



Loviisan kaupunki
Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus
Kaupunkisuunnitteluosasto

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 40, RUOTSINPYHTÄÄ, KORTTELIT 1 JA 100,
YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIA RAKENNUSTEN JA LAITTEIDEN ALUE SEKÄ PUISTOALUE
JA VIHERALUEEN 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 päärakennuksen kiinteistöt 434-481-1-395, Vaasanlinna 434-481-1-471, Armonlinna 434-481-1-472, Tallimäki 434-481-1-544, Norrahaga 434-481-1-529, kiinteistö 434-481-1-38, kiinteistön 434-481-1-432 osa, johon kuuluu Ruukintien osa ja tiehen rajautuva viheralue sekä Ruukintien kiinteistö 434-895-2-50.

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 selvittää alueen ajanmukaistamistarvetta, muun muassa käyttötarkoitusta, katualueita, muita yleisiä alueita, rakennussuojelua, pysäköintiä, jätteenkeräystä sekä leikki- ja oleskelualueita ajatellen.

3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

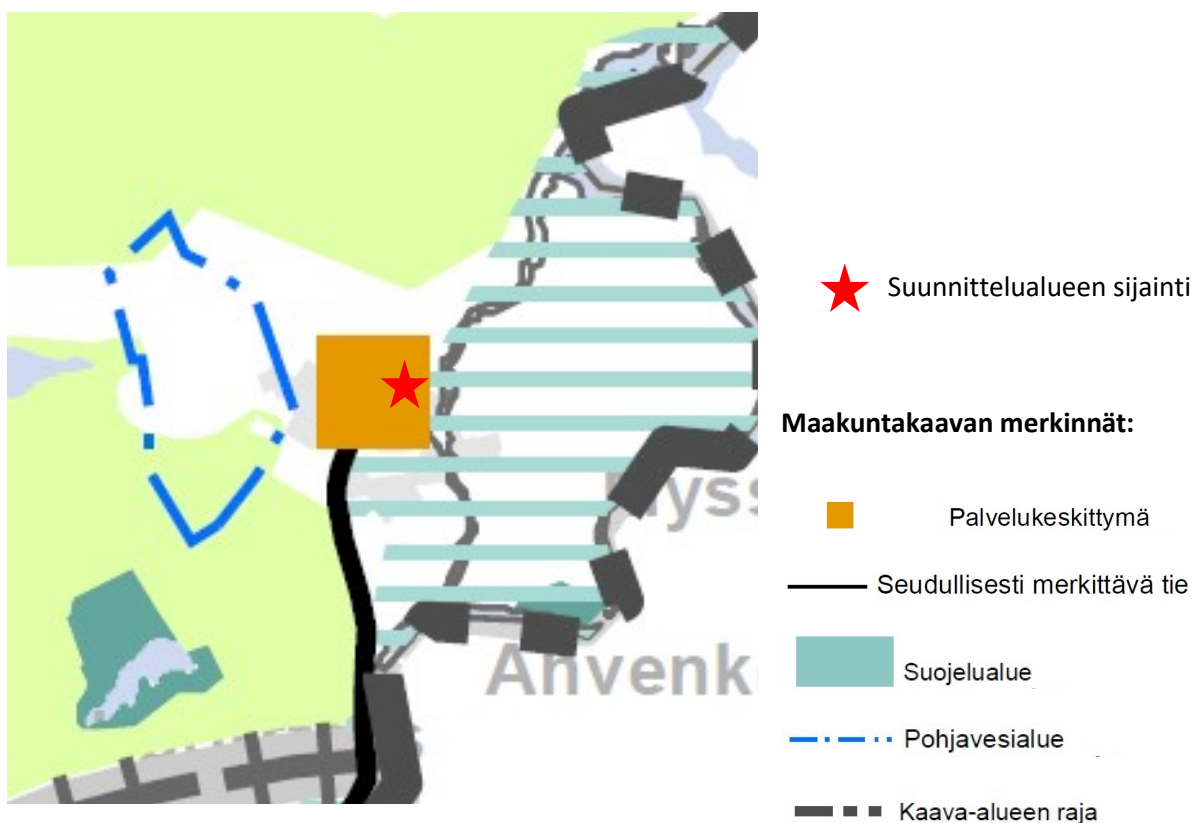
Yleistä

Suunnittelualue on kooltaan noin 7 hehtaaria. Alueen omistaa useampi maanomistaja, ja alue koostuu kiinteistöistä 434-481-1-38, 434-481-1-529, 434-481-1-544, 434-481-1-471, 434-481-1-395, 434-481-1-472 ja kiinteistöjen osista 434-895-2-50, 434-481-1-432, 434-481-1-514. Kaavamuutosalueeseen kuuluu laajoja osia Ruotsinpyhtään ruukkialueesta, Norrahaasta sekä ruukin luona sijaitsevat niitty ja metsä, joita rajaavat Ruukintie, Norrahaantie ja Norrahaankuja. Kaavamuutosalueeseen kuuluvat myös alueeseen rajautuva ranta ja vesialue.

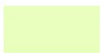
Maakuntakaava

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 täytäntöönpanokieltoa 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.



Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue



Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä



Pitkällä aikavälillä toteutettavan pääradan ohjeellinen linjaus

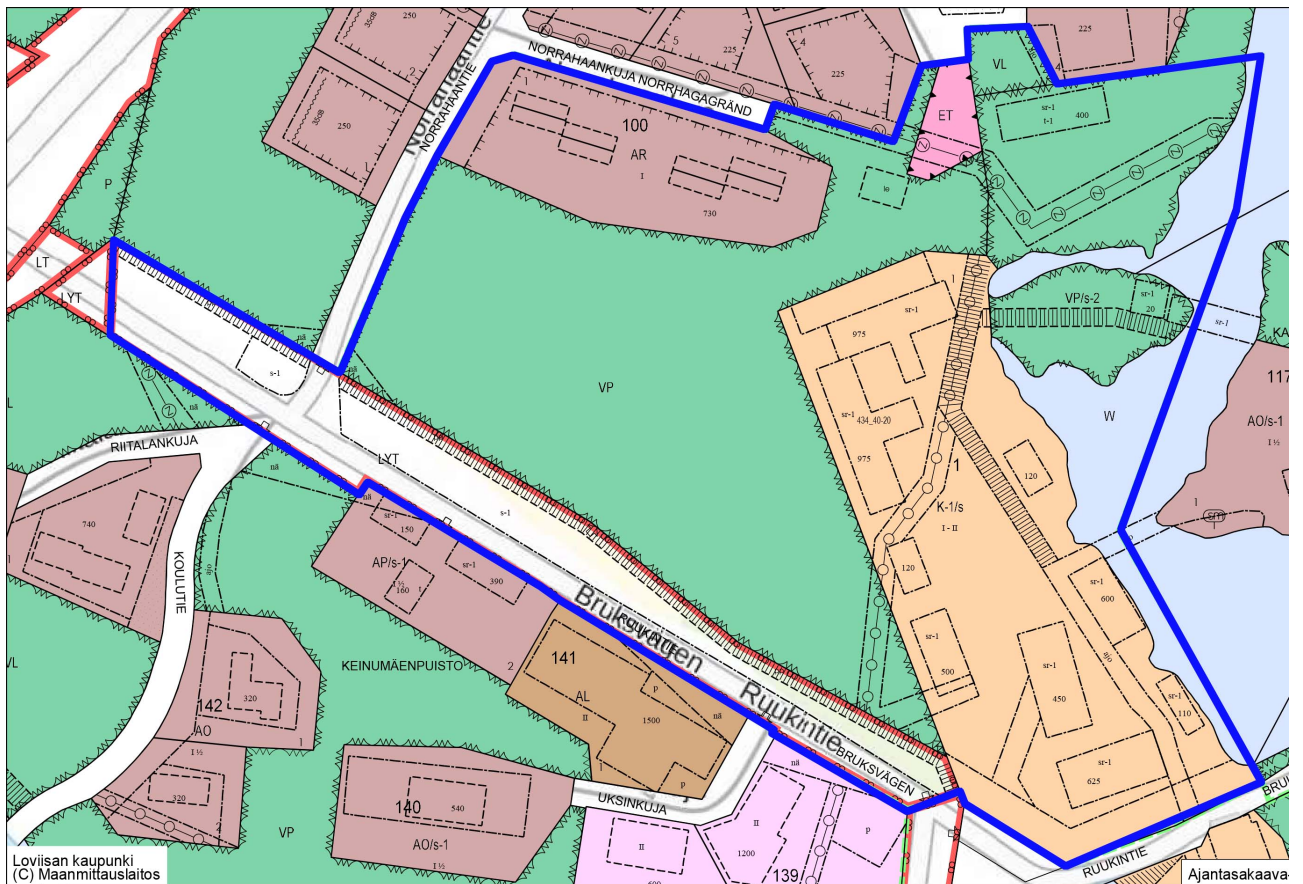
Yleiskaava

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

Asemakaava

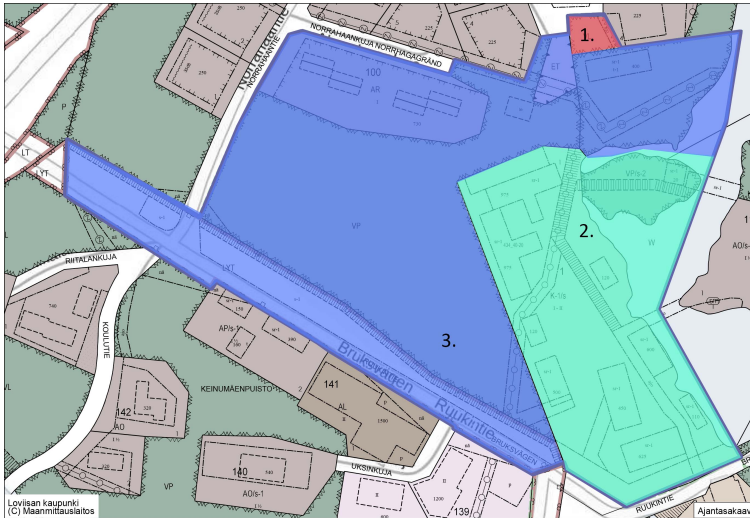
Alueella on voimassa kolme asemakaavaa. Alla on kuva alueen asemakaavojen yhdistelmästä. Osa-alueet, joilla asemakaavat ovat voimassa, on merkitty alimpaan kuvaan, jonka jälkeen eri asemakaavojen merkinnät esitellään seuraavalla sivulla.

Alueen asemakaavojen yhdistelmä:



Osa-alueet, joilla eri asemakaavat ovat voimassa:

1. Kirkonkylän rakennuskaavamuutos, vahvistettu 8.4.1993
2. Ruotsinpyhtään kirkonkylän asemakaava, hyväksytty 11.3.1986 ja vahvistettu 25.9.2000
3. Kirkonkylän rakennuskaavamuutos Norrahaan alueelle, vahvistettu 9.1.1989



Osa-alueella 1 on voimassa kirkonkylän rakennuskaavamuutos, joka vahvistettiin 8.4.1993. Puisto on osoitettu *lähivirkistysalueeksi*.

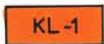


LÄHIVIRKISTYSALUE.

Osa-alueella 2 on voimassa Ruotsinpyhtään kirkonkylän asemakaava, joka hyväksyttiin 11.3.1986 ja vahvistettiin 25.9.2000. Kortteli 1 on osoitettu K-1/s-merkinnällä, *liike- ja toimistorakennusten korttelialue*, ja alue on merkitty suojeltavaksi. Suurin osa korttelin rakennuksista on merkitty suojeltaviksi sr-1-merkinnällä. Niemi on osoitettu *puistoksi* suojelumerkinnällä.



Puisto.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

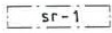
Alueella oleviin rakennuksiin saa sijoittaa leiri- ja kurssikeskusta sekä matkailua palvelevia toimintoja kuten majoitus-, kahvila-, toimisto-, myymälä- ja kokoustiloja sekä niitä varten tarpeellisia asuntoja. Lisäksi alueella oleviin rakennuksiin saa sijoittaa käsiteollisuus- tai vastaavia pienverstaiteja. Tilojen rakentamisessa tulee noudattaa rakennuksen suojelua koskevia määräyksiä. Aluetta varten tulee varata 1 autopaikka/100 k-m².

/s-1 Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Uudisrakentamisen tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten sekä piha-alueiden rakenteiden tulee sopeutua olemassa olevien rakennusten ja rakenteiden mittasuhteisiin, materiaaleihin, pintoihin ja väriyteen. Alueen puustoa ja kasvistoa tulee hoitaa ruukkimaisemaan soveltuvalla tavalla.

/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.

-  Suojeltava rakennus tai rakenne.
Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennustai rakenne, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasu ja mahdollisuuksien mukaan myös huonejako, rakenneratkaisut sekä sisustusdetaljit säilyvät alkuperäisen mukaisina. Museovirastolle on annettava mahdollisuus lausunnon antamiseen koskien purku- ja korjaustöitä.
- Rakennuksia ympäristöineen tulee hoitaa sen kulttuurihistoriallisen arvon edellyttämällä tavalla.
- Tuhoutuneen suojeltavan rakennuksen tilalle saa rakentaa ympäristöön sopeutuvan uudisrakennuksen.

-  Ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa.
-  Alueella oleva ajoyhteys.
-  Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
-  Johtoa varten varattu alueen osa.

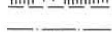
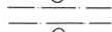
Muulla suunnittelualueella (osa-alueella 3) on voimassa *Kirkonkylän rakennuskaavamuuotos Norrahaan alueelle*, joka vahvistettiin 9.1.1989.

VL Norrahaka, tie ja itäosa

VP niitty

AR luoteinen asuinalue

LYT ja pp

-  RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
-  PUISTO.
-  LÄHIVIRKISTYSALUE.
-  YLEINEN TIE VIERIALUEINEEN.
-  OHJEELLINEN JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU ALUEENOSA.
-  JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEENOSA.
-  MAANALAISTA JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEENOSA.

Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat

- Rakennushistoriaselvitys, Strömforsin Ruukki, taustaselvitys, Aie Arkkitehdit, 2022
- Bastuholmen, rakennusinventointi, Arkkitehtitoimisto Huhtiniemi Oy, 2022
- Norrahaka, rakennusinventointi, Arkkitehtitoimisto Huhtiniemi Oy, 2022
- Armonlinna, rakennusinventointi, Arkkitehtitoimisto Huhtiniemi Oy, 2022
- Päärakennus, rakennusinventointi, Arkkitehtitoimisto Huhtiniemi Oy, 2022
- Talli, rakennusinventointi, Arkkitehtitoimisto Huhtiniemi Oy, 2022
- Navetta, rakennusinventointi, Arkkitehtitoimisto Huhtiniemi Oy, 2022
- Vaasanlinna, rakennusinventointi, Arkkitehtitoimisto Huhtiniemi Oy, 2022
- Ruotsinpyhtään ruukinkylän maisemasuunnitelma, Riikka Nousiainen, diplomityö, 2008
- Liito-oravakartoitus Ruotsinpyhtään kirkonkylässä vuonna 2021, Jere Salminen, 2021
- Ruotsinpyhtään Ruukin pohjoisen ja läntisen asemakaava-alueen perhosselvitys 2018, Jere Salminen, 2018
- Ruotsinpyhtään ruukin pohjoisen ja läntisen asemakaava-alueen luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys, Jere Salminen, 2017
- Ruotsinpyhtään ruukin pohjoisen ja läntisen asemakaava-alueen sieniselvitys, Jere Salminen, 2017
- Ruotsinpyhtään ruukin osa-alueen arkeologinen inventointi, John Lagerstedt, 2018
- Strömforsin ruukin viheralueiden puuston terveydentilan arviointi, Sertifera Consulting Oy, 2017
- Pikkulepakoiden jatkoseuranta Ahvenkoskella 2013 moottoritien E18 Koskenkylä–Kotka rakentamisvaiheessa, BatHouse, 2012
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY), Museovirasto, 2009
- Uusimaa, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021), Ympäristöministeriö, SYKE 2021

Aluetta koskeva suojeluohjelma:

- 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
- 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
- Lovisa kultur- och miljörelse rf – 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: syksy 2022

Kaavaehdotus

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: talvi 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: kevät 2023

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselistusta. 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