

1510040236

Loviisan kaupunki

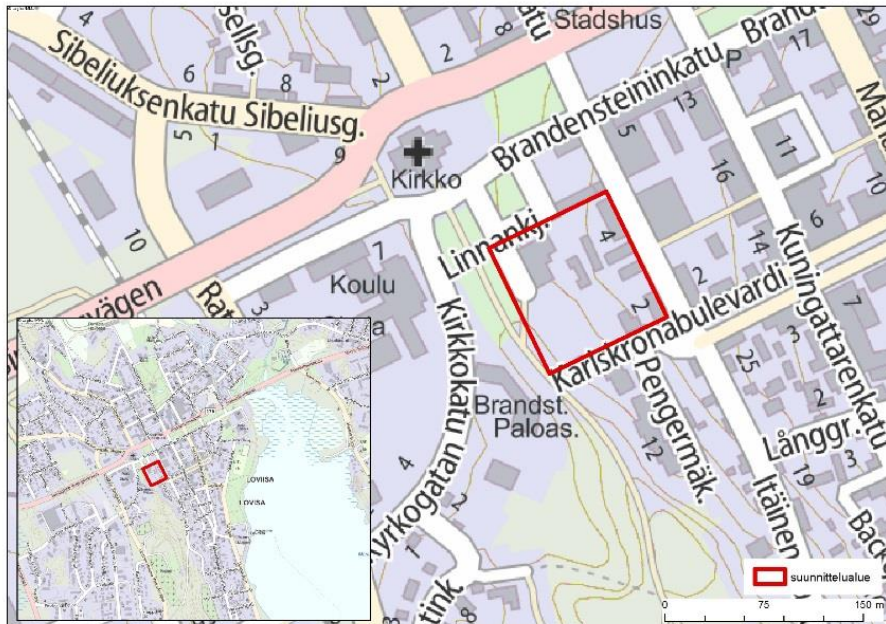
## Asemakaavan muutos, kiinteistöt 434-3-3-24, 434-3-3-36 ja 434-3-3-37

# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

18.1.2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lakisääteinen (MRL 63 §) kaavan laatimiseen liittyvä asiakirja, jossa esitetään suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

## 1. Sijainti ja nykytilanne



### Kaava-alueen sijainti ja alustava rajaus kartalla.

Suunnittelualue sijaitsee Loviisanlahden länsipuolella keskustan alueella Aleksanterinkadun varrella. Asemakaavamuutosalue on kooltaan noin 1,1 ha. Suunnittelualue sijaitsee Loviisanlahden länsipuolella keskustassa Aleksanterinkadun ja Lukkarinkujan viereisen puiston välissä. Alueen pohjoispuolta rajoittaa Linnankuja ja eteläosaa Pengermäkatu. Luoteessa alue rajautuu Lukkarinkujaa reunustavaan puistoon ja lounaassa puiston eteläpuoliseen virkistysalueeseen.

Suunnittelualueesta osa on valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, Loviisan alakaupunkia, sekä maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaisemaa. Aivan suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön alue Loviisan Esplanadi sekä pohjoisempana noin 300 m etäisyydellä Loviisan maalinnoitus.

Suunnittelualue sijoittuu Panimonmäen (0158555) vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu luonnonsuojelun alueita.

Asemakaavan muutos koskee Loviisan keskustassa Aleksanterinkadun länsipuolelle sijoittuvia kiinteistöjä 434-3-3-24, 434-3-3-36 ja 434-3-3-37.

Linnankujalla (434-3-3-24) sijaitsee suojeltu ateljeena ja museona toimiva, vuonna 1904-1906 rakennettu jugendlinna, joka on myöhemmin muutettu patriisipalatsiksi, sekä linnaan kuuluvia erillISRakennuksia. Osoitteessa Aleksanterinkatu 2 (434-3-3-37) sijaitsee kaksi rakennusta sekä parkkipaikka. Toisessa rakennuksessa toimii konditoria-kahvila. Pohjoispuolella, Aleksanterinkatu 4:ssä (434-3-3-36) sijaitsee myös kaksi rakennusta ja suojeltu talousrakennus, joka on tyhjillään.



**Ilmakuvasssa on esitetty kiinteistörajat sekä -tunnukset.**

## **2. Tavoitteet**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tonttien 24, 36 ja 37 osoittaminen tehokkaampaan asuinkäyttöön. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteleiden 302 ja 325 väliin on osoitettu kevyen liikenteen väylä. Asemakaavalla on tarkoitus siirtää kevyen liikenteen väylä kaavamuutosalueen eteläreunaan, Pengermäkadun puolelle ja tontin 37 reunaan. Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan täydennysrakentamisen määrä ja alueen rakennetun ympäristön suojeluarvot.

### 3. Nykyinen suunnittelutilanne

#### 3.1 Kaavoitus

##### 3.1.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on osa Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuutta. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt kaava-kokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus on päättänyt kaavojen voimaantulosta 7.12.2020.

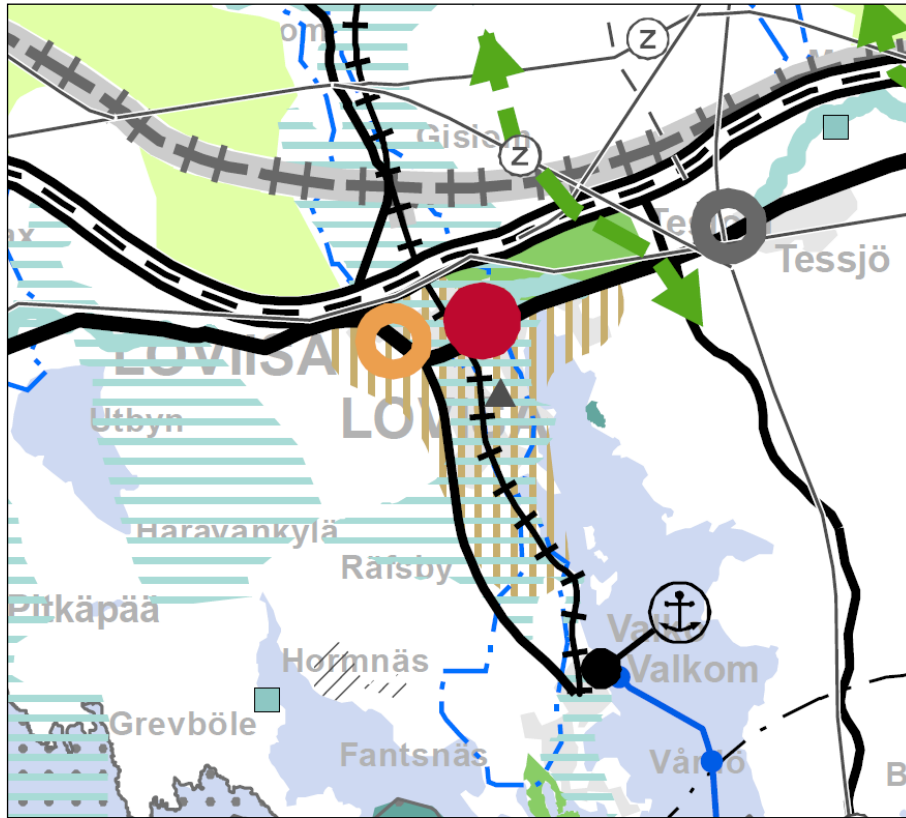
Muutoksenhakuviranomaisena toimiva Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.

Uudessa maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeelle (ruskea pystyviivoitus), aivan keskustatoimintojen alueen tuntumaan (punainen ympyrä). Taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen, ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Vyöhykkeen kehittämiseen liittyvät yksityiskohtaisemmat aluevaraustarpeet ja muut alueidenkäyttöön liittyvät järjestelyt on tutkittava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaihin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin

Lisäksi suunnittelualue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (sininen vaakaviivoitus), jolla osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet, valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet, maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet. Yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Alue sijaitsee pohjavesialueella (sininen pistekatkoviiva). Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon Uudenmaan maakuntaa koskeva vesienhoito-suunnitelma ja pohjavesialueiden suojelusuunnitelmat. Tavoitteena tulee olla pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentäminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota erityisesti maa-perä- ja pohjavesiolosuhteisiin sekä otettava huomioon pohjavesialueille sijoittuvien vedenottamoiden suoja-alueet. Pohjavesialueita koskeva ajantasainen tieto tulee tarkistaa ympäristöhallinnolta. Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuu arvokas geologinen muodostuma (harmaa kolmio).



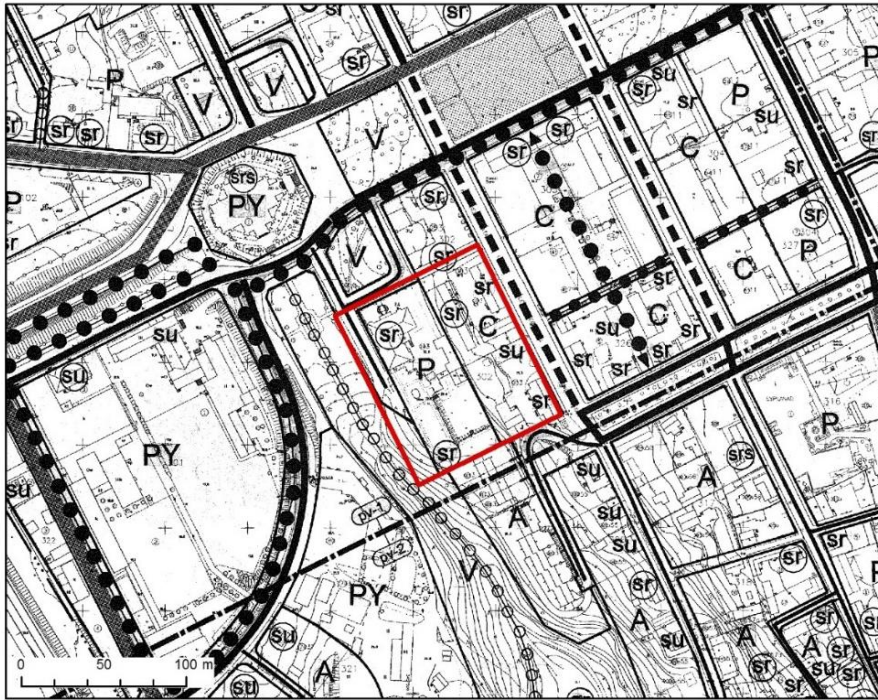
Ote Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta.

### 3.1.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Loviisan keskustan ja alakaupungin osayleiskaava, joka on hyväksytty Loviisan kaupunginvaltuustossa 13.6.2001.

Loviisan keskustan ja alakaupungin osayleiskaavassa suunnittelualueelle ja sen läheisyyteen on osoitettu seuraavat merkinnät:

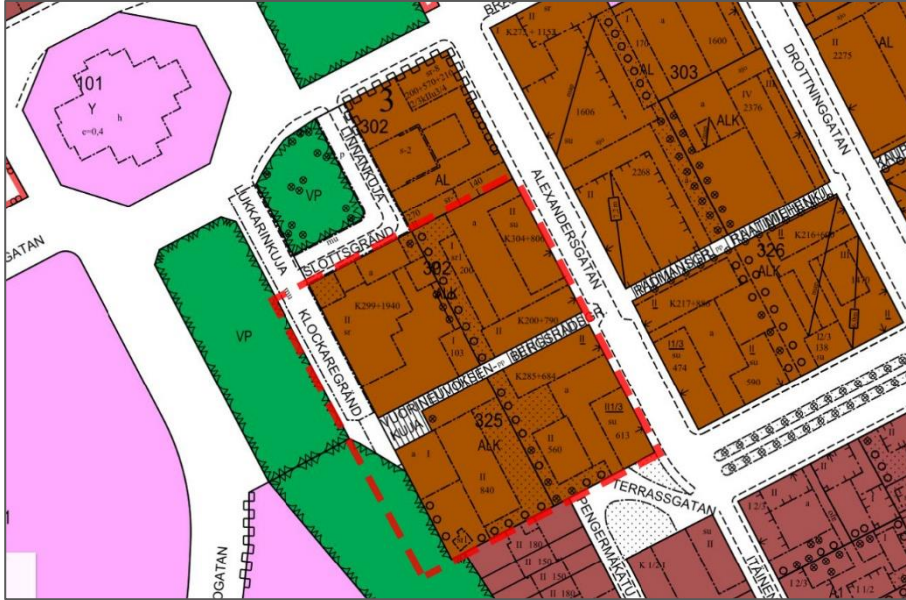
<b>C</b>	Keskustatoimintojen alue
<b>P</b>	Pääasiassa palvelujen ja hallinnon alue
(sr)	Asemakaavalla suojeltu rakennus
(su)	Asemakaavassa kaupunkikuvallista eheyttä tukevaksi tai muuten huomionarvoiseksi todettu rakennus
<b>sr</b>	Kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tämä arvo tulee säilyttää. Jos rakennus tuhoutuu korjauskelvottomaksi, sen tilalle tulevan rakennuksen kaupunkikuvalliseen sopivuuteen ja arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.



Ote Loviisan keskustan ja alakaupungin osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla punaisella viivalla.

### 3.1.3 Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa asemakaava ja sen muutos. Korttelien 325 ja 302 alueella on voimassa Loviisan 3. kaupunginosan asemakaava AM3-9 vuodelta 1986. Siinä korttelialueet ovat osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (ALK). Alueen lounaiskulmassa on voimassa asemakaavan muutos AM 3-15 vuodelta 1998, jossa korttelin 325 länsipuolen viheralue on osoitettu virkistysalueeksi (V).



#### Ote ajantasa-asetuksesta ja suunnittelun rajaus.

### 3.2 Suunnittelualuetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat

Asemakaavassa hyödynnettäviä selvityksiä ovat:

Arkkitehtuurisuunnittelu

- Tonttien 36 ja 37 hankesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 10.3.2021
- Tontin 24 hankesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 3.3.2021

Rakennushistoriaselvitykset

- Rakennushistoriallinen selvitys korttelien 325 ja 302 rakennuksista, Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 4.6.2018
- Bongon linnan rakennushistoriallinen selvitys, Loviisan kaupunki, 16.8.2019

Luonto- ja virkistysalue selvitykset

- Lepakkoselvitys Loviisan asemakaava-alueilla 2008, Faunatica Oy, 2009

Muut selvitykset, ohjeet ja suunnitelmat

- Loviisan kaupungin kevyen liikenteen väylien inventointi, Loviisan kaupunki, 2012
- Loviisan kaupungin tulvastrategia, Ramboll, 2010
- Pohjavesitutkimus, Ramboll, 24.6.2020

### 3.3 Päätökset ja sopimukset

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on tiedotettu Loviisan kaupungin kaa-voituskatsauksessa, joka jaettiin kaupunkilaisille keväällä 2018.

## 4. Vaikutusten arviointi

Kaavaa valmisteltaessa arvioidaan kaavan toteutumisen vaikutukset ympäristöön. Vaikutusten arviointi pohjautuu olemassa oleviin selvityksiin, karttatietoihin ja maastokäynteihin. Vaikutusten arvioinnissa esitetään myös periaatteet mahdollisten haitallisten vaikutusten estämiseksi tai vähentämiseksi.

Kaavaa valmisteltaessa vaikutusten arviointi kohdennetaan:

- Yhdyskuntarakenteeseen
- Kaupunkikuvaan
- Maisemaan
- Kulttuuriympäristöön
- Asumiseen
- Palveluihin
- Liikenteen järjestämiseen ja liikenneturvallisuuteen
- Ympäristövaikutuksiin
- Mahdollisiin muihin vaikutuksiin

## 5. Alueen suunnittelutyön osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua kaavasta mielipiteitä ja antaa lausuntoja. Kaavahankkeen osallisia ovat MRL:n 62 §:n mukaan:

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

- suunnittelualueen ja sen ympäristön asukkaat
- suunnittelualueen maanomistajat ja käyttäjät
- Loviisan kaupungin viranomaiset ja hallintokunnat:
  - Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus
  - Kasvatus- ja sivistyslautakunta
  - Perusturvalautakunta
  - Rakennus- ja ympäristölautakunta
  - Hyvinvointilautakunta

Viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Uudenmaan liitto
- Porvoon museo, Itä-Uudenmaan maakuntamuseo (kulttuuriympäristö)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu

Alueella toimivat yhtiöt:

- Loviisan vesiliikelaitos
- LPOnet Oy
- Porvoon energia Oy
- Kymenlaakson Sähköverkko Oy
- TeliaSonera
- Rosk ´n Roll

Alueella toimivat yhdistykset ja osuuskunnat:

- Östra Nylands fågel- och naturskyddsförening rf
- Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri
- Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike

Osallisten luetteloon tehdään korjauksia ja lisäyksiä tarpeen mukaan suunnittelun edetessä.

## **6. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen**

Kaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavasuunnitelman nähtävillä olosta valmistelu- ja ehdotusvaiheissa ilmoitetaan:

- Loviisan sanomissa
- Östnyland lehdessä
- Nya Östis
- Itäväylä-lehdessä
- Asiakaspalvelupiste Lovinfo
- kaupungin internet-sivuilla [www.loviisa.fi](http://www.loviisa.fi)

### **6.1 Kaavan vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)**

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) järjestettiin 18.6.2018. Kaavamuutos on kuulutettu vireille kaavoituskatsauksen 2018 yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville yhtä aikaa kaavaluonnoksen kanssa.

Osalliset ja kaupungin asukkaat voivat ilmaista mielipiteensä OAS:sta. Mieli-pide tulee esittää suullisesti tai kirjallisesti Loviisan kaupungille viimeistään ennen asemakaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa kaavoitustyön aikana.

### **6.2 Asemakaavan valmisteluvaihe (luonnosvaihe)**

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asemakaavan valmisteluaineis-ton nähtäville asettamisesta. Kaavan valmisteluaineisto on tavoiteaikataulun mukaan nähtävillä talvella 2021-2022.

Osalliset ja kaupungin asukkaat voivat ilmaista mielipiteensä asemakaavan valmisteluaineistosta suullisesti tai kirjallisesti ennen nähtävillä olon päättymistä. Kaavan valmisteluvaiheessa pyydetään ennakkolausunnot kaavan kan-nalta keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä, jotka on lueteltu OAS:n kohdassa 5. *Osalliset*.

Saatu palaute käsitellään ja otetaan huomioon asemakaavaehdotusta laadit-taessa.



### 6.3 Kaavaehdotuksen laadinta

Loviisan elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Kaavaehdotus on tavoiteaikataulun mukaan julkisesti nähtävillä kesällä 2022.

Osallisilla ja kaupungin asukkailla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kirjallisena ennen nähtävillä olon päättymistä Loviisan kaupungille.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta. Lausunto pyydetään asemakaavan kannalta keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä, jotka on lueteltu OAS:n kohdassa 5. Osalliset.

Saaduista palautteista laaditaan tiivistelmä ja jokaiseen muistutukseen ja lausuntoon laaditaan perusteltu vastine. Saatu palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten.

Viranomaistahojen kanssa pidetään tarvittaessa ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot saatu.

Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

### 6.4 Kaavan hyväksyminen

Tavoitteena on, että Loviisan elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen syksyllä 2022. Asemakaavan hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan virallisissa tiedotuslehdissä.

### 6.5 Muutoksenhaku

Asemakaavan hyväksyy elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta. Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

## 7. Asemakaavan tavoitteellinen aikataulu

AJANKOHTA	TYÖVAIHE JA SISÄLTÖ
<b>kevät 2018- talvi 2022</b>	<b>Kaavan aloitusvaihe ja kaavaluonnos</b> OAS:n laatiminen Viranomaisneuvottelu Selvitykset Kaavaluonnoksen laatiminen Kaavaluonnoksen ja OAS:n nähtäville asettaminen
<b>kevät-kesä 2022</b>	<b>Kaavaehdotus</b> Kaavaehdotuksen laatiminen ja nähtäville asettaminen Vastineiden antaminen kaavaluonnoksen palautteeseen Tarvittaessa viranomaisneuvottelu
<b>syksy 2022</b>	<b>Kaavan hyväksyminen</b> Vastineiden antaminen kaavaehdotuksen palautteeseen Kaavaehdotuksen viimeisteleminen hyväksyttäväksi Kaavan hyväksymiskäsittelyt
<b>talvi 2022- 2023</b>	<b>Kaavan voimaantulo</b> Mikäli kaavasta ei ole valitettu, sen voimaantulosta kuuluttaminen

## 8. Yhteystiedot

### Loviisan kaupunki

Kuningattarenkatu 15 B  
PL 11, 07901 Loviisa

Kaupunginarkkitehti Maaria Mäntysaari  
Puh. 044 0555 403  
maaria.mantysaari@loviisa.fi

Kaavasuunnittelija Sisko Jokinen  
Puh. 044 0555 344  
sisko.jokinen@loviisa.fi

### Ramboll Finland Oy

Projektipäällikkö Pirjo Pellikka  
Puh. 040 5322 380  
pirjo.pellikka@ramboll.fi

Kaavoittaja Henna Leppänen  
Puh. 040 3525 798  
henna.leppanen@ramboll.fi