvat vaatimukset alueen arvoihin. Alueesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kesällä 2015. Kaavatyö tehdään kaupungin omana työnä, mutta työtä tehnyt henkilö ei ole enää kaupungin palveluksessa. Alakaupungin vaativa asemakaavanmuutos edellyttää erityistä paneutumista, joka kaavatyötä jatketaan sitten kun sille on mahdollista varata sen vaatima aika ja työpanos.

20 Koskenkylän koulun ja Forsby skolanin alue

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tutkia uuden koulurakennuksen sekä siihen liittyvien katuyhteyksien toteuttamista Koskenkylän olemassa olevan kou-

lukorttelin yhteyteen. Koulun suunnittelun edettyä tarve uudelle katuyhteydelle on poistunut. Uuden koulurakennuksen sijoittuminen kortteliin ratkaistaan tarvittaessa poikkemisluvalla ja kaavanmuutoksen käsittely siirtyy. Kaavanmuutos tehdään kaupungin omana työnä.

21 Harmaakallion keskiosan asemakaavat

Harmaakallion alueelle on tavoitteena luoda uusi asuinalue. Koko alueen kaavaehdotus on ollut nähtävillä 21.1.–19.2.2010. Kaavan on laatinut Ericsson Arkkitehdit Oy. Kaavatyö saatetaan loppuun osa-alueittain kaupungin omana työnä. Harmaakallion alueen eteläosan asemakaava on saanut lainvoimansa 10.1.2012 ja pohjoisosan kerrostalokortteleita, palvelurakennusten korttelialueita sekä katu-, viher- ja virkistysalueita sisältänyt kaava on hyväksytty 10.6.2015, mutta ei ole vielä lainvoimainen. Harmaakallion keskiosien asemakaavoitusta jatketaan myöhemmin, käynnissä olevan osayleiskaavan valmistuttua.

22 Keskustan asemakaavojen muutokset

Keskustan ja Alakaupungin asemakaavojen muutokset ovat tulleet vireille vuoden 2013 kaavoituskatsauksella. Keskustan asemakaavojen muutoksiin on liitetty jo aiemmin vireille tulleita yksittäisiä kortteleita koskevia ja yksittäisten maanomistajien toimesta vireille tulleita muutosalueita. Laaja ja tiiviisti rakennettu alue on jaettu osiin, joista ensimmäisessä vaiheessa laaditaan Alakaupungin alueen kaavanmuutos. Keskustan asemakaavanmuutoksen kannalta keskeistä on keskustan liikenneturvallisuussuunnitelman hyväksymiseen liittyvät ratkaisut.

23 Myllyharjun ja Eteläharjun viheralueiden ja hautausmaiden asemakaavojen muutos

Asemakaavojen muutosten tavoitteina ovat mm. harju-alueiden kulkureittien ja yhtenäisten puistoalueiden osoittaminen sekä hautausmaiden pysäköintialueiden tarkistaminen. Kaavatyö tehdään kaupungin omana työnä.

24 Valkon kolmion pohjoisosan asemakaava ja asemakaavan muutos

Valkon kolmion asemakaava laaditaan kahdessa osassa, joista eteläosa on hyväksytty vuoden 2011 lopussa. Asemakaavan tavoitteena on tutkia Valkon satamaan rajautuvan suunnittelualueen soveltuvuutta omakotiasumiseen ja virkistykseen. Tavoitteena on myös osoittaa sataman tarpeiden mukaiset kasvualueet sekä ajanmukaistaa ns. vapaavaraston ja satamatoimintoihin liittyvien alueiden sekä puistoalueiden asemakaavamerkinnot. Pohjoisosan kaavatyötä jatketaan, kun alueella aloitettu osayleiskaavatyö on valmistunut.

25 Keskon suuryksikön asemakaavan muutos, kortteli 202, keskusta

Kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa olemassa olevan vähittäistavarakaupan myyntipinta-alaa ja ajoneuvojen paikoitusta sekä mahdollistaa uuden huoltoyhteyden rakentaminen Degerbynkadulta. Asemakaavan muutos on tullut vireille kaavoituskatsauksella 2011. Asemakaavanmuutos aloitetaan hanketoimijan aikataulutuksen ratkettua. Kaavoitus sopimus.

26 Linja-autoaseman ja terveystakesuksen alueen asemakaavan muutos

Kaavan tavoitteena on mm. rakennusoikeuden osoittaminen alueelle, yleisen pysäköinnin ratkaiseminen, linja-autoaseman ja taksiautoilijoiden toimintaan liittyvien tilatarpeiden tutkiminen, suojeltavien rakennusten ja muinaisjäännösten osoittaminen. Kaavaluonnokset ovat olleet nähtävillä 8.10.–6.11.2008. Suunnittelun lähtökohdat ovat osittain muuttuneet luonnosvaiheen jälkeen, mikä vaikuttaa tulevaan kaavaratkaisuun. Asemakaavanmuutos odottaa keskustan liikenneturvallisuussuunnitelman hyväksymistä.

27 Torsbyn urheilukentän ympäristön asemakaavan muutos

Asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille vuoden 2013 kaavoituskatsauksella. Tavoitteena on ajanmukaistaa alueen asemakaava ja tutkia urheilukentän ympäristön soveltuvuutta asuinkäyttöön. Kaavatyö tehdään kaupungin omana työnä ajan salliessa.

28 Patunan asemakaavan muutos

Loviisan Veneveistämön ja Corenson alueen asemakaavan muutosta ovat esittäneet yksityiset kiinteistönomistajat. Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on teollisuus- ja liikennealueiden järjestely toimivaksi ja turvallisiksi. Loviisan Veneveistämö ja ratahallinto eivät ole päässeet sopimukseen maa-alueista. Kaavoitusta jatketaan maa-alueisiin liittyvän sopimuksen synnyttyä. Kaavatyö tehdään kaupungin omana työnä. Kaavoitus sopimus.

29 Koskenkylän teollisuus- ja paloasematontin asemakaavan muutos

Tavoitteena on Porvoontien ja Jorvaksentien välisen teollisuus- ja paloasematontin asemakaavan ajanmukaistaminen. Kaavamuutos on tullut vireille vuoden 2014 kaavoituskatsauksella ja se tehdään kaupungin omana työnä ajan salliessa.

30 Länsiportin asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen tarkoituksena on ajantasaistaa alueen kaavat tulevaa käyttöä vastaaviksi sekä parantaa liikenneturvallisuutta Teollisuuskujan ja Porvoonkadun risteyksessä. Aloitteen kaavamuutoksen laatimiselle ovat tehneet kaupunki ja maanomistajat. Kaavamuutos on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä toukokuussa 2012. Maankäyttö- ja rakennuslain liikerakentamista koskevan siirtymäsäännöksen takia kaavan laadintaa jatketaan vasta myöhemmin. Työ tehdään kaupungin omana työnä.

31 Katsastusaseman korttelin 601 osa

Kaavamuutos on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä huhtikuussa 2014. Muutoksen tavoitteena on ollut huoltoasemien korttelialueen muuttaminen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi.

2.4. Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi

Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen ajanmukaistamiseksi. Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on toteutumatta, rakennuslupaa ei saa myöntää, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden (MRL § 60). Mikäli asemakaava todetaan vanhentuneeksi, tulee voimaan MRL:n 53. §:n tarkoittama rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi. Asemakaavan erityinen ajanmukaisuuden arviointimenettely käynnistyy rakennuslu-

pahakemuksen perusteella.

Loviisan kaupungissa on runsaasti vanhan lain aikana laadittuja asemakaavoja, joiden ajanmukaisuuden systemaattiseen arviointiin tulisi ryhtyä. Osa vanhoista asemakaavoista on toteutunut ja osa yhä toteutumatta. Näiden kaavojen osalta muutostarpeet vaihtelevat mm. käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden muutostarpeista aina rakennussuojellisiin kysymyksiin. Kaavoitusresurssien vähäisyyden vuoksi, kaavanmuutoksia laaditaan kaavoituskatsauksen mukaisesti akuuteimmille alueille. Tulevaisuudessa tarve on systemaattisemmalle asemakaavojen ajanmukaisuuden arvioinnille, joka osaltaan vähentäisi poikkeamisen tarvetta.

3. Ranta-asemakaavoitus

Ranta-asemakaavan laatiminen on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoitettavan alueen omistajan tai omistajien asia. Kaupunki ei laadi ranta-asemakaavoja yksityisten maille, vaan nämä hankkeet ovat aina maanomistajien käynnistämiä ja kustantamia. Ranta-asemakaavat käsitellään kaupungin luottamuselimissä ja ne hyväksyy kaupunginhallitus. Rantarakentamista ohjaavat pääosin osayleiskaavat, joiden laatimisen yhteydessä on mitoitettu rakentamisen määrä.

Loviisassa vireillä ovat seuraavat ranta-asemakaavat, joista kaikki Pernajan kaupunginosassa:

Meriheinä, Rösund, ranta-asemakaava

Ranta-asemakaava on tullut vireille kaavoituskatsauksella 2013. Kaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 7.8.–7.9.2015. Tekninen lautakunta on hyväksynyt ranta-asemakaavan 23.2.2017 § 56 ja se odottaa kaupunginhallituksen hyväksymiskäsittelyä. **Hyväksymispäätös on käsitelty kaupunginhallituksessa 13.3.2017 § 63 ja kaupunginvaltuustossa 12.4.2017 § 35.**

Östra Kattö ja Keipsalon Reimarvik, ranta-asemakaava

Kattön ja Reimarvikin alueilla on alun perin ollut laadittavana kaksi erillistä ranta-asemakaavahanketta. Tekninen lautakunta on 24.8.2016 päättänyt lopettaa nämä erilliset ranta-asemakaavahankkeet ja käynnistää uuden yhteisen ranta-asemakaavahankkeen.

Lappnoruddenin ranta-asemakaava

Kaupunginvaltuuston 15.4.2015, § 51, hyväksymä Lappnoruddenin ranta-asemakaava kumottiin Helsingin hallinto-oikeudessa 6.6.2016. Tekninen lautakunta on 29.9.2016 päättänyt, että Lappnoruddenin ranta-asemakaava tulee uudestaan vireille uusin tavoittein.

4. Hyväksytyt asemakaavat ja ranta-asemakaavat

2012, 2013 ja 2014

Hyväksytty yhteensä kymmenen asemakaavaa ja asemakaavanmuutosta, jotka ovat yhtä lukuun ottamatta saaneet lainvoimansa. Edelleen valituksen alaisena ja siksi rakennus- ja toimenpidekiellon alaisena on Tullisillan pohjoisosan asemakaava ja asemakaavanmuutos.

2015

Ranta-asemakaavan muutos, Pernajan kaupunginosa, Timmerviken, Mandalintie ja Mandalinpolku

- Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös 15.4.2015, § 50
- Kaava on saanut lainvoimansa ja lainvoimaisuus on kuulutettu 16.6.2015.

Ranta-asemakaava, Lappnorudden, 434-415-2-19, kaupunginosa 30, Pernaja

- Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös 15.4.2015, § 51
- Kaavasta valitettiin, ja Helsingin hallinto-oikeus kumosi kaupunginvaltuuston päätöksen.
- Kaava on tullut uudelleen vireille uusin tavoittein.

Asemakaavan muutos, kaupunginosa 11, kortteli 1106, Troolisatama II

- Kaupunginhallituksen hyväksymispäätös 18.5.2015, § 130
- Kaava on saanut lainvoimansa ja lainvoimaisuus on kuulutettu 7.8.2015.

Asemakaava ja asemakaavan muutos, kaupunginosa 8, Harmaakallio (Harmaakallion pohjoisosa)

- Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös 10.6.2015, § 72
- Kaavasta on valitettu ja se on korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavana.

Asemakaavan muutos, kaupunginosa 3, Alakaupunki, osa kortteliä 302 (Brandensteininkatu 9/ Aleksanterinkatu 9)

- Kaupunginhallituksen hyväksymispäätös 15.6.2015, § 166
- Kaava on saanut lainvoimansa ja lainvoimaisuus on kuulutettu 8.9.2015.

Ranta-asemakaavan muutos, Marina-Café, Rönäs

- Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös 14.10.2015, § 104
- Kaavasta on valitettu ja se on korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavana.



Liljendalin korttelin 21 osan asemakaavan muutos
 • Teknisen lautakunnan hyväksymispäätös 28.4.2016, § 44
 • Kaava on saanut lainvoimansa ja lainvoimaisuus
 kuulutettu 17.6.2016



Asemakaavan muutos, kaupunginosa 8, Harmaakallio, korttelit 807, 808, 809 ja osa korttelista 813 (Arkkitehdintie/Pankkiirintie/Johtajantie)
 • Teknisen lautakunnan hyväksymispäätös 22.6.2016, § 67
 • Kaava on saanut lainvoimansa ja lainvoimaisuus on kuulutettu 18.8.2016

5. Uudenmaan liitossa vireillä olevat kaava-asiat

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma maakunnan yhdyskuntarakenteesta ja alueiden käytöstä. Maakuntakaavassa sovitetaan valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet maakunnallisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa. Maakuntakaavoitusta tehdään laajassa ja tiiviissä vuorovaikutuksessa jäsenkuntien ja sidosryhmien kanssa.

Uusimaa-kaava 2050

Uusimaa-kaavan 2050 valmistelu on käynnistetty Uudenmaan liitossa keväällä 2016. Kaava kattaa koko Uudenmaan alueen ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Kaava kokoa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat.

Maakuntakaavan kokonaisuus tehdään ensi kertaa kaksipuolaisena. Kaava koostuu koko Uuttamaata koskevasta yleispiirteisestä pitkän aikavälin rakennekaavasta sekä sitä tarkentavista Helsingin seudun, läntisen ja itäisen Uudenmaan vaihemaakuntakaavoista, joilla vastataan seutujen erilaisiin tarpeisiin.

Tavoitteena on saada kaava maakuntavaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2018 loppuun mennessä, eli vielä ennen suunniteltua maakuntauudistusta. Uusimaa-kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut julkisesti nähtävillä 13.2.–13.3.2017 välisenä aikana.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava

Uudenmaan liitto pyysi alkuvuodesta 2016 neljännen vaihemaakuntakaavan ehdotuksesta lausunnot alueen kunnilta sekä muilta keskeisiltä viranomaisilta, järjestöiltä ja ministeriöiltä. Ehdotus oli julkisesti nähtävillä loppuvuodesta 2016 ja kaava on tavoitteena hyväksyä maakuntavaltuustossa keväällä 2017.

Kaava kattaa koko Uudenmaan, lukuun ottamatta Östersundomin aluetta. Teemoja on viisi: elinkeinot ja innovaatiotoiminta, logistiikka, tuulivoima, viherrakennus sekä kulttuuriympäristöt. Näiden lisäksi kaavassa käsitellään muita ajankohtaisia aiheita kuten Malmin lentokenttää ja pääradan uusia asemanseutuja.

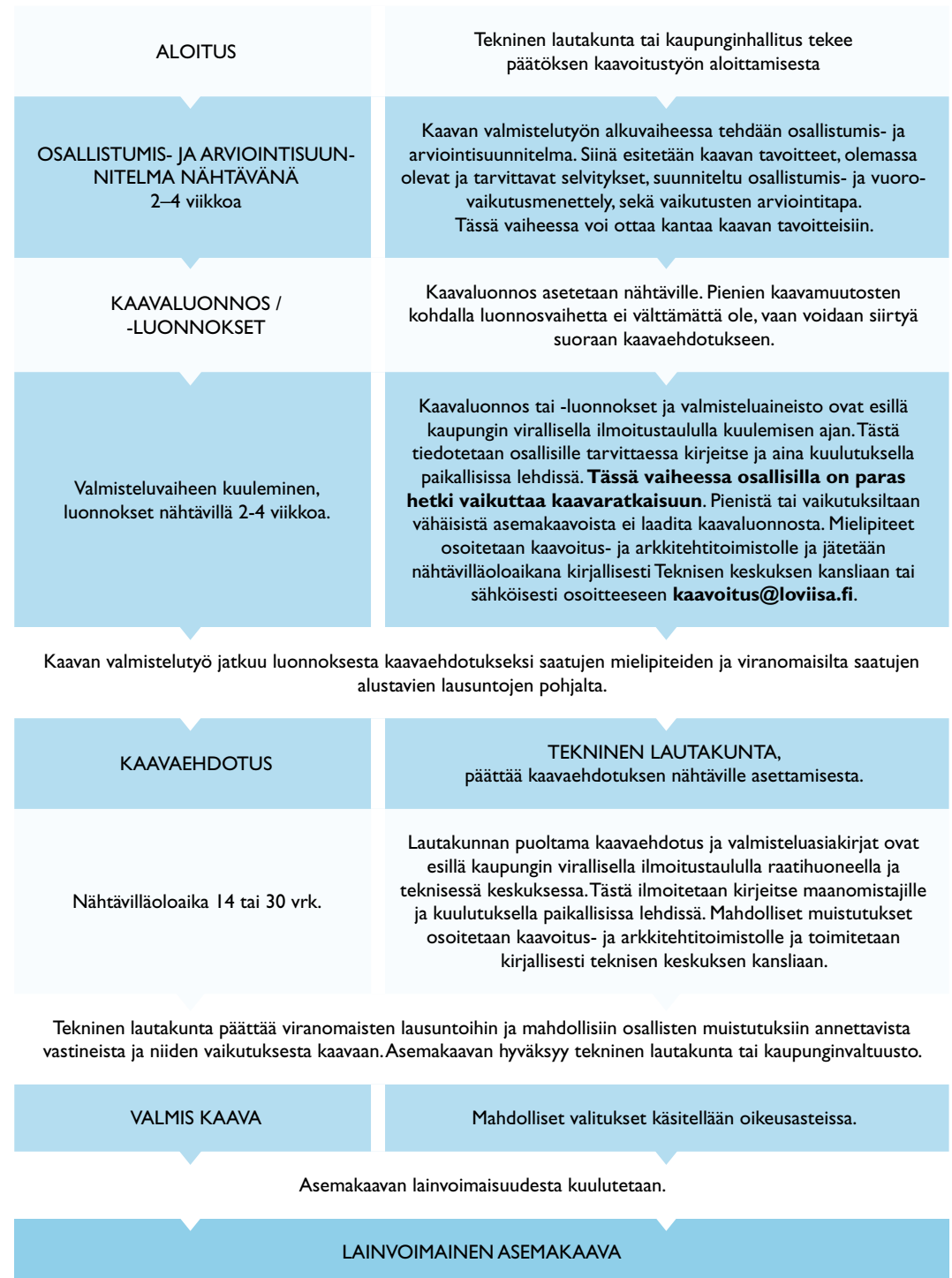
Lue lisää: www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu

Yhteystiedot
 Asiakaspalvelutoimisto Lovinfo
 avoinna ma–pe klo 9–16
Käyntiosoite
 Mariankatu 12 A,
Postiosoite
 Loviisan kaupunki
 Tekninen keskus
 Kaavoitus- ja arkkitehtitoimisto
 PL 11, 07901 LOVIISA
kaavoitus@loviisa.fi

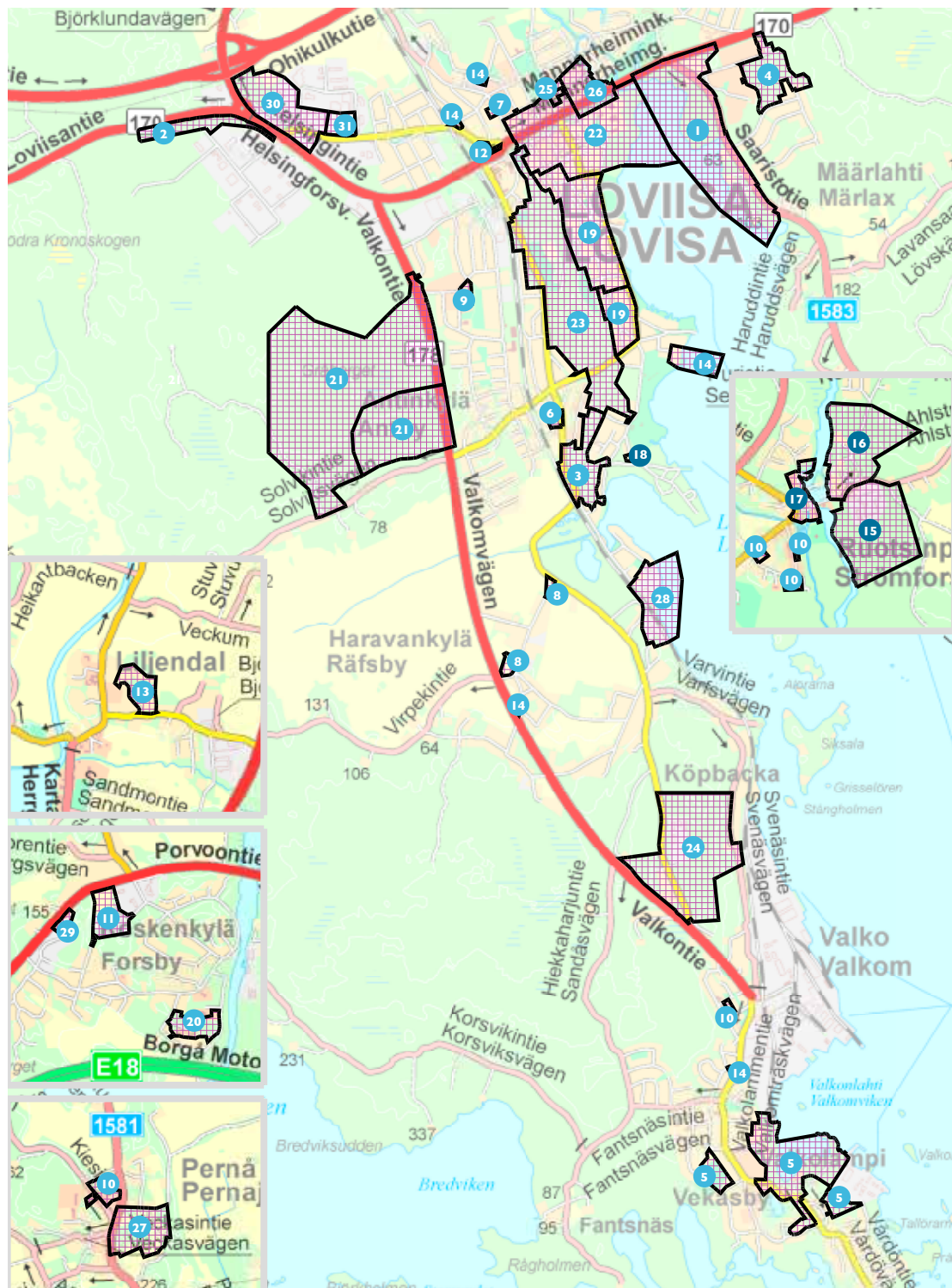
Kaupunginarkkitehti, Maarja Mäntysaari, puh. 0440 555 403
 (yleiskaavat, asemakaavat, ranta-asemakaavat, poikkeamisluvat, suunnittelutarvekatsaus, kaupunkikuvalliset asiat, lausunnot)
Kaavasuunnittelija Timo Leikas, puh. 040 555 0455
 (kaupungin omana työnä tehtävät kaavat ja kaavaprosessit)
Kaavasuunnittelija Tiina Hahl (31.8.2017 saakka), puh. 044 555 1972
 (kaupungin omana työnä tehtävät kaavat ja kaavaprosessit)

Kartta- ja kaavaotteet voit tilata kaupungin asiakaspalvelupiste Lovinfosta, puh. 019 555 555, sähköposti lovinfo@loviisa.fi
 Sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi@loviisa.fi

6. Asemakaavoituksen kulku ja osallistuminen



Asemakaavat • Detaljplaner



✖ Vireillä olevat ja odottavat asemakaavat // Aktualiserade och väntande detaljplaner

✖ Kaavoituskatsauksella vireille tulevat asemakaavat // Detaljplaner som aktualiseras genom planläggningsöversikten