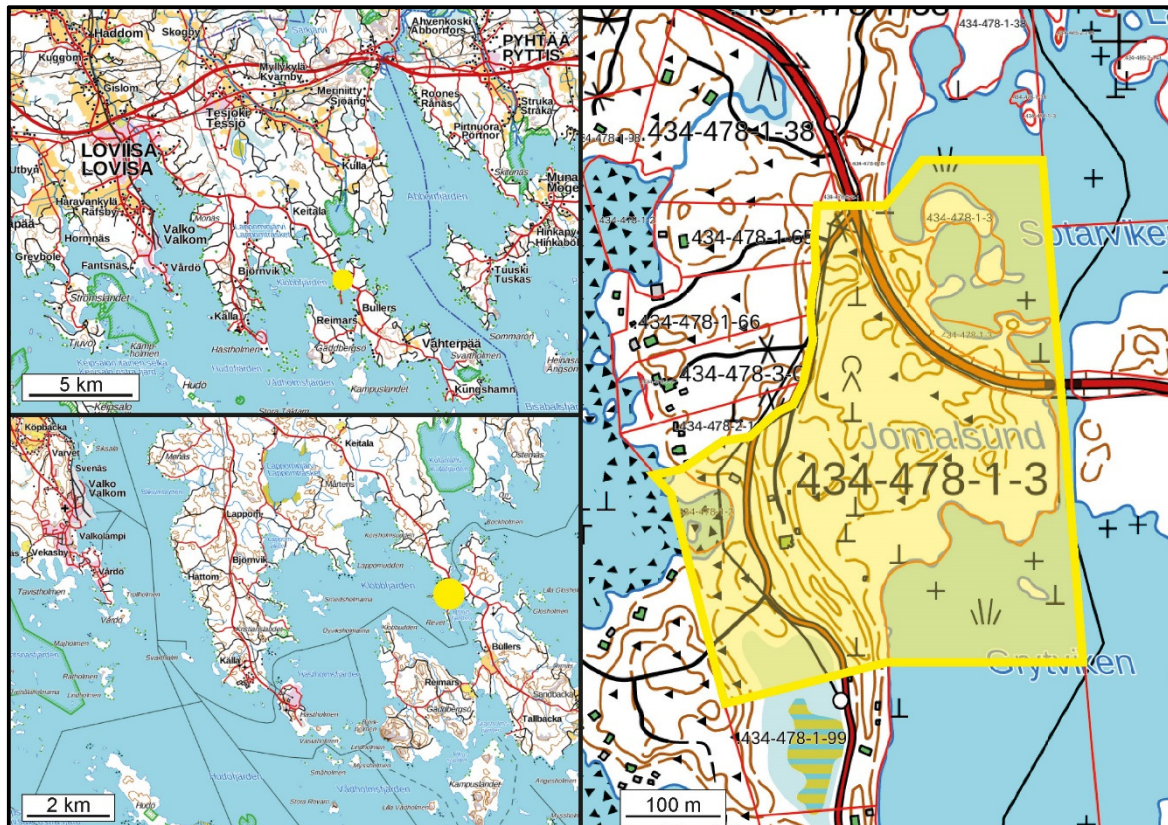


LOVIISA
JOMALSUND
RANTA-ASEMAKAAVA
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



LOVIISAN KAUPUNKI

Osa tiloista Jomalsund 434-478-1-3 ja Kulla 434-478-1-2 sekä osa vesialueesta

20.04.2020

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 Loviisan kaupungin asiakaspalvelupisteessä Lovinfossa kuulutuksessa ilmoitettuna ajankohtina. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua Lovinfossa nähtävilläoloaikana tai kaupungin verkkosivuilla koko kaavaprosessin ajan.

1. Taustaa

Ranta-asemakaava tuli vireille Loviisan kaupungin vuoden 2018 kaavoituskatsauksella (Tekninen lautakunta 22.2.2018).¹ Suunnittelualue koskee Loviisan kaupungin kaakkoisosassa sijaitsevaa tilaa Jomalsund (434-478-1-3) sekä osaa tilasta Kulla (434-478-1-2) sekä osaa vesialueesta (434-478-876-1). Tilasta Jomalsund kaavan ulkopuolella jää pieni (n. 180 m²) luoto alueen koilliskulmassa.

Kaavan kokonaispinta-ala on yhteensä noin 16,93 ha. Jomalsundin tilan kokonaispinta-ala on KTJ:n mukaan 11,498 ha ja tilasta kaavaan sisältyy n. 11,48 ha (eli käytännössä koko tila). Kullan tilasta kaavaan sisältyy n. 0,43 ha. Lisäksi vesialueita on mukana kaavassa yhteensä n. 5,02 ha. Alue on yksityisomistuksessa.

Kappaleessa *Yleiskaava* on kerrottu alueen kiinteistörajoihin liittyvästä taustasta.

2. Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan kaakkoisosassa Vahterpäähän johtavan Saaristotien molemmin puolin niemen kapeimmalla kohtaa Klobbfjärden -nimisen merialueen itärannalla. Suunnittelualue rajautuu osittain itäreunaltaan Jomalsundin kanavaan. Jomalsundin kanava yhdistää Sotarviken ja Grytviken -nimiset lahdet.

Loviisan keskustaan matkaa on autoteitä pitkin n. 14 km, Porvooseen n. 54 km ja Helsinkiin n. 104 km. Vesiteitse matkaa Valkon sataman alueelle on n. 12 km. Suunnittelualueen sijainti on esitetty kansikuvassa sekä kuvassa 1.



Kuva 1: Sijainti. Kaava-alueen sijainti on merkitty kansikuvaan ja oheiseen karttaan² keltaisella.

3. Suunnittelualueen nykytilanne

Suunnittelualue

Suunnittelualue koskee osaa Loviisan kaakkoisosassa sijaitsevista tiloista Jomalsund 434-478-1-80 ja Kulla 434-478-1-100 sekä vesialueen osia (434-478-876-1). Tilojen kokonaispinta-ala on yhteensä 16,93 ha, josta maa-alueita (/saaria) on yhteensä 11,91 ha. Vesialueita kuuluu kaavaan 5,02 ha. Tilat ovat yksityisomistuksessa. Suunnittelualueen itäraja rajautuu osittain Jomalsundin kanavaan. Suunnittelualue on osittain loma- ja asuinkäytössä sekä osittain maa- ja metsätalouskäytössä.

Rakennettu ympäristö

Alueen länsiosan halki kulkee pohjois-eteläsuuntainen Sandnäsintie, joka johtaa Jomalsundin niemialueen eteläpäähän asti. Alueen länsiosaan Sandnäsintien itäpuolelle sijoittuu alueen suunnittelualueen päärakennus sekä kuusi (6) talousrakennusta. Tien länsipuolelle sijoittuu rantasauna. Muutoin alue on rakentamaton. Rakennukset on verhoiltu pääosin punaisella puupaneloinnilla, jota korostaa valkoiset ikkunakarmit sekä muut valkoiseksi maalatut puiset yksityiskohdat. Osa rakennuksista on punamullalla maalattua hirttä.

Alueen koillisosan halki kulkee Saaristotie, mikä ylittää Jomalsundin kanavan alueen itäpuolella. Rakennuskanta on inventoitu ja inventointi (*Loviisan Jomalsundin ranta-asemakaava, Rakennus- ja kulttuuriympäristöselvitys, Raportti 1.11.2019, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola*) löytyy kaavan liiteaineistoista. Rakennuskanta on esitetty myös ortokuvalla kuvassa 2.



Kuva 2: Suunnittelualueen rakennukset ortokuvalla: 1. päärakennus, 2. rantasauna, 3. aitta, 4. WC-tilat, 5. kellari, 6. rantamaja/tupa, 7. uimahuone. Ortokuvan keskivaiheilla on nähtävissä hiekkapinnoitteinen pohjois-eteläsuuntainen Sandnäsintie.

Luonnonympäristö

Alueelle on laadittu kaksi luontoselvitystä. Ensimmäinen luontoselvitys laadittiin vuonna 2012 (*Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 16.10.2012*), jonka maastokäynti suoritettiin 13.6.2012. Toinen luontoselvitys on laadittu 2018 (*Loviisa, Jomalsund, Luontoselvitys 2018, Silvestris luontoselvitys oy, Jorma Pennanen ja Esko Vuorinen, 18.2.2019*), jonka osalta luontotyyppejä sekä kasvillisuutta selvitettiin 29.5. ja 13.6.2018. Luontoselvitykset löytyvät kaavan liiteaineistosta.

Kaava-alueelle sijoittuu arvokkaampia luonnonympäristön osia, joista merkittävin luontoarvokeskittymä käsittää kaava-alueen koillisosan / Saaristotien itäpuolen ranta-alueen sekä saarien muodostaman kokonaisuuden. Muita merkittäviä luontokohteita ja/tai kokonaisuuksia sijoittuu kaava-alueen kaakkois- ja länsiosiin (kts. tarkemmin luontoselvitykset). Harjulle ei sijoitu selvitysten mukaan merkittäviä luontokohteita.

Rakentamisen sovittaminen Natura-arvoihin

Suunnittelualueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei sijaitse Natura2000 -alueita. Kullafjärdenin lintuvesialue on lähin Natura2000-verkostoon kuuluva kohde ja se sijoittuu yli 2 km etäisyydelle suunnittelualueesta (lennuntietä).

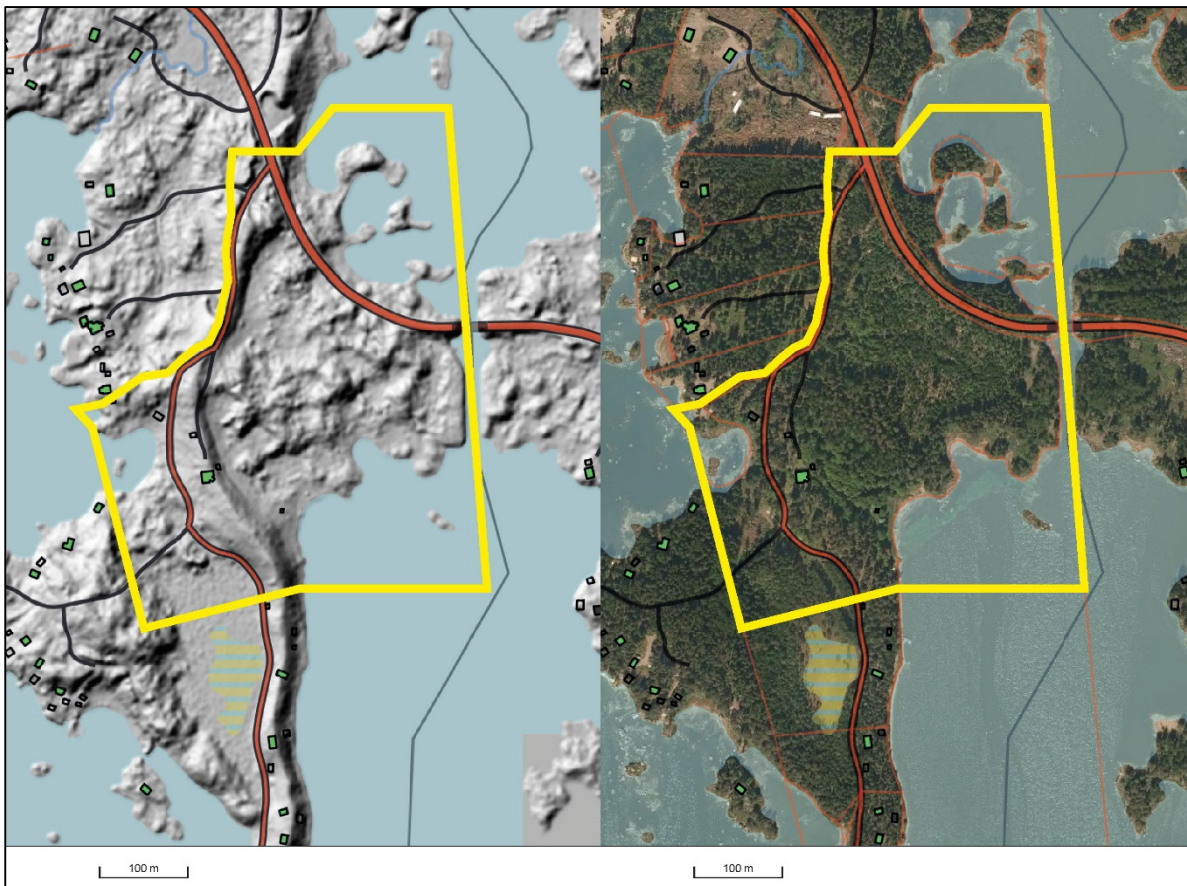
Maisema

Topografialtaan alue on vaihteleva ja sen hallitsevin elementti on kapea ja korkeahko harjumuodostelma. Suunnittelualueen läpi sen pohjoisosassa koillis-lounaissuuntaisesti ja eteläosassa lounais-kaakkoissuuntaisesti kiemurteleva harju kohoo korkeimmilta kohdaltaan n. 10-11 metrin korkeuteen meren pinnasta. Harju jakaa suunnittelualueen maisemallisesti vahvasti kahteen osaan (itä- ja länsiosaan). Lännessä harjualue katkaisee suunnittelualueen jättäen sen länsipuolelle lahdelman rantasaunoineen sekä lounaisosan peitteisen metsäisen alueen. Alue on kokonaisuudessaan hyvin peitteistä ja huvilan vanha pihapiirikin jokseenkin umpeenkasvanutta.

Rakentaminen sijoittuu pääosin ajalleen tyypillisesti harjun selälle katsoen merelle sekä itään että länteen. Suunnittelualueen itärannalle sijoittuu lisäksi pieniä tarverakennuksia. Länsirannan lahdelmaan sijoittuu rantasauna. Länsirannalla on myös vanha kivilaituri/-terassi, joka on jäänyt umpeenkasvaneen ruovikon saartamaksi. Myös itärannalla on vanha laiturin paikka. Osa rakennuksista on rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaita.³

Harju jatkuu etelään naapurikiinteistöjen puolella. Kuvista (esim. kuva 3) näkyy hyvin, että rakentaminen on perinteisesti sijoittunut meren rantaan ja harjun päälle. Harjun itäpuoli kasvaa suurelta osin nuorehkoa metsää, sillä iso osa alueesta on hakattu joitakin vuosia sitten. Nuorehkoa puustoa sekä pensaikkoa kasvava hakkuualue kattaa karkeasti noin kolmasosan suunnittelualueen pinta-alasta ja se sijoittuu itään päin laskevalle rinnealueelle. Saaristotie katkaisee suunnittelualueen sen koillisosassa jättäen sen itäpuolelle kapean rantakaistaleen sekä pienet saaret.

Rakennusinventointi sekä luontoselvitykset, joissa on esitetty mm. rakennukset sekä metsäkuviot ym. löytyy kaavan liitemateriaaleista. Alueen peitteisyys ja topografia sekä kaava-alueen raja-alue on esitetty kuvassa 3.



Kuva 3: Suunnittelualan topografia ja peiteisyys. Suunnitteluala on rajattu karttoihin⁴ keltaisella.

Maanomistus

Suunnitteluala on kokonaan yksityisessä omistuksessa (säätio).

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole ympäristöhäiriötekijöitä. Kaava-alue kuuluu maakuntakaavassa Ydinvoimaloiden suojavyöhykealueeseen, joka asettaa alueen maankäytölle joitain edellytyksiä / rajoituksia (kts. kohta 4. Suunnittelutilanne / Maakuntakaava).

4. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Suunnitteluala sisältyy Uudenmaan maakuntakaavaan. Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen 2017 yhdistelmään sisältyy voimassa olevat merkinnät kaavoista: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaavat, Itä-Uudenmaan maakuntakaava, Itä-Uudenmaan 1.-4. vaiheseutukaavat sekä Maakuntakaava 2000.⁵ Ympäristöministeriö vahvisti kaavan vuonna 2006. Vahvistamatta jätettiin kolme tuulivoiman tuotantoon soveltuvaa aluetta Hangon, Raaseporin ja Espoon eteläpuolisilla merialueilla sekä taajamatoimintojen alue valtakunnallisesti arvokkaalla kallioalueella Vantaalla. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007.⁶

Maakuntakaavassa suunnitteluala sijoittuu *ydinvoimaloiden suojavyöhykealueen* (en/y) reunalueelle.

- Merkinnän kuvaus: *Merkinnällä osoitetaan ydinvoimaloiden suojavyöhyke.*

- Suunnittelumääräys: *Suojavyöhykkeelle toimintoja suunnitellessa ja toteutettaessa noudatetaan mitä Säteilyturvakeskuksen ohjeistuksessa (YVL 1.10) todetaan. Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä on viranomaisille, erityisesti Säteilyturvakeskukselle (STUK), varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.*⁷

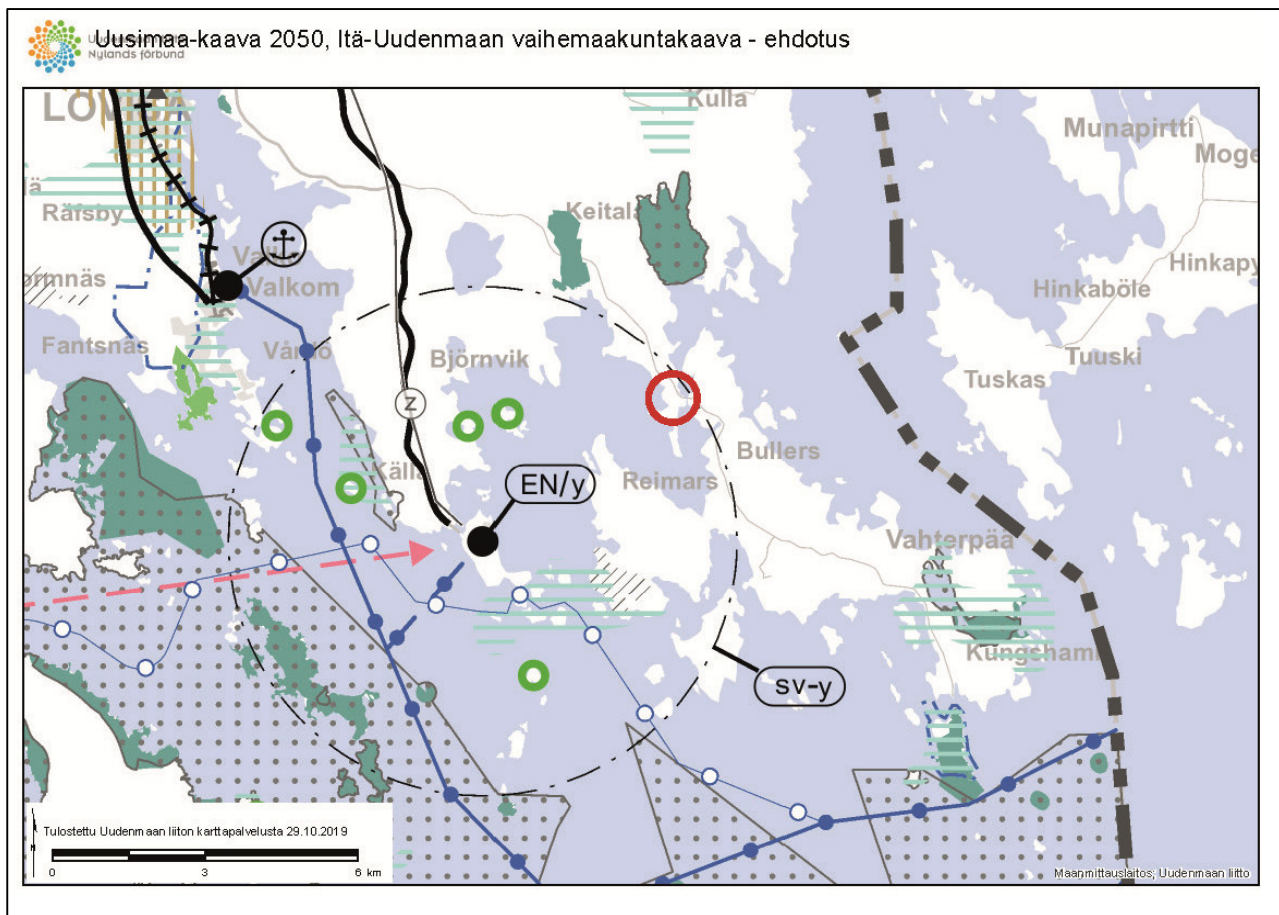
Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017 on esitetty kuvassa 4A.

Kaava-alue sijoittuu Ydinvoimaloiden suojavyöhykealueen reunamille, noin 5 kilometrin etäisyydelle itse laitoksesta. YVL 1.10 mukaan alue kuuluu tällöin suojavyöhykealueeseen, jonka osalta ohjeistetaan seuraavaa:

Laitosaluetta ympäröi suojavyöhyke, joka ulottuu noin 5 kilometrin etäisyydelle laitoksesta. Suojavyöhykkeellä on voimassa maankäyttöön kohdistuvia rajoituksia. Sille ei saa sijoittaa tiheää asutusta, sairaaloita tai laitoksia, joissa käy tai oleskelee huomattavia ihmismääriä. Suojavyöhykkeelle ei myöskään tule sijoittaa sellaisia merkittäviä tuotannollisia toimintoja, joihin ydinvoimalaitoksen onnettomuus voisi vaikuttaa. Pysyvien asukkaiden määrä tulisi pitää pienempänä kuin 200. Loma-asutusta tai vapaaajan toimintaa voi tällä alueella olla enemmän, mikäli kyseiselle alueelle voidaan laatia asianmukainen pelastussuunnitelma.

Sisäasiainministeriön määräyksen [3] mukaisesti on määriteltä noin 20 km etäisyydelle laitoksesta ulottuva varautumisalue, jolle viranomaisten on laadittava väestönsuojelua koskevat yksityiskohtaiset pelastussuunnitelmat. Viranomaiset myös vastaavat pelastussuunnitelmien toteuttamisesta. Toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota laitospaikan lähiympäristön erityispiirteisiin, kuten esimerkiksi vaikeakulkuisiin saaristo-olosuhteisiin ja loma-asutukseen. Varautumisalueella ei saa sijaita sellaista väestömäärää eikä asutuskeskusta, joita koskevia pelastustoimenpiteitä ei voida toteuttaa tehokkaasti.

Säteilyturvakeskuksen mukaan YVL 1.10 on kumottu 1.12.2013 (alkaen toistaiseksi) voimaan tullella ohjeilla: *Ydinenergian käytön turvallisuusvalvonta, 22.11.2013* YVL A.1. Rakenteilla olevilla ja käyvillä ydinlaitoksilla tämä ohje saatetaan voimaan erillisellä STUKin päätöksellä.⁸



Kuva 4B: Ote Uusimaa-kaava 2050, Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavaehdotuksesta.¹³ Suunnittelualue on osoitettu punaisella ympyrärajauskella.

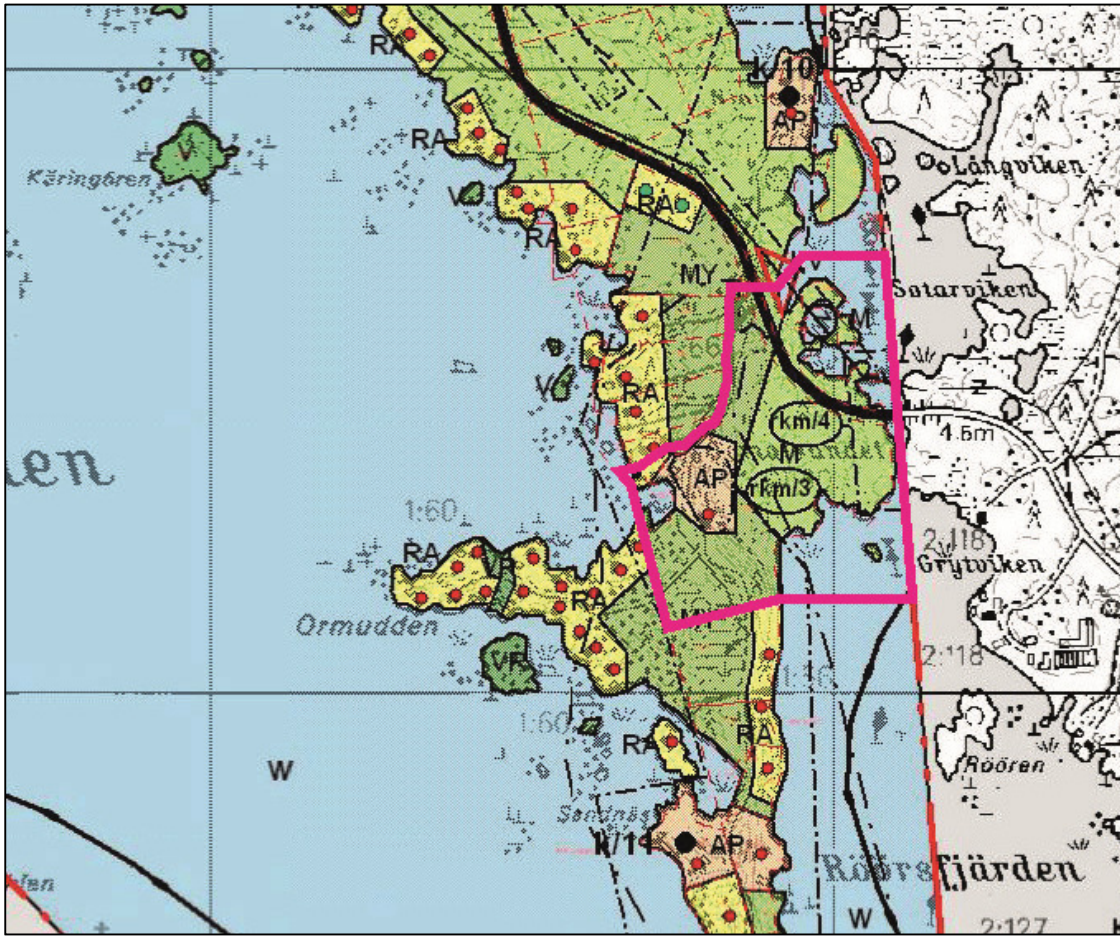
Yleiskaava

Suunnittelualue kuuluu Kulla-Lappom rantaosayleiskaava-alueeseen (hyväksytty kv 24.2.2003). Suunnittelualue on rantaosayleiskaavassa pääosin M-aluetta (*Maa- ja metsätalousvaltainen alue*. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen). Lou- nais- ja luoteiskulmat ovat MY-aluetta (*Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympä- ristöarvoja*. Alueen rakennusoikeus on siirretty AP- ja RA -alueille). M-alueella sallitaan haja- asutusluonteinen rakentaminen.

Alueen länsiosaan sijoittuu AP-alue (*Pientalovaltainen asuntoalue*. Tontin vähimmäiskoko on 5000 m². Yhden rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy tehokkuudella 0.05 mukaan lukien talous- rakennukset. Rakennusoikeus on kuitenkin enintään 400 m². Tämän lisäksi saa rakentaa veneva- jan-talakset enintään 200 m²). AP-alueiden rakentamista koskevien määräysten mukaan AP- alueet liitetään ensisijaisesti yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Mikäli se ei ole mahdollista niin alueille suositellaan rakennettavaksi yhteinen vedenottamo ja pienpuhdistamo ja mikäli se ei ole mahdollista tulee noudattaa kunnan voimassa olevia jätevesien käsittelyohjeita.¹⁴

AP-alueelle on osoitettu myös rkm/3-alue. Sen määräys on: *Alue, jonka rakennustaiteellisesti, kult- tuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokas rakennuskanta ja/tai ympäristö tulee säilyttää niin, ettei alueen edellä mainittuja arvoja heikennetä. Rakennusten purkaminen edellyttää purkamislupaa. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen alueella olevia ra- kennuksia koskevien lupahakemusten ratkaisemista. Alue sisältyy "Kulttuurihistoriallisten kohtei- den inventointi" -erilliselvitykseen (/..=kohdenumero).*¹⁵ AP-alueelle on osoitettu yksi oleva (nykyi-

nen) asuin-/lomarakennus. Lisäksi suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu LV-alue (venesatama/venevalkama). Suunnittelualueen koillisosan yli on osoitettu rantaosayleiskaavassa kaakkoisluoteissuuntainen sähköjohto (z). Ote rantaosayleiskaavasta on esitetty kuvassa 5.



Kuva 5: Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta. Suunnittelualueen raja on esitetty pinkillä.

Rantaosayleiskaavan ajantasaisuus ja päivitetty kiinteistörajat

Osayleiskaava on monelta osin vanhentunut. MRL:n mukaan tällaisesta osayleiskaavasta voidaan ranta-asemakaavassa poiketa ilman osayleiskaavan muutosta. Tällöin tulee tehdä osayleiskaavalinen tarkastelu. Rantaosayleiskaavassa rakentamista on keskitetty AP-alueelle. M-alueet sallivat myös haja-asutusluonteista rakentamista. Osayleiskaavassa on tehty rakennusoikeuden mitoitus-tarkastelu. Ranta-asemakaavassa tutkitaan mahdollisuudet osoittaa alueelle AP-alueen sijaan RM- ja RA-alueita.

Jomalsundin länsisivulla naapurialue on käyttänyt vuosikymmeniä oikeudettomasti Jomalsundin käytännössä ainoaa länteen suuntautuvaa ranta-alueita omana tonttinaan. Naapurimaanomistaja on jopa rakentanut aikoinaan saunan alueelle, jota ei ole todellisuudessa omistanut. Jomalsundin kaavan laatija selvitti maanomistajan edustajan kanssa muutama vuosi sitten tilojen rajapyykkitoja, kun valmisteltiin ranta-asemakaavan pohjakartan laatimista. Alkoi nousta esiin, että naapuritila oli hyödyntänyt Jomalsundin alueita vuosikymmeniä. Tämä ilmeinen virhe kiinteistörajoissa oli joh-tanut myös siihen, että Jomalsundin AP-alue ei ole ulotettu länsirannassa vapaan meren rantaan asti. Välissä oli naapurille (virheellisesti) osoitettua RA-alueita.

Likimain kolmen vuoden selvittelyn ja maanmittaustoimitusten jälkeen kiinteistöraja saatiin palau-tettua oikealle paikalleen. Vapaaehtoisella tilusjärjestelykaupalla raja siirtyi vielä enemmän naapu-

rin puolelle. Tämän jälkeen Jomalsundin kaavassa onkin mahdollisuus suunnitella maankäyttöä niin, että osoitetaan aiempaa enemmän rakentamista niemen tyvessä olevan vanhan saunan (sr) länsipuolelle. Em. läntisen niemen maankäyttö perustuu rantaosayleiskaavassa virheelliseen kiinteistötietoon ja kaavaratkaisu korjataan ranta-asemakaavassa. Ranta kuuluu nyt laadittavan olevaan ranta-asemakaavaan.

Luontoselvitysten mukaan pohjoinen alueen osa, jonne on osoitettu rantaosayleiskaavassa mm. venevalkama-alue, on kauttaaltaan erityisen arvokasta ja sen suositeltava maankäyttö olisi suojelualue (SL). Pohjoinen alue voidaan liittää ranta-asemakaavaan suojelualueena, mikäli sinne osoitettu venevalkama-alue saadaan sijoitettua kaavan itäosan lahden alueelle. Luontoselvitysten mukaan lahdessa ei ole sellaisia luonto- tai ympäristöarvoja, jotka estäisivät venevalkaman sijoittamisen lahteen.

Asemakaava / Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

5. Tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

Loviisan kaupungille ei ole erityisiä tavoitteita Jomalsundin alueen suhteen.

Maanomistajan tavoitteet ranta-asemakaavan laatimiselle

Maanomistajan tavoitteena on hyödyntää alueen oleva rakennusoikeus ja täydentää alueen käyttöä loma-asuinrakentamisen alueena.

Jomalsundin vanhan huvilarakennuspaikan korjaus- ja ylläpito tulee olemaan erittäin haastava ja myös kallis hanke. Maanomistaja näkeekin yhtenä hyvänä keinona Koskenkylän asemakaavassa toteutetun ratkaisumallin, jonka mukaan, mikäli tontilla on suojeltava rakennus (pihapiiri), joka säilyy, voidaan suojeltavan rakennuksen rakennusoikeus lukea muutoin alueelle (mitoituksellisesti) tulevan rakennusoikeuden lisäksi. Tämän periaatteen mukaan kaava-alueelle voisi tulla uutta rakennusoikeutta, jota voisi hyödyntää suojeltavan rakennuskannan ja pihapiirin ylläpidossa.

Yhtenä tavoitteena on siirtää rantaosayleiskaavan mukainen venevalkama alueen koillisosan luontoarvoiltaan merkittävältä alueelta itäosan lahdelmaan. Tavoitteena on muodostaa suunnittelualueen pohjois-koillisosan kapealle ranta-alueelle sekä saarille suojelualue alueen luonto-olojen turvaamiseksi.

Luonto- ja ympäristöolosuhteista johdetut tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on säilyttää täysin luonnontilassa suunnittelualueen pohjois-koillisosa, jossa on merkittävämpiä luontoarvoja. Uusi rakentaminen tullaan sovittamaan alueelle luontoselvitysten suositukset huomioiden ja maisema- sekä luonto-olosuhteita kunnioittaen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja MRL 73 §

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (MRL 3 luku, 22§¹⁶) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ohjaavat suunnittelua maakuntakaavojen kautta. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.¹⁷ Päätös on luettavissa kokonaisuudessaan Ympäristöhallinnon verkkopalvelusta¹⁸.

Loma-asutusta ohjaavien yleis- ja asemakaavojen osalta MRL 73 §:ssä on erityiset sisältövaatimukset, jotka tulevat sovellettavaksi näitä kaavoja laadittaessa muiden sisältövaatimusten ohella. Erityisissä sisältövaatimuksissa painottuvat ympäristön huomioon ottaminen ja luonnonsuojelu.

MRL 73 §:

”Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset

Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;*
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä*
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.*

Laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon. (21.4.2017/230)

Ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään. Mitä 60 §:ssä säädetään asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista, ei kuitenkaan koske ranta-asemakaavaa.”¹⁹

Tavoitteiden täsmentyminen

Tavoitteet täsmentyvät kaavatyön edetessä.

6. Selvitykset, pohjakartta

Alueelle laaditut selvitykset:

- Loviisan Jomalsundin luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 16.10.2012), jonka maastokäynti suoritettiin 13.6.2012.
- Loviisa, Jomalsund, Luontoselvitys 2018, Silvestris luontoselvitys Oy, Jorma Pennanen ja Esko Vuorinen, 18.2.2019
- Loviisa, Jomalsund, Ranta-asemakaava-alueen arkeologinen inventointi 2019, Timo Jussila Mikroliitti Oy, maastotyö 20.4.2019
- Loviisan Jomalsundin ranta-asemakaava, Rakennus- ja kulttuuriympäristöselvitys, Raportti 1.11.2019, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola

Selvitykset ovat erillisraportteina kaavan oheisaineistossa. Kaava-alueelle on tehty useampia tutustumiskäyntejä, joiden aikana on tehty täydentäviä selvityksiä ja alustavien kaavaratkaisujen arviointeja. Suunnittelun tausta-aineistoina hyödynnetään myös maakuntakaavoituksen taustaselvityksiä sekä osayleiskaavan selvityksiä.

Suunnittelun tausta-aineistoina käytetään uusinta ortoilmakuvaa ja laserkeilausaineistosta tuotettua tarkkaa maastomallia. Kaava-alueelle laaditaan uusi ranta-asemakaavan pohjakartta mittakaavaan 1:2000. Kaikki suunnitteluaineisto tuotetaan digitaalisena kaupungin käyttämässä koordinaatistossa. Loviisan nykyisin käyttämä tasokoordinaatisto on ETRS-GK26 ja korkeusjärjestelmä on

N2000 (toistaiseksi korkeusjärjestelmä on vielä N60). Pohjakarttaa varten on jo mitattu maastossa kaikki rajapyykit ja rakennukset ja teiden alueet. Wiikändan tilaa vasten oleva kiinteistöraja on otettu huomioon tehdyn tilusjärjestelyn mukaisena.

7. Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja -haltijat, naapurit ja asukkaat, yritykset ja työntekijät ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin elinoloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa:

- maanomistajat ja naapurit
- alueen nykyiset toimijat
- vaikutusalueen asukkaat
- mahdolliset paikalliset yhdistykset ja järjestöt

Viranomaiset:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Porvoon Museo
- Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Loviisan kaupungin vesiliikelaitos
- Porvoon seudun ympäristöterveydenhuolto
- Säteilyturvakeskus (STUK)

Ranta-asemakaavahankkeen osalta pidetään viranomaisneuvottelu tarvittaessa (MRL 66§).

8. Arvioitavat vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Vaikutusten arviointi pohjautuu olemassa oleviin selvityksiin, karttatietoihin, maastokäynteihin ja luontoinventointeihin. Asetuksen mukaan selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ja vesihuollon ratkaisuihin,
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Lähin Natura-alue on noin 2 km:n etäisyydellä suunnittelualueesta. Natura-arvion tarveharkintaa ei näillä näkymin ole tarve laatia.

Oleellinen osa on myös MRL 73 §:n mukaisten sisältövaatimusten mukainen arviointi.

9. Päätöksenteko, vuorovaikutus ja aikataulu

Osallisten kuuleminen ja mielipiteen esittäminen kaavaa valmisteltaessa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja ranta-asemakaavan valmisteluaineisto/idealuonnos pidetään kuulemista (MRA 30 §) varten nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla.

- Käyntiosoite: Lovinfo, Mariankatu 12 A, 07901 Loviisa
- Arvioitu ajankohta kevät 2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungin Internet-sivuilla (www.loviisa.fi) koko kaavaprosessin ajan. Loviisan teknisen keskuksen kaavoitus- ja arkkitehtitoimistosta on myös saatavissa kopio OAS:sta ja muusta kaavahanketta koskevasta aineistosta.

Kuulutus kaupungin www-kotisivuilla sekä virallisella ilmoitustaululla. Osalliset voivat esittää luonnosta koskevan kirjallisen tai suullisen mielipiteen OAS:n ja kaavan valmisteluaineiston nähtävänäoloaikana.

Kaavoituksen vireille tulosta kuulutetaan seuraavasti (samaa aikaan kun OAS ja valmisteluaineisto ovat nähtävänä):

- Kuulutus kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivuilla
- Kuulutus lehdissä: Loviisan sanomat, Östnyland, Itäväylä ja Nya Östis

Ranta-asemakaavaehdotus: arvioitu ajankohta loppuvuosi 2020

Käsittely Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa, lautakunta asettaa nähtäville.

Nähtävillä 30 päivän ajan (MRA 27 §).

- Käyntiosoite: Lovinfo, Mariankatu 12 A, 07900 Loviisa
- Nähtävillä myös kaupungin www-sivuilla

Kaavaehdotuksesta tiedottaminen, lausunnot ja muistutukset

Kuulutus kaupungin www-kotisivuilla sekä virallisella ilmoitustaululla Lovinfossa. Kuulutus lehdissä: Loviisan sanomat, Östnyland, Itäväylä ja Nya Östis. Ranta-asemakaavasta pyydetään lausunnot (MRA 28 §) osallisilta viranomaisilta. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavasta (MRA 27 §). Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi jättää Loviisan kaupungin asiakaspalvelupiste Lovinfoon kaavan ollessa nähtävillä. Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi lähettää myös postitse seuraavaan osoitteeseen:

- Loviisan kaupunki, Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus
- PL 77 07901 Loviisa
- tai sähköpostitse kaavoitus@loviisa.fi

Kaavan hyväksyminen

Kaavan laatija laatii yhteenvedon muistutuksista ja lausunnoista ja valmistelee vastineet.

- Käsittely Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa vuodenvaihte 2020/2021

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy kaavan (MRL 52 §). Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen (MRL 188 §).

10. Yhteystiedot ja palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Kaavan valmistelusta ja aikataulusta saa lisätietoja seuraavasti:

Kaavan laatija/konsultti:

Seppo Lamppu tmi
Kurtinniitynkuja 11, 02780 Espoo
Yhteyshenkilö: DI Seppo Lamppu
seppo.lamppu@kaavoitus.fi
puh. 040 867 4451

Loviisan kaupunki:

Maankäyttöinsinööri Tero Taivassalo
LOVIISAN KAUPUNKI, kaupunkisuunnitteluosasto
Kuningattarenkatu 15 B, 07900 Loviisa
Puh. 040 1828549
tero.taivassalo@loviisa.fi

Lähteet

¹ https://www.loviisa.fi/wp-content/uploads/2018/05/Kaavoituskatsaus2018_FI_Verkko.pdf

² <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>

³ Loviisan Jomalsundin ranta-asemakaava, Rakennus- ja kulttuuriympäristöselvitys, Raportti 1.11.2019, FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola

⁴ <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>

⁵ <https://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/index.html?x=467975&y=6692733&zoom=5&lang=fi&layers=0-0>

⁶ https://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/hyvakasytyt_maakuntakaavat/uudenmaan_kokonaiskaava

⁷ http://kartta.uudenmaanliitto.fi/docs/MjaM/fi/en_y.html

⁸ <https://www.stuklex.fi/fi/ohje/YVLA-1>

⁹ <https://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/index.html?x=380783&y=6684698&zoom=0&lang=fi&layers=0-0>

¹⁰ https://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/valmistelussa_uusimaa-kaava_2050/kaavan_eteneminen

¹¹ <https://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/index.html?x=468142&y=6693571&zoom=6&lang=fi&layers=1-3>

¹² <http://kartta.uudenmaanliitto.fi/docs/UK2050MjaM/fi/svy.html>

¹³ <https://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/index.html?x=465714&y=6693450&zoom=4&lang=fi&layers=1-3>

¹⁴ Kulla-Lappom rantaosayleiskaava (hyväksytty kv 24.2.2003)

¹⁵ Kulla-Lappom rantaosayleiskaava (hyväksytty kv 24.2.2003)

¹⁶ <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132#L3>

¹⁷ <https://www.ymparisto.fi/fi->

[fi/Elinymparisto ja kaavoitus/Maankayton suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset alueidenkayttotavoitteet](https://www.ymparisto.fi/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet)

¹⁸ <https://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B67CD97B8-C4EE-4509-BEC0-AF93F8D87AF7%7D/133346>

¹⁹ <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132#L3>