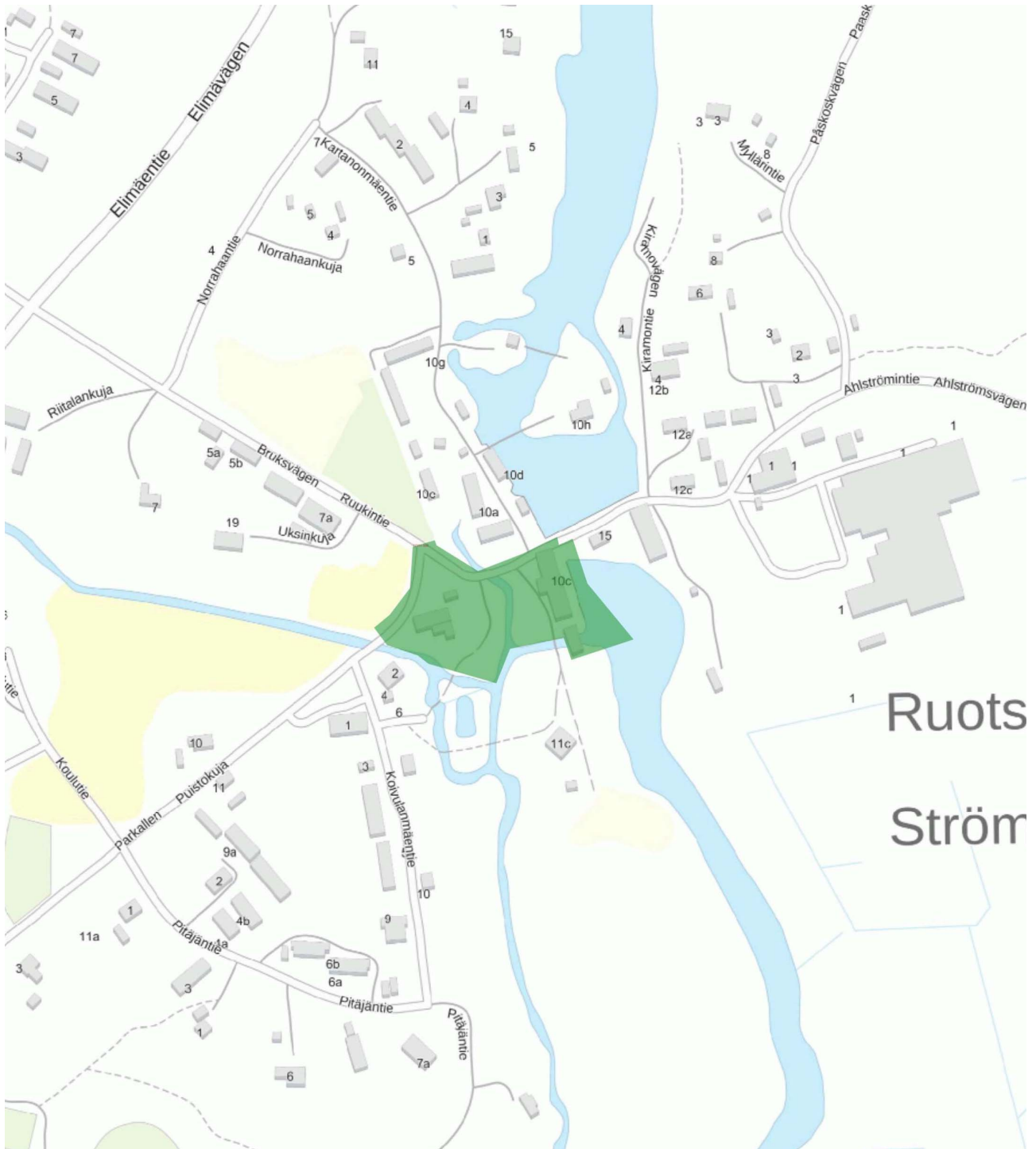




Loviisan kaupunki
Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus
Kaupunkisuunnitteluosasto

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 40, RUOTSINPYHTÄÄ, KORTTELIT 121 JA 123, PUISTOKUJAN
TIEALUEEN OSA JA RUUKINTIEN OSA SEKÄ VIHERALUEEN OSA JA VESIALUEEN OSA**



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tässä suunnitelmassa esitetään kaavoitushankkeen sijainti ja tavoitteet sekä kerrotaan, miten alueen osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan työn aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan, ja se on nähtävillä Loviisan kaupungin virallisella ilmoitustaululla asiakaspalvelupisteessä Lovinfossa kuulutuksessa ilmoitettuina ajankohtina. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksessa tai kaupungin verkkosivustolla koko asemakaavan valmistelun ajan: www.loviisa.fi/fi/palvelut/kaavoitusjamaankaytt/kaavoitus/asemakaavoitus.

Loviisassa 28.3.2022

SISÄLLYSLUETTELO

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1. Suunnittelualue ja hankkeen tausta
2. Suunnittelun tavoite
3. Alueen kuvaus, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

4. Osalliset
5. Tiedottaminen ja osallistuminen
6. Vaikutusten arviointi
7. Yhteystiedot

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1 SUUNNITTELUALUE JA HANKKEEN TAUSTA

Suunnittelualueeseen kuuluvat kiinteistöt Alapaja 434-481-1-473, Krouvinmäki 434-481-1-392, Krovinpuisto 434-481-1-393, joihin kuuluu myös katualuetta, lähellä sijaitsevan kanaalin osa ja vesialue 434-481-1-514 sekä yleisen tien, Puistokujan 434-895-2-50, osa.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on päivittää uusille toimijoille siirtyneiden alueiden ja myytyjen alueiden asemakaavaa. Kaavamuutoksen aiheuttavat vanhentuneet asemakaavat, jotka eivät enää tue alueen käyttöä, kehitystä ja suojelutarpeita.

Kaavoitusalue tuli vireille osana toista kaavaa vuoden 2017 kaavoituskatsauksella (Tekninen lautakunta 23.3.2017 § 34). Kaava-alue erotettiin omaksi kaavoitusalueeksi elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä (25.2.2021 § 24).

2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Kaavamuutoksen tarkoituksena on päivittää asemakaava ja selvittää alueen kehittämismahdollisuuksia käyttötarkoitusta, katualueita, muita yleisiä alueita, rakennussuojelua, pysäköintiä ja jätteenkeräystä ajatellen.

3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Yleistä

Suunnittelualue on kooltaan noin 1,8 hehtaaria. Alueen omistaa useampi maanomistaja, ja alue koostuu kiinteistöistä 434-481-1-473, 434-481-1-393, 434-481-1-392 ja kiinteistöjen osista 434-481-1-51, 434-481-1-432, 434-895-2-50. Kaavamuutosalue on osa Ruotsinpyhtään ruukin aluetta, jossa on useita historiallisia rakennuksia ja joka on kokonaisuudessaan arvokas kulttuuriympäristö. Muutosalueeseen kuuluvat Alapajan ja Savitalon pihat sekä pihoihin rajautuvat Ruukintien ja Puistokujan alueet.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 25.8.2020 hyväksytty Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti, että kaavat astuvat voimaan 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 maakuntavaltuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltä ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty. Kaavakokonaisuus astui täten pääosin voimaan.

Uuden maakuntakaavan mukaan suunnittelualue on kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeä. Ruotsinpyhtään kirkonkylä on osoitettu palvelukeskittymäksi. Suunnittelualue sijaitsee lähellä seudullisesti merkittävää tietä ja lähellä pitkällä aikavälillä toteutettavan junaliikenteen pääradan ohjeellista linjausta.



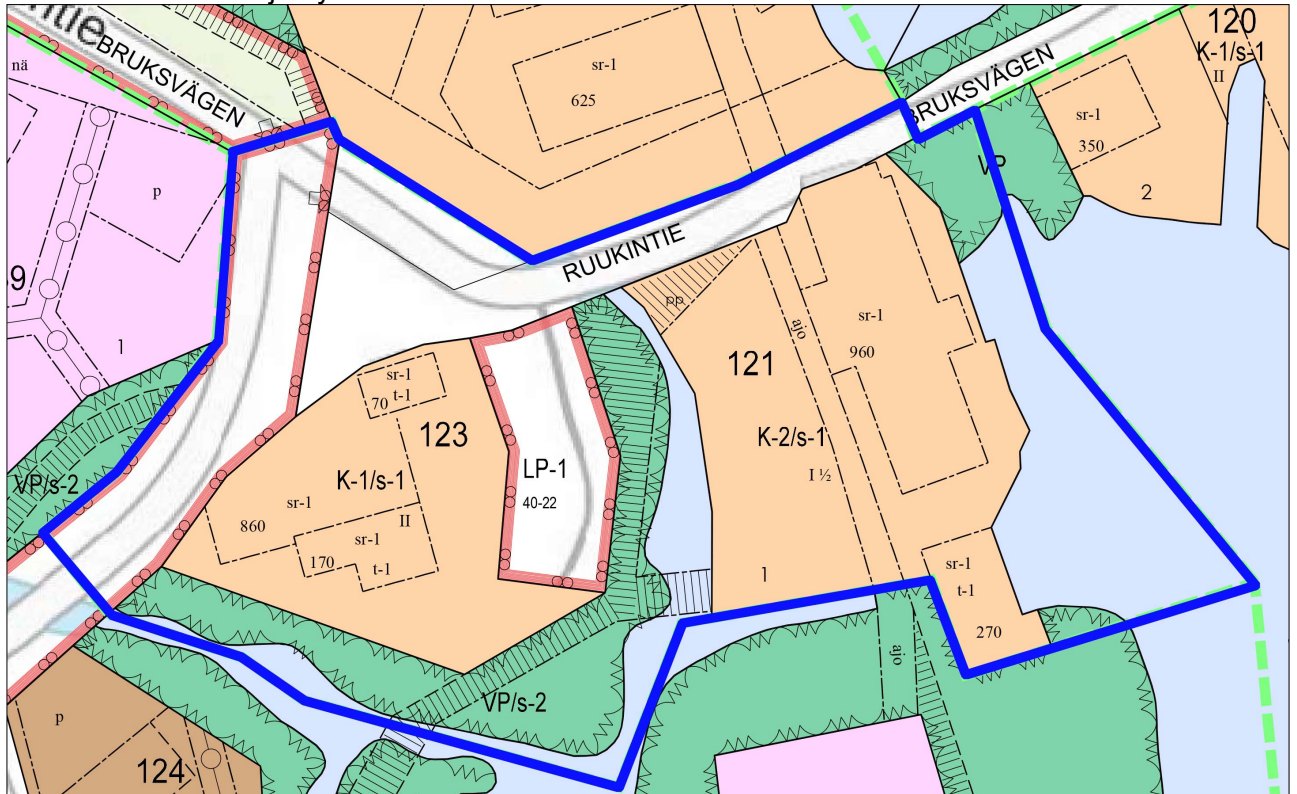
Yleiskaava

Kaavamuutosalueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, mikä merkitsee, että asemakaavan on täytettävä myös yleiskaavan sisältövaatimukset, jotka määritellään maankäyttö- ja rakennuslain 39. §:ssä.

Asemakaava

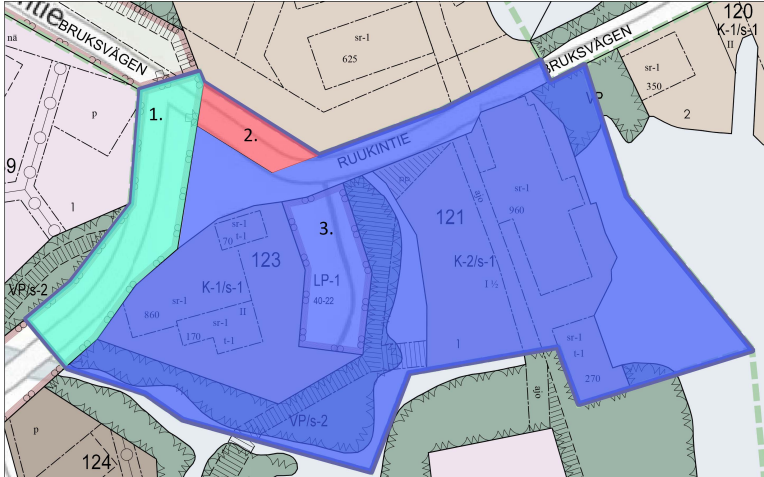
Alueella on voimassa kolme asemakaavaa. Alla on kuva alueen asemakaavojen yhdistelmästä. Osa-alueet, joilla asemakaavat ovat voimassa, on merkitty alimpaan kuvaan, jonka jälkeen eri asemakaavojen merkinnät esitellään seuraavalla sivulla.

Alueen asemakaavojen yhdistelmä:



Osa-alueet, joilla eri asemakaavat ovat voimassa:

1. Kirkonkylä, Rakennuskaavamuutos, vahvistettu 17.11.1993
2. Kirkonkylän rakennuskaavamuutos, Norrahaan alue, vahvistettu 9.1.1989
3. Kirkonkylän rakennuskaavamuutos, Ruukin keskusta ja Sahamäen alue, hyväksytty 11.3.1986 ja vahvistettu 16.10.1990



Osa-alue 1. Kirkonkylä, Rakennuskaavamuutos, vahvistettu 17.11.1993.

Alue on osoitettu yleiseksi tieksi (LYT).

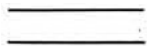


Yleinen tie vierialueineen.

Liittymän pitäminen muualla kuin nuolen osoittamassa paikassa on kielletty.

Osa-alue 2. Kirkonkylän rakennuskaavamuutos, Norrahaan alue, vahvistettu 9.1.1989.

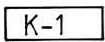
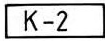
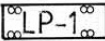
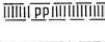
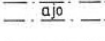
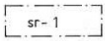
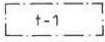
Alue on osoitettu rakennuskaavatieksi.



RAKENNUSKAAVATIE.

Osa-alue 3. Kirkonkylän rakennuskaavamuutos, Ruukin keskusta ja Sahamäen alue, hyväksytty 11.3.1986 ja vahvistettu 16.10.1990.

Korttelit 123 ja 121 on molemmat osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi (K), mutta korttelit eroavat toisistaan hieman siinä, millaista toimintaa rakennuksiin saa sijoittaa. Kortteliin 121 kuuluu läpiajotie (ajo) kirkolle ja korttelissa 123 on yleisen pysäköintialueen (LP-1) lisäksi myös autopaikkavaraus, joka yhdistetään rakennusalaan. Molempien kortteleiden liike- ja toimistorakennusten korttelialueilla ympäristöä ja piharakennelmia suojellaan merkinnällä (/s-1) sekä yksittäisiä rakennuksia merkinnällä (sr-1). Kortteliin 123 kuuluu myös suojeltu puistoalue (VP/s-2) ja korttelissa on aluevaraus kevyen liikenteen väylälle (pp) sekä kahdelle pienehkölle ruukin kanaalit ylittävälle sillalle. Ruukintie ja korttelin 123 yläpuolinen alue on osoitettu teiksi.

	LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLA OLEVIIN RAKENNUKSIIN SAA SIOJITTAA LEIRI- JA KURSSIKESKUSTA SEKÄ MATKAILUA PALVELEVIA TOIMINTOJA KUTEN MAJOITUS-, KAHVILA-, TOIMISTO-, MYYMÄLÄ- JA KOKOUSTILOJA SEKÄ NIITÄ VARTEN TARPEELLISIA ASUNTOJA. LISÄKSI ALUEELLA OLEVIIN RAKENNUKSIIN SAA SIOJITTAA KÄSITEOLLISUUS- TAI VASTAAVIA PIENVERSTASTILOJA. TILOJEN RAKENTAMISESSA TULEE NOUDATTAA RAKENNUKSEN SUOJELUA KOSKEVIA MÄÄRÄYKSIÄ. ALUETTA VARTEN TULEE VARATA 1 AUTOPAikka/100 K-M2.
	LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLA OLEVIIN RAKENNUKSIIN SAA SIOJITTAA MATKAILUA PALVELEVIA TOIMINTOJA KUTEN KAHVILA-, TOIMISTO-, MYYMÄLÄ- JA KOKOUSTILOJA. LISÄKSI ALUEELLA OLEVIIN RAKENNUKSIIN SAA SIOJITTAA KÄSITEOLLISUUS- TAI PIENVERSTASTILOJA SEKÄ MUSEOTOIMINTAA PALVELEVIA TILOJA. TILOJEN RAKENTAMISESSA TULEE NOUDATTAA RAKENNUKSEN SUOJELUA KOSKEVIA MÄÄRÄYKSIÄ.
	YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE. OSA ALUEESTA SAADAAN KÄYTTÄÄ KORTTELIALUEIDEN AUTOPAikkoJA VARTEN.
	PUISTO.
/s-1	ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN. UUDISRAKENTAMISEN TAI OLEMASSA OLEVAAN RAKENNUKSEEN TEHTÄVIEN MUUTOSTEN SEKÄ PIHA-ALUEIDEN RAKENTEIDEN TULEE SOPEUTUA OLEMASSA OLEVIA RAKENNUSTEN JA RAKENTEIDEN MITTASUHTEISIIN, MATERIAALEIHIN, PINTOIHIN JA VÄRITYKSEEN.
/s-2	ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN. ALUE TULEE RAKENTAA TAI ENTISTÄÄ PUISTOMAISESTI. ALUEEN PUUSTOA TULEE HOITAA POISTAMALLA VANHAT HUONOKUNTOISET PUUT JA PENSAIKOT. UUSIA PUITA ISTUTETTAESSA TULEE KÄYTTÄÄ MILJÖÖSEEN SOVELTUVIA PUULAJEJA.
	OHJEELLINEN JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARRATTU TIE.
	ALUEELLA OLEVA AJOYHTEYS.
	SUOJELTAVA RAKENNUS. RAKENNUSTAITEELLISESTI JA KULTTUURIHISTORIAALLISESTI ARVOKAS RAKENNUS, JOTA EI SAA PURKAA. RAKENNUKSESSA SUORITETTAVIEN KORJAUSTÖIDEN TULEE OLLA SELLAISIA, ETTÄ RAKENNUKSEN ULKOASU JA MAHDOLLISUUKSIEN MUKAAN MYÖS HUONEJAKO, RAKENNERATKAISUT SEKÄ SISUSTUSTALJIT SÄILYVÄT ALKUPERÄISEN MUKAISINA. MUSEOVI-RASTOLLE ON ANNETTAVA MAHDOLLISUUS LAUSUNNON ANTAMISEEN KOSKIEN PURKU- JA KORJAUSTÖITÄ.
	RAKENNUKSIEN YMPÄRISTÖINEEN TULEE HOITAA SEN KULTTUURIHISTORIAALLISEN ARVON EDELLYTTÄMÄLLÄ TAVALLA.
	TUHOUTUNEEN SUOJELTAVAN RAKENNUKSEN TILALLE SAA RAKENTAA YMPÄRISTÖÖN SOPEUTUVAN UUDISRAKENNUKSEN.
	RAKENNUSALA, JOLLA OLEVAA SUOJELTUA RAKENNUSTA SAA KÄYTTÄÄ TALOUS- TAI VARASTORAKENNUKSENA.

Olemassa olevat selvitykset, suojeleohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat

- Ruotsinpyhtään ruukinkylän maisemasuunnitelma, Riikka Nousiainen, diplomityö, 2008
- Rakennushistoriaselvitys, Strömforsin Ruukki, taustaselvitys, Aie Arkkitehdit, 2022
- Verkhuisi, rakennusinventointi, Arkkitehtitoimisto Huhtiniemi Oy, 2022
- Alapaja, rakennusinventointi, Arkkitehtitoimisto Huhtiniemi Oy, 2022
- Krouvinmäki, rakennusinventointi, Arkkitehtitoimisto Huhtiniemi Oy, 2022
- Pikkulepakoiden jatkoseuranta Ahvenkoskella 2013 moottoritien E18 Koskenkylä–Kotka rakentamisvaiheessa, BatHouse, 2012
- Ruotsinpyhtään ruukin pohjoisen ja läntisen asemakaava-alueen luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys, Jere Salminen, 2017
- Ruotsinpyhtään ruukin pohjoisen ja läntisen asemakaava-alueen sieniselvitys, Jere Salminen, 2017
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY), Museovirasto, 2009
- Uusimaa, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021), Ympäristöministeriö, SYKE 2021

Aluetta koskeva suojeleohjelma:

- Natura2000 - Special Area of Conservation (SAC), 1996, päivitetty 2018

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

4 OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimintaa suunnittelun aikana käsitellään.

Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- suunnittelualueen lähiasukkaat ja maanomistajat
- alueeseen rajoittuvan maan omistajat ja lähinaapurit
- yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelun aikana käsitellään.

Viranomaistahot ja muut tahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Kainuun elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Porvoon museo
- Museovirasto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto
- Loviisan Vesiliikelaitos
- Loviisan kaupunki
 - Rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu
 - Infrastrukturi

Yritykset ja yhteisöt, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Strömforsin Yrityspuisto Oy
- A. Ahlström Kiinteistöt Oy
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Vireä Strömfors ry
- Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry
- Ruotsinpyhtään Kymijokilaakson kylien kyläyhdistys ry

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Kaavoitusalue tuli vireille osana toista kaavaa vuoden 2017 kaavoituskatsauksella (Tekninen lautakunta 23.3.2017 § 34). Kaava-alue erotettiin omaksi kaavoitusalueeksi elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 25.2.2021 § 24.

Perusselvitysvaihe, tavoitteet ja vaihtoehdot

Perusselvitysvaiheessa kootaan kaavan lähtötietoaineisto sekä laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset ja täsmennetään kaavanmuutoksen tavoitteita. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavasunnittelun edetessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta tiedotetaan kuuluttamalla siten, kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan.

Kaavaluonnos

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaluonnoksen nähtäville Lovin fon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle 14–30 vuorokauden ajaksi. Osallisilla on nähtävilläoloaikana mahdollisuus esittää mielipiteensä luonnoksesta. Mielipiteet luonnoksesta jätetään nähtävilläoloaikana joko Lovinfoon tai sähköpostitse osoitteeseen kaavoitus@loviisa.fi.

Kaavaluonnosta koskeva kommentointipyyntö ja pyyntö alustavista lausunnoista lähetetään viranomaisille ja kaupungin hallinnonaloille. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu sen jälkeen, kun kaavaluonnos on ollut nähtävillä ja kommentit/alustavat lausunnot on saatu.

Tavoiteaikataulu: kesä 2022

Kaavaehdotusvaihe

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 vuorokauden ajaksi Lovin fon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta kuulutetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallinnonaloilta (maankäyttö- ja rakennuslain 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. § ja 28. §).

Mahdollinen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään nähtävilläoloajan ja saatujen lausuntojen jälkeen (maankäyttö- ja rakennuslain 66. § 2. mom., maankäyttö- ja rakennusasetuksen 18. §). Mahdolliset muistutukset on toimitettava asiakaspalvelupiste Lovinfoon tai sähköpostitse osoitteeseen kaavoitus@loviisa.fi ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutukseen (maankäyttö- ja rakennuslain 65. § 2. mom.).

Tavoiteaikataulu: syksy 2022

Kaavan hyväksyminen

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta käsittelee lausuntojen ja vaikutusten arvioinnin sekä mahdollisten muistutusten avulla täsmentyneen kaavaehdotuksen ja päättää kaavan hyväksymisestä. Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu (maankäyttö- ja rakennuslain 52. §). Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan ELY-keskukselle, kaavamuutoksen hakijalle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (maankäyttö- ja rakennuslain 67. §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinfossa ja paikallislehdissä (maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93. §).

Tavoiteaikataulu:

talvi 2022

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselostusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Kaavan yhteydessä selvitetään vaikutuksia muun muassa maaperään, ilmastoon, luontoon, yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen ja elinkeinoelämään.

7 YHTEYSTIEDOT

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voit jättää Loviisan kaupungin asiakaspalvelupiste Lovinfoon kaavan ollessa nähtävillä. Lovinfo palvelee myös puhelimitse.

Loviisan kaupunki, Lovinfo
Mariankatu 12 A
07900 LOVIISA

sähköposti: lovinfo@loviisa.fi
puh. 019 555 555
Avoinna ma–pe klo 9.00–16.00

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi lähettää myös:

Loviisan kaupunki, elinkeino- ja infrastruktuurikeskus | sähköposti: kaavoitus@loviisa.fi
PL 11
07901 Loviisa

Lisätietoja:

s-posti: etunimi.sukunimi@loviisa.fi

puhelinaika maanantaisin ja torstaisin klo 9–11

Lotta Qvis
kaavasuunnittelija

puh. 040 555 0455

Maaria Mäntysaari
kaupunginarkkitehti

puh. 0440 555 403