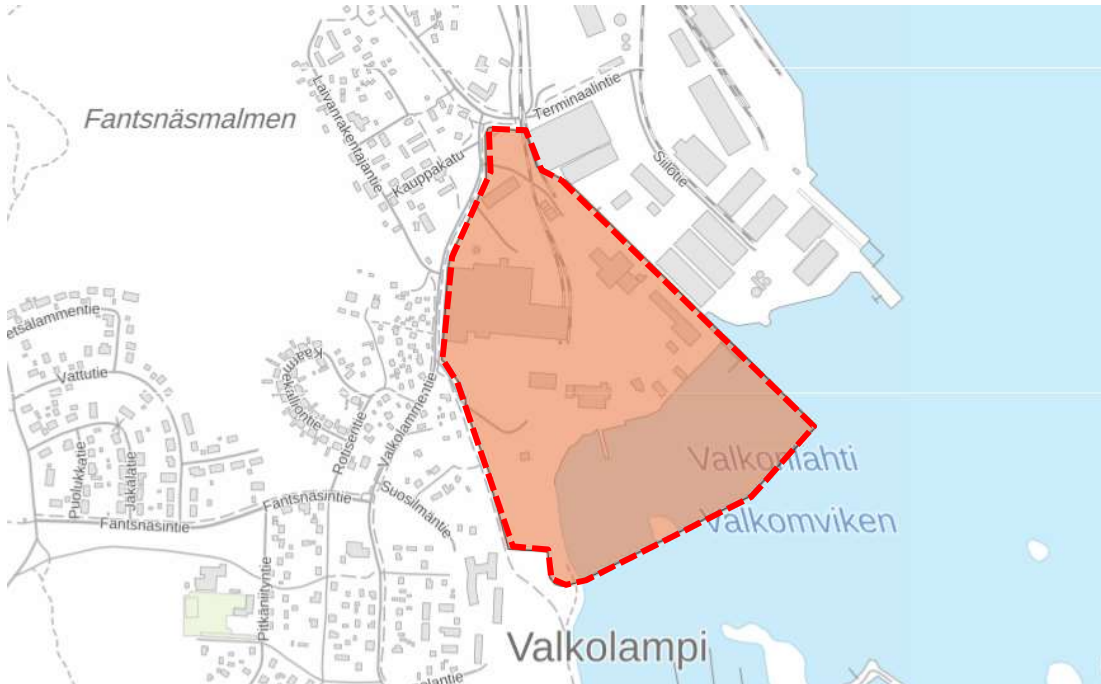




Loviisan kaupunki  
Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus  
Kaupunkisuunnitteluosasto

## ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 11, OSA KORTTELISTA 2008, VALKON SATAMAN LÄNSIPUOLI, VALKOLAMMENTIE/LAMMENPOLKU



### 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](http://www.loviisa.fi/fi/palvelut/kaavoitusjamaankaytt/kaavoitus/asemakaavoitus).

Loviisassa 17.4.2024

### 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

Suunnittelualue sijaitsee kaupunginosassa 11, Valko. Asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä: 434-404-2-1, 434-404-1-43, 434-409-2-113, 434-409-2-114, 434-409-2-117, 434-409-5-3, 434-409-6-0, 434-871-1-1 ja 434-871-1-3. Kiinteistöissä on useita määräaloja.

Kaavan vireilletulosta on tehty viranhaltijapäätös 10.4.2024. Kiinteistöistä on myyty useita määräaloja, joita ei voida muodostaa omiksi kiinteistöikseen, ennen kuin tonttijako on laadittu. Alueen tonttijako on ollut pitkään vireillä. Maankäyttö ja rakennusasetuksen 37 § mukaisesti tonttijako on laadittava siten, että jokaiselle tontille on ajoyhteys. Mikäli tontti ei rajaudu katuun, voidaan perustaa ajoyhteysrasite yhden tontin kautta korkeintaan kahdelle tontille. Koska kyseinen korttelialue on laaja, ei osalle tonteista voitaisi järjestää asianmukaista kulkuyhteyttä. Korttelin sisäiset kulkuyhteydet voidaan ratkaista muuttamalla asemakaavaa. Asemakaavan muuttaminen mahdollistaa tällöin myös tonttien lohkomisen.

### 2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa korttelin sisäiset ja tarpeelliset ajoyhteydet alueella oleville määräaloille siten, että kiinteistöjen muodostaminen olisi mahdollista. Samalla alueen kaavamääräykset tarkistetaan ja huomioidaan mahdolliset aluetta koskevat asemakaavalliset muutostarpeet.

### 3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

#### Yleistä

Suunnittelualue on kooltaan noin 23,3 ha. Lännestä alue rajautuu Valkolammentiehen ja Lammenpolkuun. Idästä alue rajautuu Valkon satamaan ja etelästä Valkonlahteen. Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa, ja se on kokonaisuudessaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T/1).

Alueella on useita maanomistajia. Osa alueesta on vanhentuneen tielinjauksen johdosta Loviisan kaupungin omistuksessa. Osa alueesta on Väyläviraston omistuksessa vanhan ratalinjauksen johdosta. Osin kiinteistörajaukset ovat epätarkoituksenmukaisia.

Alueella on teollisuus- ja varastotoiminnan lisäksi toimisto- ja liikerakennustoimintaa sekä energiahuoltoon liittyvää toimintaa. Alueella on myös pääosin Loviisan kaupungin omistama vesialue.

Valkon alueesta vireillä olevan osayleiskaavan laadinnan yhteydessä alueesta on tehty useita selvityksiä. Alue on pääosin teollisuus- ja varastoaluekäytössä, eikä merkittäviä luontoarvoja eikä arkeologisia löydöksiä ole näissä havaittu. Alueen eteläosassa on metsä, jonka luontoarvot tullaan selvittämään kaavaehdotusvaiheessa.

## Maakuntakaava

Alueella on voimassa 25.8.2020 hyväksytty Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava.

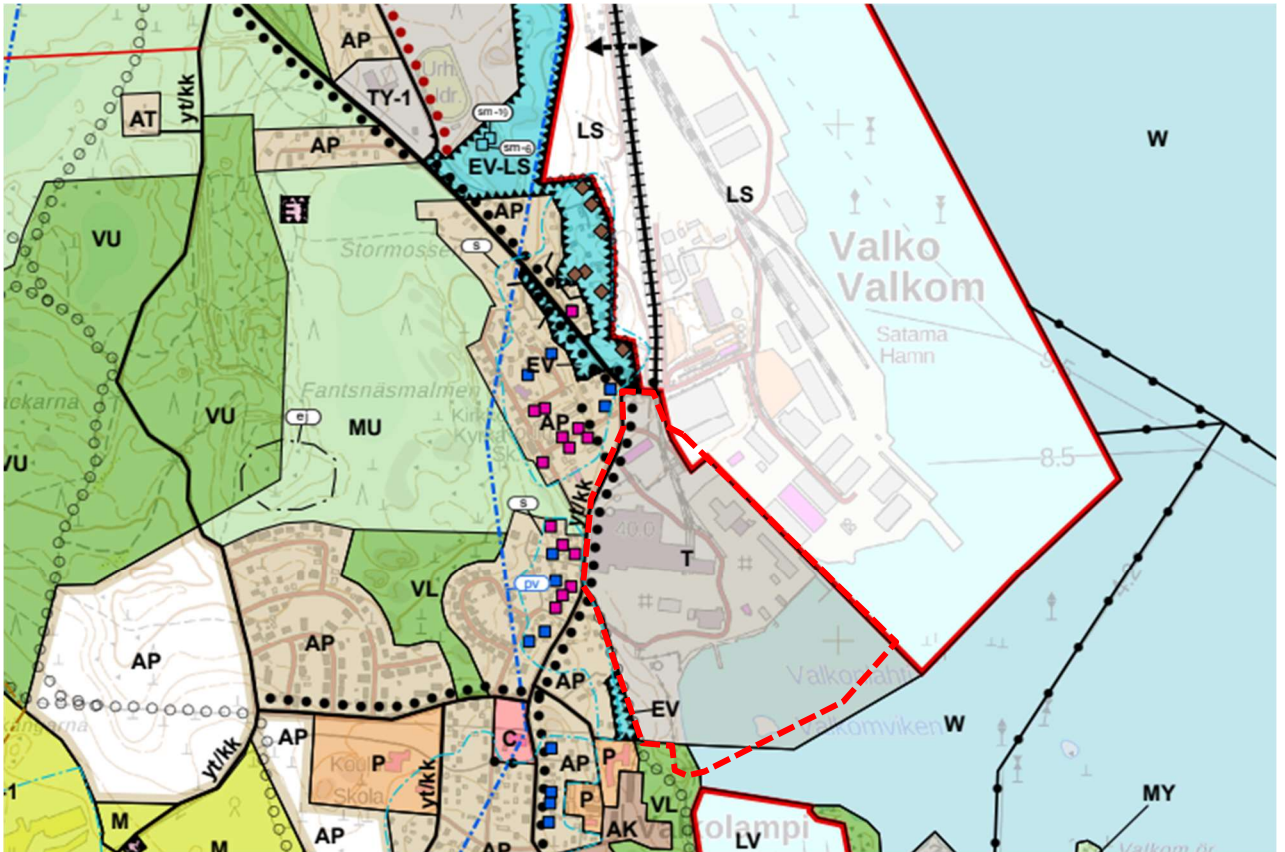


### **Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue**

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

## Yleiskaava

Kaavamuutosalueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueelle ollaan laatimassa osayleiskaavaa, jonka kaavaehdotus on ollut nähtävillä kesällä 2023.



*Osayleiskaavaehdotus, joka on ollut nähtävillä loppukesällä 2023.*



**T** Teollisuus- ja varastoalue.



**VL** Lähivirkistysalue.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on kielletty ilman MRL:n 128 §:n mukaista maisematyölupaa.



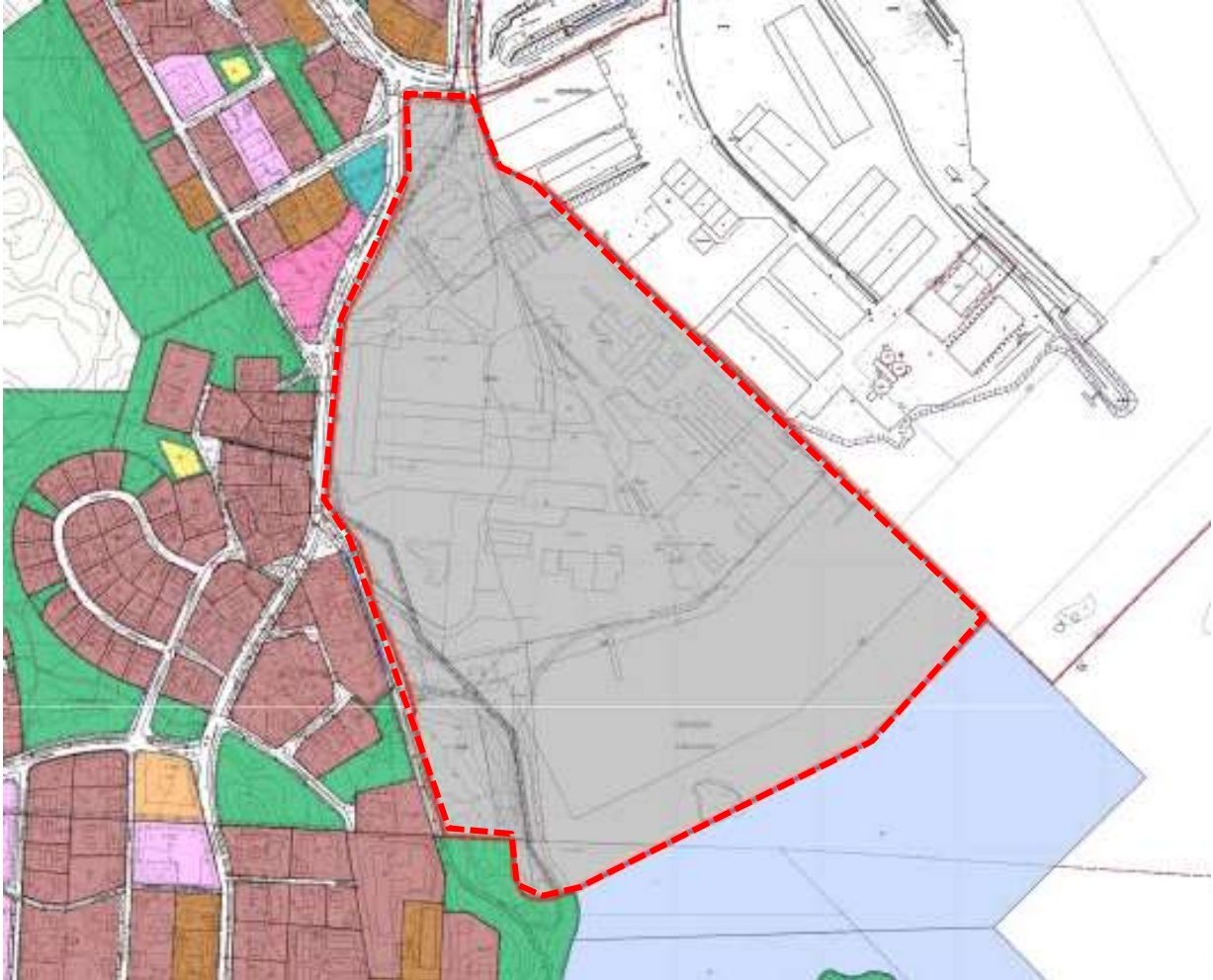
**LS** **Satama-alue.** Alueelle saa sijoittaa satamatoiminnan kannalta tarpeellisia tiloja, rakennuksia ja rakennelmia.

Alueelle saa sijoittaa satamatoimintaan liittyviä vaarallisia kemikaaleja ja käsitteleviä tai varastoivia laitoksia ja sataman kautta kulkevien kiertotaloustuotteiden lajittelua ja varastointia sekä telakkatoimintaa. Kemikaalien käsittely ja varastointi tai kiertotaloustuotteiden lajittelu ja varastointi eivät saa heikentää asumisen mahdollisuuksia yleiskaavan asumiseen osoitetuilla alueilla.



## Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Alueella pääosin voimassa oleva kaava 434-AM11-37 on vahvistettu 4.12.1989. Kaavanmuutosalueen lounaisosalla on voimassa kaava 434-A11-28, joka on vahvistettu 13.2.2007. Alue on kokonaan T/1-korttelialuetta.



Ote alueen kaavoja yhdistelevästä ajantasa-asetuksesta. Alue on kokonaan T/1-korttelialuetta.

T/1

TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUKSEN KORTTELIALUE. KORTTELIALUEELLE SAA RAKENTAA VAIN TOIMINNAN KANNALTA TARVITTAVIA ASUNTO- JA TOIMISTOTILOJA. TONTILLE SAA SIIJOITTAA KAKSI ASUNTOA KIINTEISTÖN HOITOA VARTEN TARPEELLISILLE HENKILÖKUNNALLE. TONTILLE VARATTAVIEN AUTOPAIKKOJEN LUKUMAARAN ON OLTAVA VÄHINTÄÄN PUOLET SIELLÄ VAKINAISESTI TYÖSKENTELEVIEN TYÖNTEKIJÖIDEN LUKUMAARASTA.

KVARTERSOMRÅDE FÖR INDUSTRI- OCH LAGERBYGNADE. PÅ KVARTERSOMRÅDET FÅR ENDAST BYGGAS BOSTADS- OCH KONTORSUTRYMMEN, SOM ÅR NÖDVÄNDIGA FÖR VERKSAMHETEN. PÅ TOMTEN FÅR PLACERAS TVÅ BOSTÄDER FÖR DEN PERSONAL SOM ÅR NÖDVÄNDIG FÖR FASTIGHETENS SKÖTSEL. ANTALET BILPLATSER SOM RESERVERAS PÅ TOMTEN BÖR VARA MINST HÄLFTE AV ANTALET ARBETSTAGARE SOM STADIGVÄRANDE ARBETAR PÅ PLATSEN.

## Olemassa olevat selvitykset, suojeleohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat:

- Valkon ja sen lähialueiden muinaisjännösinventointi osayleiskaavaa varten, 11.5.2018, Museovirasto
- Uhanalaisten luontotyyppien kartoitus, 2020, Jere Salminen
- Loviisan Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavan kokoomaluontoselvitys 2021, Jere Salminen

## 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
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto
- Loviisan Vesiliikelaitos
- Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta
- Loviisan kaupungin infrastruktuuri-osasto
- Rosk'n Roll Oy Ab (jätteiden käsittely)
- Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike r.y.

## 5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

### Kaavoituksen käynnistäminen

Kaavamuutos on tullut vireille viranhaltijapäätöksellä 10.4.2024.

### Perusselvitysvaihe ja tavoitteet

Perusselvitysvaiheessa kootaan kaavan lähtötietoaineisto sekä laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset ja täsmennetään kaavanmuutoksen 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 Lovin fon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle 14 vuorokauden ajaksi maankäyttö- ja rakennuslain 62. §:n mukaisesti. Nähtävilläolosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavaluonnoksista pyydetään lausunnot viranomaisilta.

**Aikataulu:**

**kesä 2024**

### Kaavaehdotusvaihe

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville Lovin fon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle 14 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 Lovin foon 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:**

**syksy 2024**

### 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 Lovin fossa ja paikallislehdissä (maankäyttö- ja rakennuslain 93. §).

**Tavoiteaikataulu:**

**kevät 2025**

## 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 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](mailto: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](mailto:kaavoitus@loviisa.fi)  
PL 77  
07901 Loviisa

sähköposti: [etunimi.sukunimi@loviisa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@loviisa.fi)

Perttu Huhtiniemi  
kaavasuunnittelija

puh. 040 671 7674

Marko Luukkonen  
kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö

puh. 0440 555 403