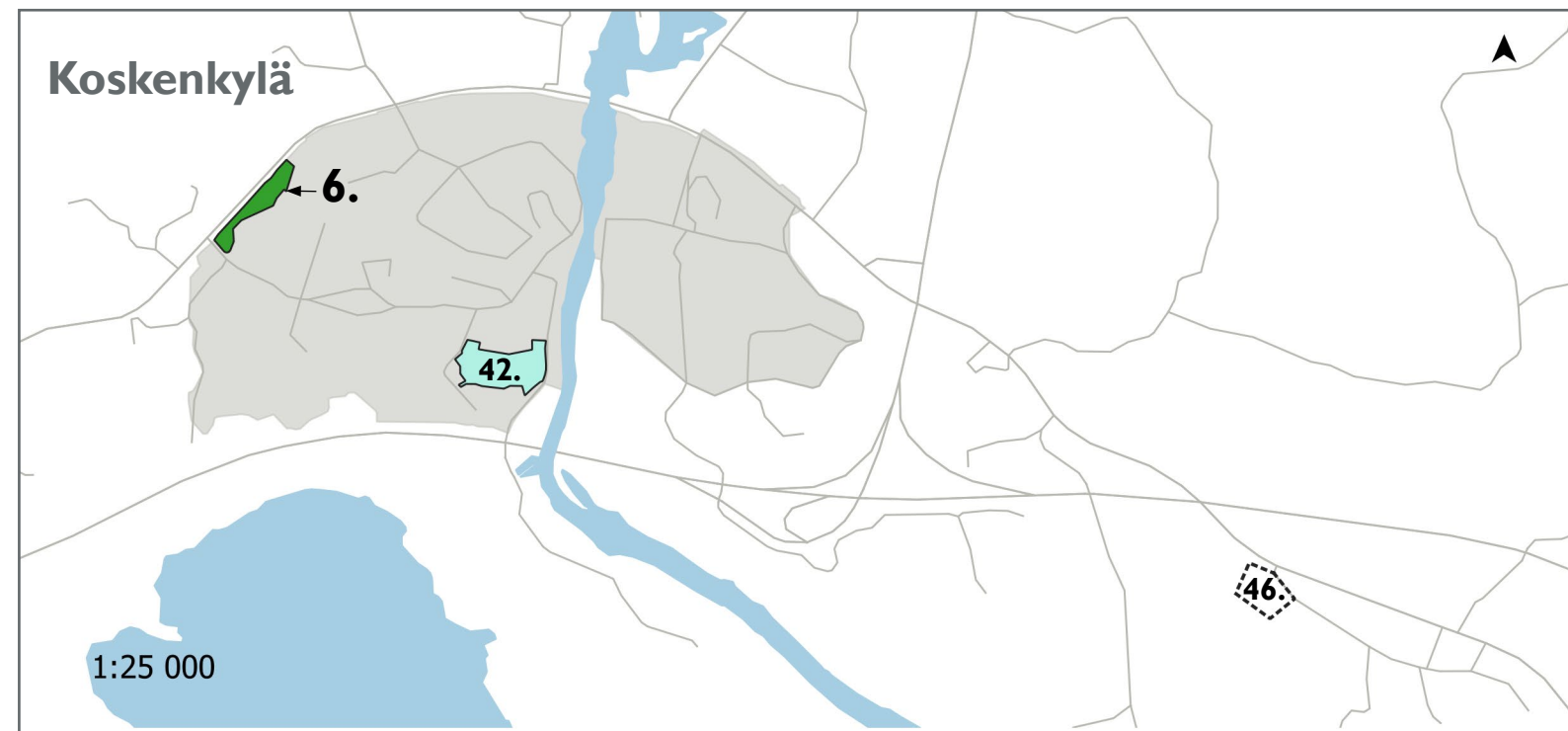
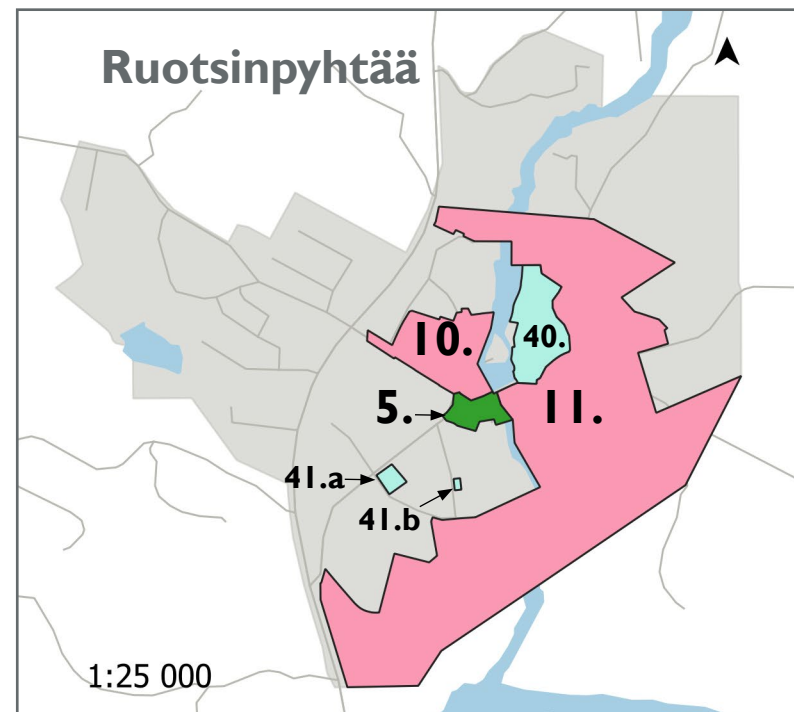
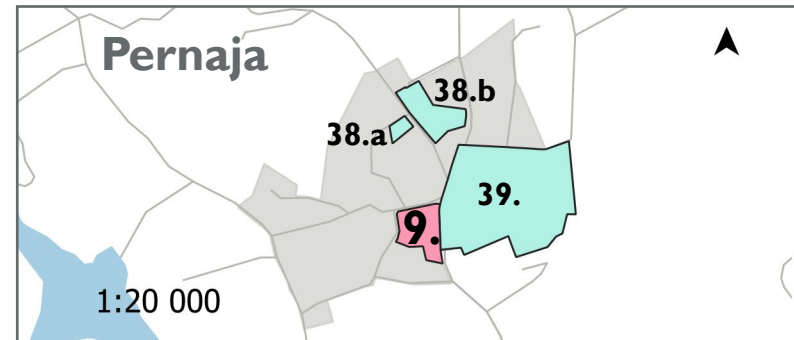
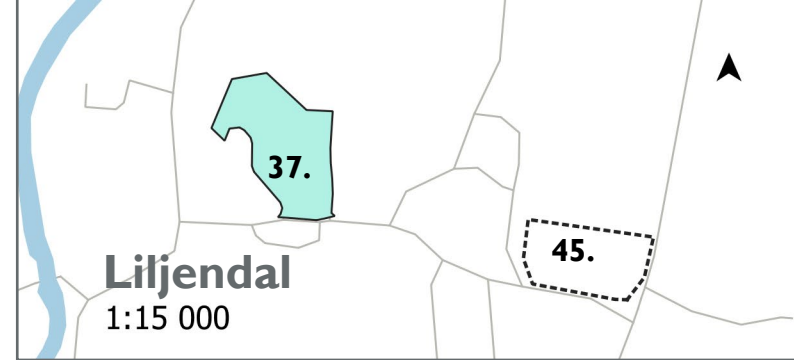
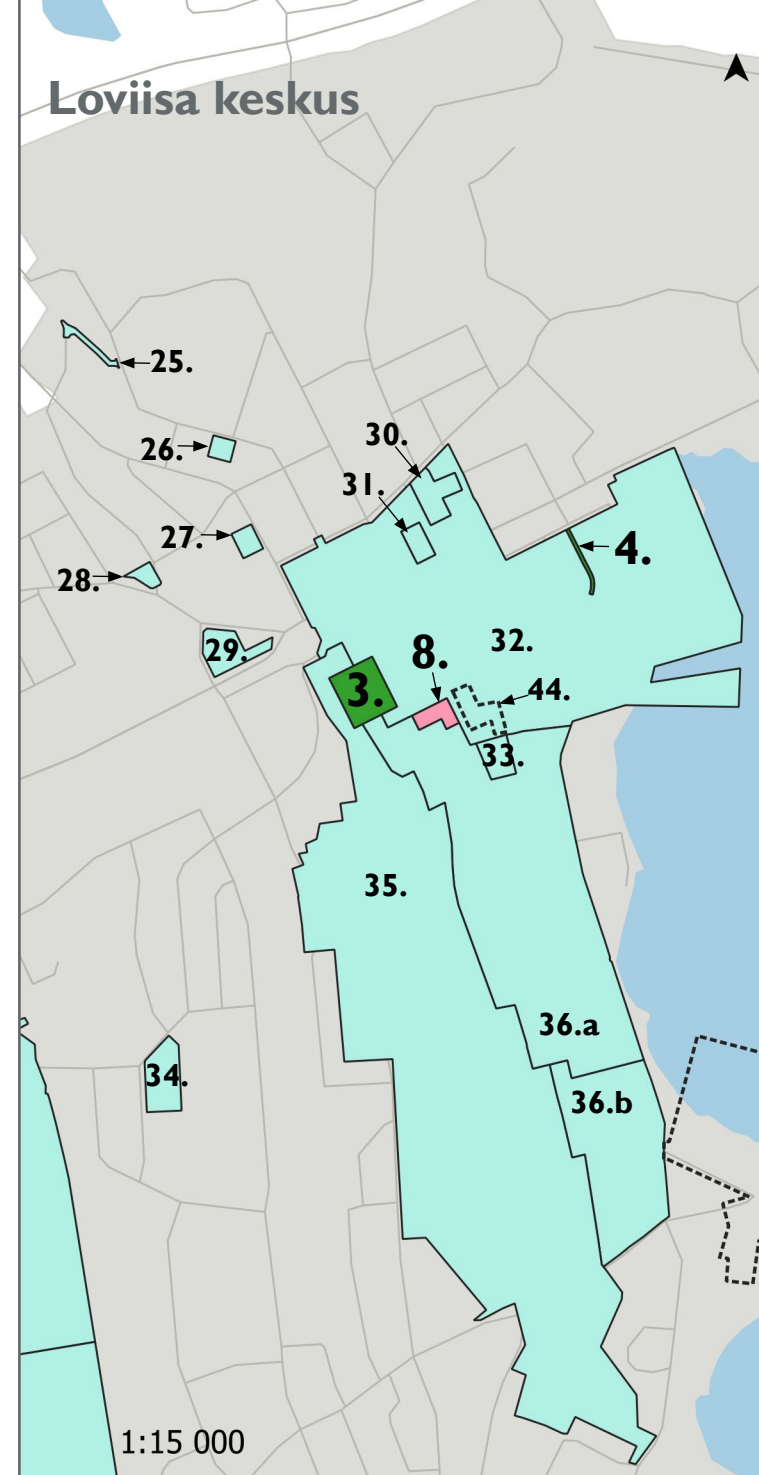
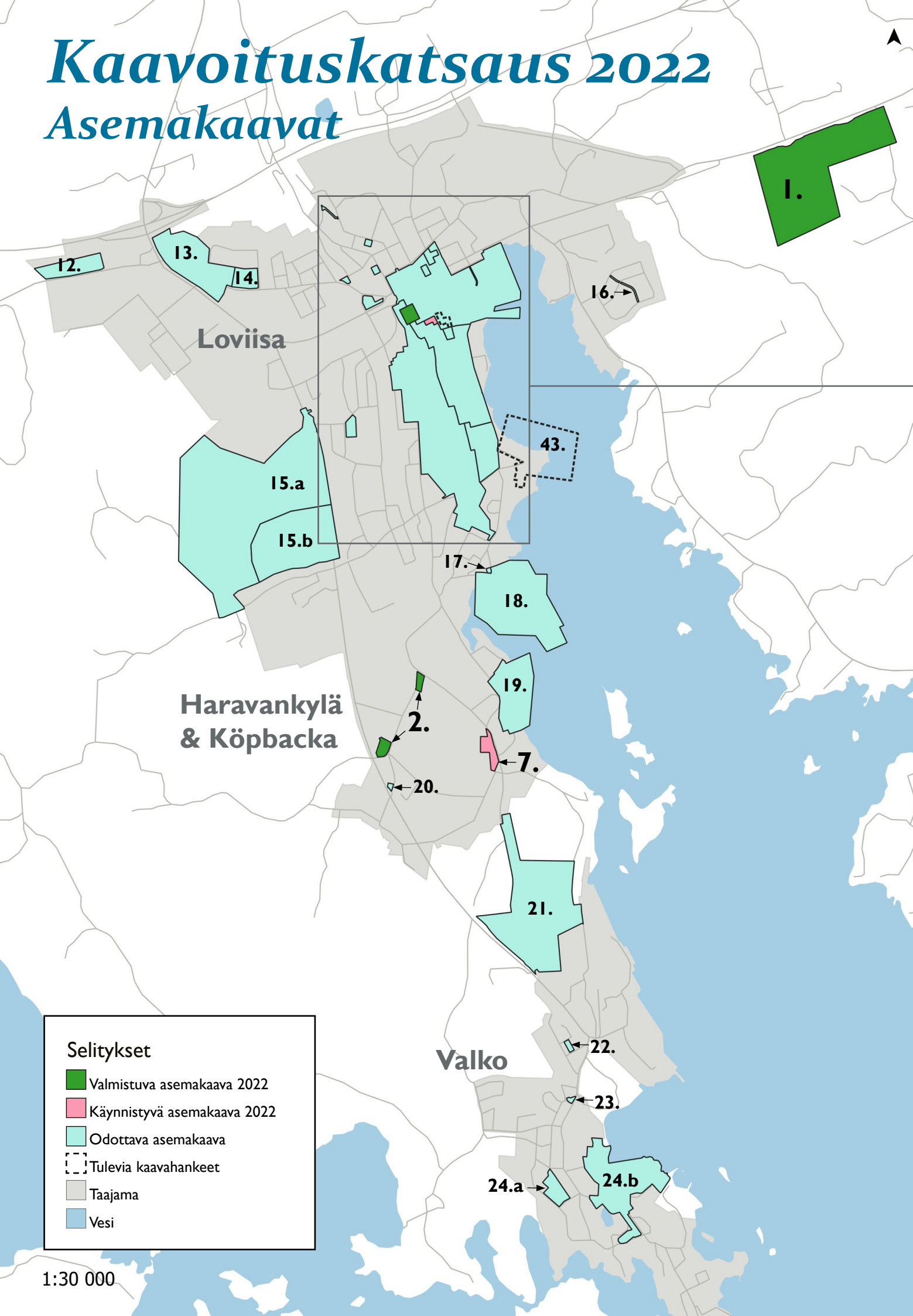


Kaavoituskatsaus 2022

Asemakaavat





Kaavoituskatsaus

2022

Mikä kaavoituskatsaus on?

Kaavoituskatsaus on vuosittain laadittu tiedote, jossa esitellään Loviisassa vireillä olevia ja lähiaikoina vireille tulevia kaava-asioita. Kaavoituskatsauksen laatimisesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 7. §:ssä ja se julkaistaan Loviisan kaupungin verkkosivustolla.



Kaavoituskatsauksessa kaavahankkeille on esitetty tavoitteelliset aikataulut, sillä kaikki niiden aikatauluun vaikuttavat tekijät eivät ole vielä tiedossa kaavoituskatsauksen laatimisvaiheessa. On myös mahdollista, että vuoden aikana nousee esiin uusia kaavoitushankkeita, joita ei tätä kaavoituskatsausta laadittaessa ole vielä tiedossa. Lähiaikoina vireille tulevia kaavahankkeita ovat muun muassa Liljendalista kaupungin ostaman peltoalueen asemakaavoitus, palvelutalo Esplanadin asemakaavan muutos ja osayleiskaavan muutos Pernajan Kabbölessä. Näiden ja muiden mahdollisten uusien kaavahankkeiden vireille tulosta tiedotetaan kuulutuksilla paikallislehdissä ja Loviisan kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

Kaavoitus ja kaavahierarkia

Kaavoituksella suunnitellaan maankäyttöä, ja tavoitteena on varata sopivia alueita erilaisia toimintoja varten, suunnitella kasvua laajempaa yhteistyötä varten ja taata hyviä asuinympäristöjä.

Kaavoitus tapahtuu eriasteisesti, jolloin yleispiirteisemmät kaavat ohjaavat suurien alueiden kasvua ja vastaavat maankäytön isoihin kysymyksiin, kun taas yksityiskohtaisempia kaavoja laaditaan pienemmille alueille ja ne ohjaavat kasvua konkreettisemmin. Yleispiirteisemmät, suuret kaavat ohjaavat yksityiskohtaisempien, pienempien kaavojen kaavoitusta. Tätä kutsutaan kaavahierarkiaksi. Maakuntakaava ohjaa uusien yleiskaavojen kaavoitusta, ja yleiskaavat ohjaavat asemakaavojen kaavoitusta. Kun aluetta toteutetaan tai kehitetään, tarvitsee huomioida vain alimpana kaavahierarkiassa oleva kaava: jos alueella on sekä yleiskaava ja asemakaava, vain asemakaavaa tarvitsee noudattaa.

Kaavoituksen aikana maankäyttöön liittyy usein vastakkaisia etuja. Kaavoittaja pyrkii tällöin löytämään kaavalle kompromissiratkaisun. Maankäyttö- ja rakennuslaki varmistaa, että osallisilla on kaavaprosessin aikana riittävästi mahdollisuuksia vaikuttaa kaavoitukseen. Osallisiksi lasketaan henkilöt, yritykset ja yhteisöt, joiden elintapaan tai toimintaan kaava vaikuttaa. Myös viranomaiset lasketaan osallisiksi.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on pitkä aikavälin kaava, jolla kaavoitetaan maankäyttöä alueittain pääpiirteittäin. Maakuntakaavalla voidaan vahvistaa maankäytön ja yhteiskuntakehityksen kansalliset, maakunnalliset ja paikallisesti tärkeät tavoitteet. Kaavoituksen aikana se helpottaa kuntien yhteispeliä kohti yhteisiä tavoitteita, jotka hyödyttävät koko aluetta. Maakuntakaava ohjaa kuntien kaavoitusta, koska maakuntakaava täytyy huomioida, kun kunta laatii uusia yleiskaavoja ja asemakaavoja. Loviisan kaupungissa on voimassa [Uudenmaan maakuntakaava](#), jota toteuttaa Uudenmaan liitto.

Yleiskaava

Yleiskaavoja voidaan laatia yhdelle kunnalle tai yhteistyössä useamman kunnan kesken. Kun kaava koskee vain osaa kunnasta, nimitetään sitä osayleiskaavaksi. Loviisan kaupungilla on tällä hetkellä vain osayleiskaavoja, joista yksi on Kymijoen yhteinen osayleiskaava. Kunta voi yleiskaavalla kaavoittaa maankäyttöä pääpiirteittäin, ja yleiskaava on yhteiskuntasuunnittelun tärkein kaava. Yleiskaavassa vahvistetaan eri käyttöalueet, kuten asuin-, palvelu-, teollisuus- ja virkistysalueet. Yleiskaavan tavoitteena on ensinnäkin ohjata kehitystä kestäväan suuntaan talouden, toimivuuden ja ekologian kannalta ja toisekseen kuntalaisten oikeudenmukaiseen kohteluun muun muassa asumisen, työmahdollisuuksien, palveluiden ja hyvinvoinnin edellytysten kannalta. Yleiskaavat voivat olla strategisia ja yleispiirteisiä tai yksityiskohtaisia ja ohjata suoraan rakentamista. Suurin osa Loviisan osayleiskaavoista on jotain tältä väliltä, ja ne usein ohjaavat suoraan vapaa-ajan asumista. Kun uusia asemakaavoja ja ranta-asemakaavoja laaditaan, täytyy alueen yleiskaava ottaa huomioon.

Asemakaava

Asemakaava on kaava, joka etupäässä ohjaa rakentamista. Asemakaavoja laatii kunta, ja ne määrittelevät, mitä säilytetään ja mitä saa rakentaa sekä kuinka säilytetään tai rakennetaan. Osa asemakaavoista ohjaa hyvin tarkasti, mitä alueella saa tehdä ja miten saadaan tehdä, kun taas osa on vähemmän rajoittavia. Alueesta riippuen voi olla syytä ohjata rakentamista eriasteisesti. Esimerkiksi herkillä tai historiallisilla alueilla voi olla syytä rajoittaa kaavoittamista enemmän, kun taas toisilla alueilla, jotka esimerkiksi kehittyvät hitaasti tai jossa toiminta vaihtuu usein, voi olla syytä kaavoittaa vapaammin, jotta asemakaava ei vanhene liian nopeasti. Asemakaavoja voidaan toteuttaa kokonaisille kylille, kaupunginosille tai jopa yhdelle ainoalle tontille. Asemakaavojen kaavoituksessa täytyy huomioida maakuntakaava ja yleiskaava.

Ranta-asemakaava

Toisin kuin asemakaavan, jonka laatii kunta, maanomistaja voi oma-aloitteellisesti teetättää ranta-asemakaavan kaavoituksen. Ranta-asemakaava on rannikko- ja saaristoalueita varten, joita tavallisesti kaavoitetaan vapaa-ajan asumiseen. Kunnan päättäjät päättävät, hyväksytäänkö kaavat, ja kunnan kaavoitusyksikkö voi auttaa maanomistajaa kaavoitusprosessissa.

Kaavoitusprosessi

KAAVOITUSPROSESSI (asemakaavan)	KUNNAN TYÖNJAKO	VAIKUTTAMISMAHDOLLISUUDET
ALOITUS	Kaavoitusosasto tai päättäjät voivat esittää pyynnön alueen kaavoittamisesta. ELINKEINO- JA INFRASTRUKTUURILAUTAKUNTA päättää kaavoitustyön aloittamisesta.	Osalliset voivat lähettää toivomuksiaan alueen kaavoittamisesta.
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA Vaikutuksiltaan vähäisistä asemakaavoista ei laadita osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.	Kaavan valmistelutyön alkuvaiheessa laaditaan tavallisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Siinä esitetään kaavan tavoitteet, olemassa olevat selvitykset tai selvitykset, jotka aiotaan toteuttaa, osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuudet sekä kaavan vaikutusten arviointitapa.	NÄHTÄVILLÄOLO 2–4 viikkoa Suunnitelma asetetaan nähtäville Lovinfoon ja kaupungin verkkosivustolle kaavan tietosivulle. Tässä vaiheessa voi ottaa kantaa kaavan tavoitteisiin ja lähettää palautetta Lovinfon kautta tai osoitteeseen kaavoitus@loviisa.fi .
KAVALUONNOS / -LUONNOKSET Vaikutuksiltaan vähäisten kaavamuutosten kohdalla luonnosvaihetta ei ole, vaan voidaan siirtyä suoraan kaavaehdotukseen.	ELINKEINO- JA INFRASTRUKTUURILAUTAKUNTA päättää siitä, milloin kaavaluonnokset ovat valmiita asetettaviksi nähtäville. Kaavaluonnos/-luonnokset ovat kaavan ensimmäisiä luonnoksia, jotka asetetaan julkisesti nähtäville. Tavoitteena on, että osalliset, joihin kaavaluonnos vaikuttaa, antavat palautetta, joka voidaan sitten huomioida kaavaehdotuksen laadinnassa.	NÄHTÄVILLÄOLO 2–4 viikkoa Nähtävilläolo kuulutetaan aina paikallislehdissä ja kaupungin omissa tiedotuskanavissa. Kaavaluonnokset ja valmistelumateriaali ovat nähtävillä Lovinfossa ja kaupungin verkkosivustolla kaavan tietosivulla. Tässä vaiheessa osallisilla on paras hetki vaikuttaa kaavaratkaisuun. Sen voi tehdä jättämällä mielipiteen. Luonnoksen nähtävilläoloaikana voi mielipiteitä lähettää osoitteeseen kaavoitus@loviisa.fi , postitse elinkeino- ja infrastruktuurikeskus@loviisa.fi tai jättää kirjallisena Lovinfoon.
KAVAEHDOTUS Kaikista asemakaavoista täytyy laatia kaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville.	ELINKEINO- JA INFRASTRUKTUURILAUTAKUNTA päättää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Ehdotuksen nähtävilläoloajan jälkeen arvioidaan, miten saadut huomautukset ja viranomaisten lausunnot vaikuttavat kaavaehdotukseen. Kaikkiin lausuntoihin ja huomautuksiin laaditaan vastineet. ELINKEINO- JA INFRASTRUKTUURILAUTAKUNTA päättää viranomaisten lausuntojen ja osallisten huomautusten vastineista ja siitä, miten ne vaikuttavat kaavaan. Jos muutokset ovat vähäisiä, kaavaehdotuksen voi lähettää eteenpäin hyväksyttäväksi. Jos kaavaehdotuksen muutokset ovat mittavia, kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville uudelleen.	NÄHTÄVILLÄOLO 2–4 viikkoa Kaavaehdotus ja valmisteluasiakirjat ovat nähtävillä Lovinfossa ja kaupungin verkkosivustolla kaavan tietosivulla. Nähtävilläolo kuulutetaan aina paikallislehdissä ja kaupungin omissa tiedotuskanavissa. Maanomistajat saavat tiedon kirjeitse. Asiakirjojen nähtävilläoloaikana kaavaehdotusta koskevat huomautukset lähetetään osoitteeseen kaavoitus@loviisa.fi , postitse elinkeino- ja infrastruktuurikeskus@loviisa.fi tai jätetään kirjallisina Lovinfoon.
VALMIS KAAVA	ELINKEINO- JA INFRASTRUKTUURILAUTAKUNTA tai KAUPUNGINVALTUUSTO hyväksyy asemakaavan.	Maanomistajat saavat tiedon kirjeitse. Valitus aika on 30 päivää hyväksytyn asemakaavan kuuluttamisen jälkeen. Mahdolliset valitukset käsitellään oikeusasteissa.
LAINVOIMAINEN ASEMAKAAVA	Asemakaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan. Maanomistajat saavat tiedon ja asemakaavan kirjeitse.	

Vireillä olevat asemakaavat

VUODEN 2022 KAAVOITUSKOHEET		TAVOITE	TAVOITE-VUOSI
1	Asemakaava Atomitien liittymä, kaupunginosa 10 Ulrika-Määrälahti, Pietarintie	Tutkia voiko alueelle sijoittaa yritystontteja, jotka sijaitsevat valmiiden infrastruktuurirakenteiden läheisyydessä.	2022
2	Haravankylän risteys sekä Haravankylän VU-alue (urheilu- ja virkistyspalvelujen alue)	Tutkia Vanhan Valkontien ja Mikkolantien risteysalueen liikennejärjestelyitä sekä asemakaavan ajanmukaistaminen.	2022
3	Kortteli 325 ja korttelin 302 osa, Aleksanterinkatu/Lukkarinkuja	Tutkia kortteleiden yhdistämistä, käyttötarkoitusta, rakennusoikeutta ja rakennussuojelukysymyksiä sekä Vuorineuvoksenkujan siirtämistä korttelin keskeltä sen eteläosaan.	2022
4	Asemakaavan muutos, kaupunginosa 3 Vanhakaupunki, korttelin 307 osa, kevyen liikenteen väylän nimeäminen välillä Vanha Ranta ja Brandensteininkatu	Kevyen liikenteen väylän nimeäminen.	2022
5	Strömforsin ruukin alapajan ja Krouvinmäen asemakaavan muutos	Asemakaavan ajanmukaistaminen, muun muassa käyttötarkoitusten, katualueiden, muiden yleisten alueiden, rakennussuojelun, pysäköinnin ja jätteenkeräyksen osalta.	2022
6	Koskenkylän Jorvaksentien alueen asemakaavan muutos	Tutkia korttelin muuttamista asuinkäyttöön ja huomioida alueella oleva toimitilakäyttö.	2022
VUONNA 2022 ALOITETTAVAT KAAVOITUSKOHEET			
7	Köpbackantie ja Vanhaan Valkontiehen rajautuva rinne sekä VU-alue (urheilu- ja virkistyspalvelujen alue) ja peltoalueen reuna	Asemakaavan ajanmukaistaminen sekä tutkia, onko rinteelle mahdollista osoittaa kylärakennetta täydentävää asuinrakentamista.	2023
8	Korttelin 317 osa, Karlskronabulevardi/Kuningattarenkatu	Ratkaista rakennussuojelulla suojellun kiinteistön käyttötarkoitus sekä piha-alueiden käyttö ja autopaikoitus. Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan myös sitova tonttijako.	2023
9	Asemakaavan muutos, kaupunginosa 30, Pernaja, Pernå Kyrkoby skola	Koulutoiminnan päättymisen takia opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen muuttaminen asuinkäyttöön.	2023
10	Strömforsin ruukin Armonlinnan, ruukin päärakennuksen ja niitä ympäröivien alueiden asemakaavan muutos	Armonlinnan, ruukin päärakennuksen ja muiden uusille toimijoille siirtyneiden alueiden asemakaavan ajanmukaistaminen muun muassa käyttötarkoitusten sekä katualueiden ja muiden yleisten alueiden, rakennussuojelun ja ajoneuvojen pysäköinnin osalta.	2023
11	Strömforsin ruukin tehtaan alue ja sen pohjoispuolisen asuntoalueen asemakaavan muutos	Luoda monipuoliset edellytykset uudelle muun muassa ulkoilu-, virkistys-, matkailu-, majoitus- ja elämyspalveluihin sekä ruukkimiljööseen soveltuvan ympäristöhäiriöttömän yritys- ja liiketoiminnan kehittämiselle.	2023

ODOTTAVAT ASEMAKAAVAHANKKEET

12	Länsiportin moottoriradan vaihtoehtoisten sijaintipaikkojen selvitys sekä siihen mahdollisesti liittyvä Länsiportin moottoriradan ympäristön asemakaavanmuutos ja uuden sijaintipaikan kaavat
13	Länsiportin asemakaavan muutos
14	Katsastusaseman korttelin 601 osa
15	Harmaakallion keskiosan asemakaavat
16	Sihteerinkujan katualueen asemakaavan muutos
17	Korttelin 529 osa sekä osa Terechoffin puistikosta
18	Sahaniemen asemakaavan muutos
19	Patunan asemakaavan muutos
20	Korttelin 1306 osa, Mustalähteentie 10
21	Valkon kolmion pohjoisosan asemakaava ja asemakaavan muutos
22	Korttelin 1167 osa, Valkom kvarterskola
23	Korttelin 1160 osa, Valkolammentie 17
24	Valko, UPM Kymmene Oyj:n alueiden asemakaavojen muutokset
25	Panimonrinteen katualueen asemakaavan muutos
26	Korttelin 113 osa, Vallikatu 17
27	Chiewitzinkadun asemakaavan muutos
28	Korttelin 122 osa
29	Korttelin 102 osa, kartonkitehtaan alue
30	Keskon suuryksikön asemakaavan muutos, kortteli 202, keskusta
31	Korttelin 201 osa, Mariankatu
32	Keskustan asemakaavojen muutokset
33	Kortteli 315, Kuningattarenkatu/Pitkäkuja/Mariankatu/Poikkikuja
34	Rauhalanaukion asemakaavan muutos
35	Myllyharjun ja Eteläharjun viheralueiden ja hautausmaiden asemakaavojen muutos
36	Alakaupungin asemakaavojen muutokset
37	Liljendalin Kirkkomäentien itä- ja pohjoispuoleiset korttelit ja viheralueet
38	Asemakaavan muutos, entinen Pernajan kunnantalo ympäristöineen
39	Torsbyn urheilukentän ympäristön asemakaavan muutos
40	Strömforsin tehtaan pohjoispuolisen asuinalueen asemakaavan muutos
41	Asemakaavan muutos, entinen Ruotsinpyhtään kunnantalo, terveystalo ja nuorisotalo
42	Korttelin 95 osa, Kullbyntie, Koskenkylän koulun alue

TULEVIA KAAVAHANKKEET

43	Tullisilta
44	Kortteli 316 osa, Mariankatu 6
45	Liljendalin peltoalue
46	Koskenkylän vanha koulualue

Vireillä olevat yleiskaavat

I. Valkon alueiden osayleiskaava

Kaavan tavoitteena on ohjata muun muassa Loviisanlahden länsirannan rantarakentamista sekä kaavoittamattomien alueiden suunnittelua. Kaavalla pyritään luomaan uusia edellytyksiä ja tukemaan jo olemassa olevan erittäin tiiviisti rakentuneen kaupunginosan ja sen lähialueiden ja yritystoiminnan kehittämistä. Kaavasta oli kaksi eri luonnosta nähtävillä kesällä 2021, joiden eroavaisuudet kohdistuvat etenkin Valkon sataman ja Tavistholmenin ympäristöihin. Mielenkiintoa kaavaluonnoksista saapui runsaasti. Seuraavaksi kaavaluonnoksista saatu palaute kootaan, minkä jälkeen elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää mielipiteisiin ja lausuntoihin annettavista vastineista, joiden perusteella edetään kaavaehdotusvaiheeseen. Kaavasta pidetään viranomaisten kanssa neuvottelu, jotta voidaan arvioida, mitä selvityksiä on laadittava ennen ehdotusvaihetta. Tavoitteena on, että kaavaehdotus etenee nähtäville syksyllä 2022. Aikataulu tarkentuu keväällä 2022.

II. Tetomin tuulivoimaosayleiskaava

Kaavan tavoitteena on laatia osayleiskaava, joka mahdollistaa tuulivoimalaitosten sekä niihin liittyvien sähkönsiirtoverkoston, sähköasemien ja huoltoteiden rakentamisen. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena yleiskaavana, jossa maankäyttö- ja rakennuslain 77. a §:n mukaisesti määrätään kaavan käyttämisestä tuulivoimaloiden rakennuslupien myöntämisen perusteena. Kaavaluonnos on ollut kaksi kertaa nähtävillä. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamista on käsitelty vuonna 2020 kaupunginhallituksessa, josta asia on palautettu uudelleen valmisteluun.

III. Tuleva osayleiskaavamuutos

Kabböle, Åkerstrand

Vireillä olevat ranta-asemakaavat

A. Östra Kattö ja Keipsalon Reimärvik
B. Mörtvikbotten
C. Jomalsund

Lisätietoja:

www.loviisa.fi – Asuminen ja ympäristö – Kaavoitus

Kaavoitusyksikön yhteinen sähköposti:
kaavoitus@loviisa.fi

