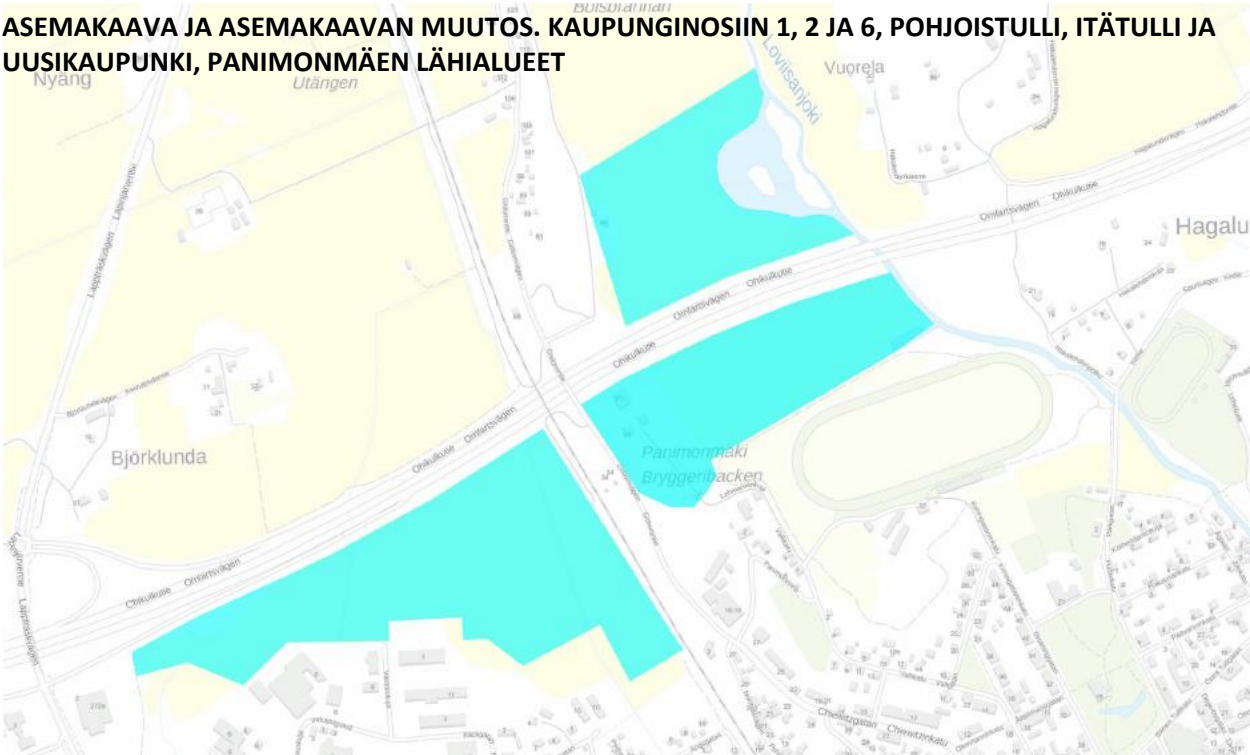


ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS. KAUPUNGINOSIIN 1, 2 JA 6, POHJOISTULLI, ITÄTULLI JA UUSIKAUPUNKI, PANIMONMÄEN LÄHIALUEET



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/asebakaavoitus.

11.1.2022

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

- ## OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

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

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1 SUUNNITTELUALUE JA HANKKEEN TAUSTA

Suunnittelualue sijaitsee kaupunginosissa 1 Pohjoistulli, 2 Itätulli ja 6 Uusikaupunki, Loviisan keskustan pohjoispuolella. Panimonmäen pohjois-, itä- ja länsipuolella. Asemakaavan muutos koskee seuraavia Loviisan kaupungin omistamia kiinteistöjä 434-405-1-33, 434-401-6-69, sekä osaa kiinteistöstä 434-401-2-8.

Loviisan kaupunginhallitus on päättänyt solmia Skarta Energy Oy:n kanssa aiesopimuksen 22.8.2022 aurinkopaneelien sijoittamisesta osalle kaavan aluetta. Alueelle on laadittava asemakaava, ettei maisema-arvot vaarannu, ja koska alue on taajaman läheisyydessä.

Alueen pohjois- ja länsiosassa ei ole asemakaavaa. Kaakkoisosassa on asemakaava. Alueen pellot ovat vuokrattu nykyisin viljelyskäyttöön. Alue on kokonaan 1-luokan pohjavesialuetta. Lisäksi alueella on korkeajännitelinjan, moottori- ja rautatien suoja-alueita.

Elinkeino ja Infrastruktuurilautakunta on päättänyt laittaa vireille kaavanmuutoksen 15.12.2022 190§. Diarionumero 1584/10.02.03/2022

2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Tavoitteena on tutkia keskustan pohjoispuoleisten peltoalueiden sopivuutta aurinkoenergian käyttöön. Osa alueista säilyy viljeltyinä. Maiseman ja kulttuuriympäristön arvo ja ominaispiirteet säilytetään. Alueen virkistys mahdollisuuksia parannetaan. Alueella sovitetaan arvokkaaseen maisemaan sopivaa viljelyä ja aurinkoenergian tuotantoa maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuri ympäristöön. Suunnittelussa huomioidaan junaliikenteen jatkamisen edellytykset ja mahdolliset muutostarpeet. Pohjaveden laadun säilyminen varmistetaan. Raviradan ja moottoritien välistä aluetta tutkitaan niiltä osin, kuin ravirata toiminta ei tarvitse aluetta käyttöönsä.

3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Yleistä

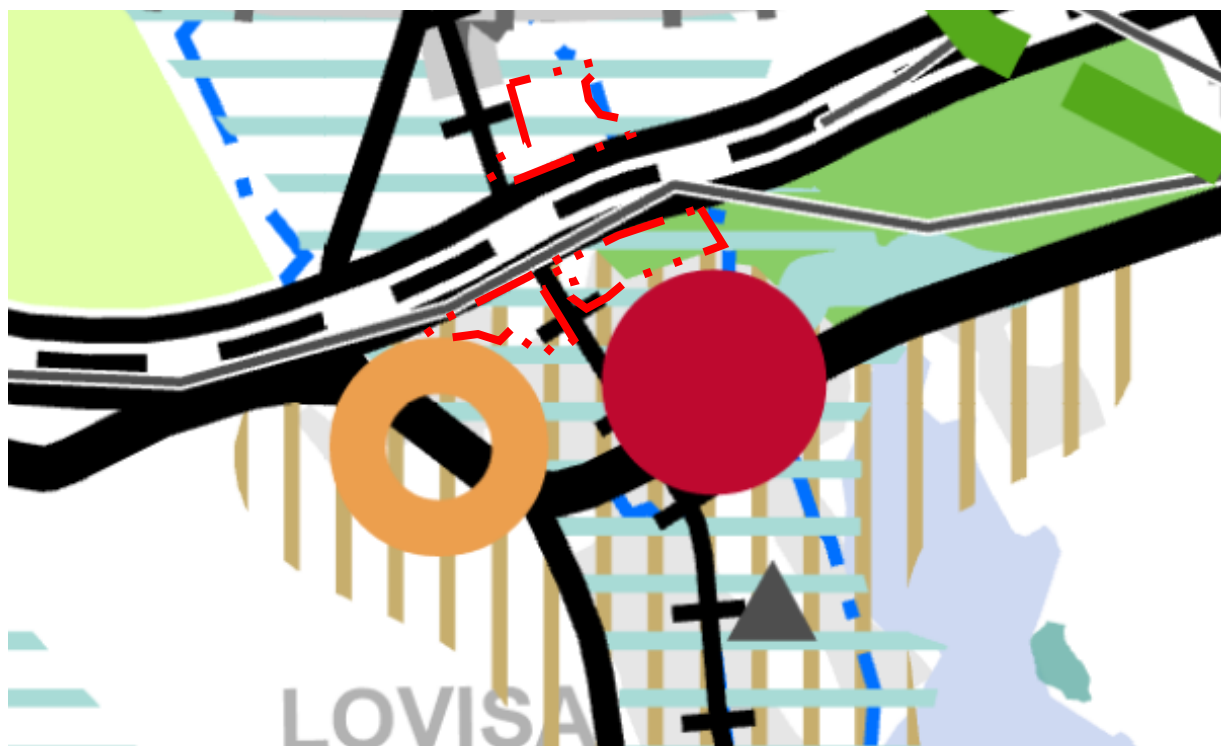
Suunnittelualue on kooltaan noin 34,8 ha. Suunnittelualue sijaitsee Loviisan taajaman luoteis- ja pohjoisreunalla. Luoteessa Vt7:n yleisentien alue rajaa aluetta luoteesta. Alue rajautuu rautatiehen ja ravirataan kaakossa. Idässä aluetta rajaa Loviisanjoki. Alue on pääosin rakentamatonta viljelys aluetta.

Alueen omistaa Loviisan kaupunki. Kaava-alueella ei ole katualueita. Alueen tuntumassa on vuonna 1961 valmistunut asuinrakennus ja talousrakennus, jotka kaupunki on vuokrannut yksityishenkilöille. Kaava ei ohjaa vuokra-alan 434-405-1-33-V305 käyttöä.

Alueen käyttöä rajoittaa on 1-luokan pohjavesialue ja vedenottamon suoja-alue. Alue on pääosin Loviisan veden toiminta-alueen ulkopuolella. Mutta alueen kautta kulkee vesi- ja jätevesilinjat. Alueen vieressä olevat moottori- ja rautatien suoja-alue sekä korkeajännitelinja, ohjaavat maankäytön ratkaisuita.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 25.8.2020 hyväksytty Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 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, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.



Keskustatoimintojen alue, keskus

Kohdemarkinnällä osoitetaan suurimmat ja monipuolisimmat valtakunnan keskuksen ulkopuolella olevat keskukset, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja.

Område för centrumfunktioner, centrum

Med objektsbeteckningen anges de största och mångsidigaste centrumen utanför riksentrum, där det förekommer boende, arbetsplatser och offentliga och privata tjänster. Centrumen kan också lätt nås med kollektivtrafik.



Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestävään yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa.

Utvecklingszon för tätortsfunktioner

På en utvecklingszon för tätortsfunktioner ska samhällsstrukturen i sin helhet vara tillräckligt effektiv så att målen för en hållbar samhällsstruktur kan uppnås.

**Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue**

Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (Missä maat on mainiommatt 2016) sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet (LSL 32 §).

Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården

Med egenskapsbeteckningen kulturmiljöer av intresse på landskapsnivå (Missä maat on mainiommatt 2016) samt riksomfattande landskapsvårdsområden (NVL 32 §).

**Pohjavesialue**

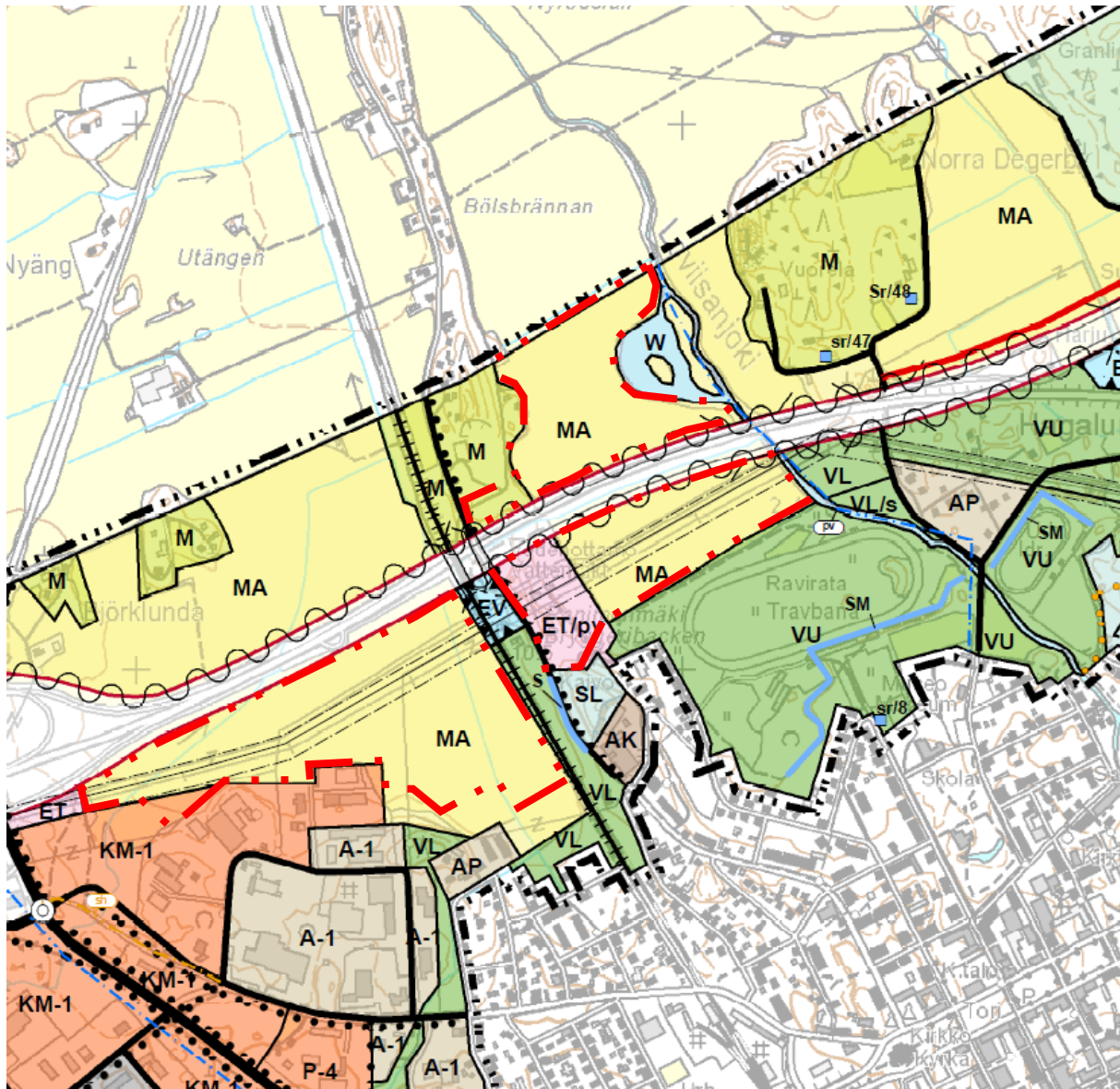
Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavedet. Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan myös pohjavesialueet, joiden turvaaminen on pintavesi- ja maaekosysteemin kannalta tarpeellista.

Grundvattenområde

Med egenskapsbeteckningen anges grundvattenområden som klassificerats som viktiga för vattenförsörjningen och som lämpliga för vattenförsörjning. Med egenskapsbeteckningen anvisas också grundvattenområden som bör tryggas med tanke på ytvattenekosystem och terrestra ekosystem.

Yleiskaava

Alue on LOTES osayleiskaavan alueella. LOTES osayleiskaava on hyväksytty 16.2.2010. Kaavan alue on merkattu MA-alueeksi. Pohjavedenottamolla on ET/pv merkintä—LOTES-osayleiskaavassa kaavan alue on pääosin merkitty (MA-) maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi. Alueella on korkeajännitelinjan suoja-alueutta sekä pieni (KM-1) Kaupallisten palvelujen alueen osa, (EV-) suojaviheralue, yhdyskuntateknisen huollon ja (M-) maa- ja metsätalousaluetta.



MA

Maisemallisesti arvokas peltoalue. Maakunnallisesti arvokas maisema-alue, jonka säilyminen avoimena ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää.

Landskapsmässigt värdefullt åkerområde.

Värdefullt område på landskapsnivå som med hänsyn till landskapsbilden är viktigt att bevara öppet och i odlingsbruk.

ET/pv

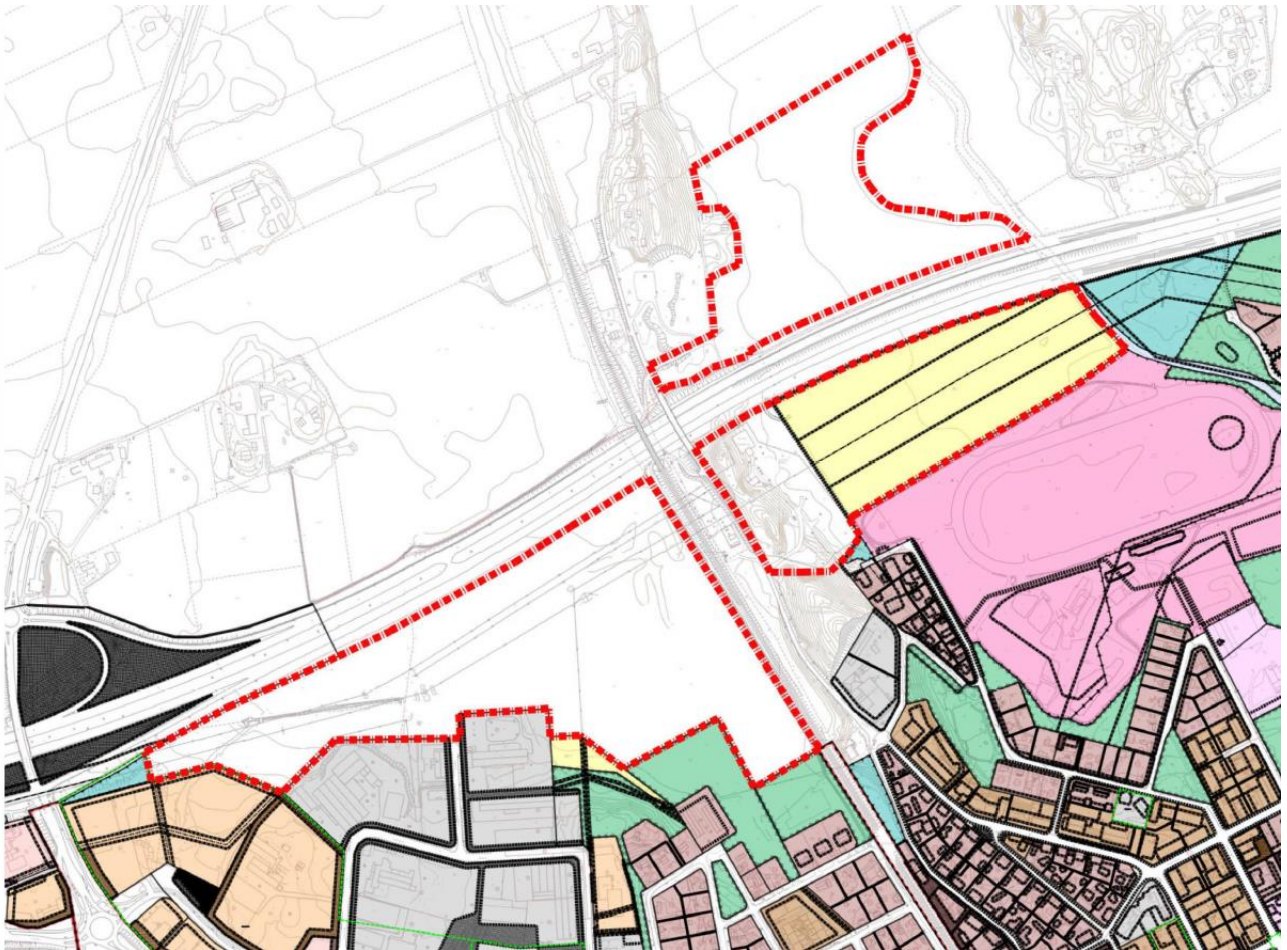
**Yhdyskuntateknisen
huollon alue.**
Alueella sijaitsee pohjavedenotto.

**Område för
samhällsteknisk försörjning.**
På området finns en grundvattentäkt.

Asemakaava

Kaavan lounaisella ja pohjoisella alueella ei ole asemakaavaa. Kaavan kaakkoisella alueella on voimassa kaava 2-20, hyväksytty 10.9.2014.

Kaava-alueen länsipuolella voimassa olevat kaavat AM6-22 ovat hyväksytty 12.6.2002 ja A6-25 on hyväksytty 23.6.2010. Eteläpuolisella teollisuusalueella on asemakaava AM6-6 hyväksytty 14.9.1977 ja vahvistettu 24.1.1978 ja AM6-15, joka on hyväksytty 7.12.1989 ja vahvistettu 26.2.1990. Kaakkoispuolella ovat kaavat AM6-18, hyväksytty 9.2.1994 vahvistettu 26.8.1994 ja AM6-24, hyväksytty 13.10.2008 sekä BVI 27, hyväksytty 29.1.1965. Itäpuolella radan suunnassa ei ole asemakaavaa. Kaava-alueen eteläosalla on voimassa kaava 434_BVII65, joka on vahvistettu 28.11.21975.



Kuva 2 Ote alueen kaavoja yhdistelevästä ajantasakaavasta. Kaavan alustava rajausta merkattu punaisella ääriiviivalla.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavamuutosta laadittaessa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) sekä mahdolliset muut ilmenevät, laadittavat tai tarkentuvat selvitykset. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (MRL 24 §) on kohteelle suoraan osoitettavissa seuraava tavoite ja arvo:

1. Kestävä aluerakenne ja alueidenkäyttö. Olemassa olevien rakenteiden, kuten yhdyskuntarakenteen, liikenneinfrastruktuurin ja energia huollon johtokäytävien, hyödyntämisellä ja kehittämisellä on monia myönteisiä vaikutuksia.
2. Rakennetun ympäristön laadukkaalla kehittämisellä voidaan edistää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta ja ajallista kerroksellisuutta.
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö (Melun vaikutukset, Pohjavesialueiden turvaaminen).

Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat

- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sweco Ympäristö Oy, 2014
- LOTES osayleiskaavan kaavaselostus Sito Oy, 2009
- LOTES osayleiskaavan luontoselvitys, Enviro, 2006
- LOTES osayleiskaavan muinaismuist selvitys, Museovirasto 2007
- LOTES osayleiskaavan rakennushistoriaselvitys 2008 Loviisan kaupunki ja Ruotsinpyhtään kunta
- LOTES osayleiskaavan maisemarakenne, Loviisan kaupunki 2006
- LOTES osayleiskaavan meluselvitys SITO oy
- LOTESLiite_8_ote_maaperakartasta. GTK
- Näkymiä-maakunnan-maisemahistoriaan, Uudenmaan liito 2011
- Missä maat on mainiommat, Uudenmaan liito 2022
- Happamien sulfaattimaiden vaikutukset rakentamiseen. OAMK 2022
- Rataverkon pohjavesialueiden riskienhallinta, Uusimaa 2009
- Ratatekniset ohjeet: vo_2021-27_rato20_web
- 2021-73 väyläverkon investointiohjelma web
- Pohjavesi suojauksien suunnitelmat Vt7
- Korkeajännitelinjan lausunto 4.2.2022 Fingrid Oyj.
- Loviisan lepakkokartoitus 2005, Batcon Group
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Östman, 1994.

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 toimialaa suunnittelussa käsitellään.

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

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

Viranomaistahot ja muut tahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta
- Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta
- Maaseutulautakunta
- Rakennus- ja ympäristölautakunta
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Väylävirasto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Fingrid Oyj
- Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto
- Loviisan vesiliikelaitos
- Loviisan kaupungin infrastruktuuriosasto

- Loviisan Museo
- Porvoon museo, Itä-Uudenmaan maakuntamuseo
- LPOnet Oy Ab
- Rosk and Roll (jätteiden käsittely)

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Alla on esitetty prosessi ja aikataulu. Aikataulu tarkentuu prosessin kuluessa.

Kaavoituksen käynnistäminen

Kaavamuutos on tulut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 15.12.2022, § 35.

Perusselvitysvaihe ja tavoitteet

Perusselvitysvaiheessa kootaan kaavan lähtötietoaineisto sekä laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset ja täsmennetään kaavamuutoksen tavoitteet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) täydennetään kaavasuunnittelun edetessä. OAS:n, asemakaavaluonnoksen ja asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kuuluttamalla, kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan.

Asemakaavan valmisteluvaihe (luonnosvaihe)

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa vähintään yhden kaavaluonnoksen nähtäville Lovinfo:n ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle 30 vuorokauden ajaksi maankäyttö- ja rakennuslain 62. §:n mukaisesti. Nähtävillä olosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavaluonnoksista pyydetään lausunnot viranomaisilta.

Tavoiteaikataulu: kevät 2023

Kaavaehdotusvaihe

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville Lovinfo:n ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle 30 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan 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 Lovinfo:on ennen nähtävillä oloajan päättymistä tai sähköpostitse kaavoitus@loviisa.fi. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (maankäyttö- ja rakennuslain 65. § 2. mom.).

Tavoiteaikataulu: kesä/syysy 2023

Kaavan hyväksyminen

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta käsittelee lausuntojen ja vaikutusten arvioinnin sekä mahdollisten muistutusten avulla täsmentyneen kaavaehdotuksen, kaupunginhallitus käsittelee omalta osaltaan kaavaehdotuksen ja kaupunginvaltuusto 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 Lovinfo:ssa ja paikallislehdissä (maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93. §).

Tavoiteaikataulu: syysy/talvi 2023

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa työsetään 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 voi 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 77
07901 Loviisa

sähköposti: etunimi.sukunimi@loviisa.fi

Klaus Seppänen
kaavasuunnittelija

puh. 040 6717674

Marko Luukkonen
kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö

puh. 0440 555403