



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.

Loviisassa 7.4.2025

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 5.4.2024. 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. Kaavoituksen kustannuksista on sovittu kaavoitussopimuksella.

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.

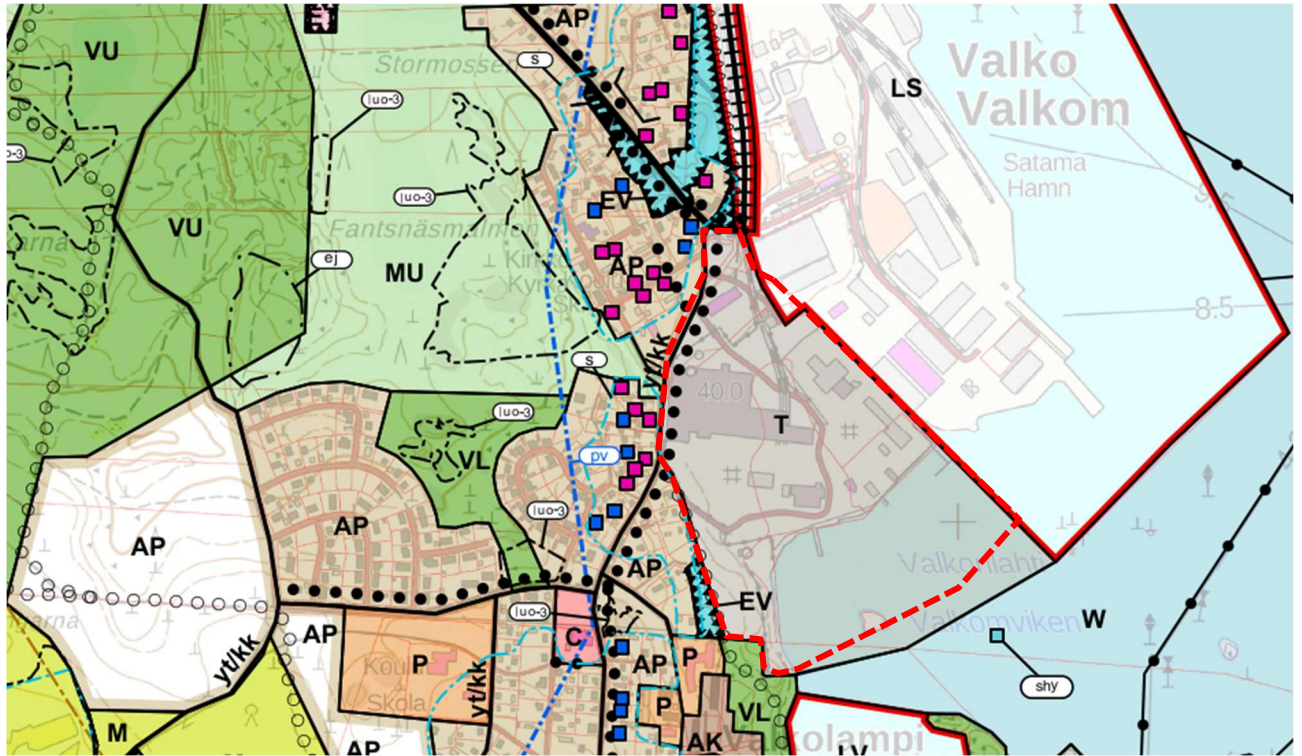


Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue

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 hyväksytty keväällä 2025 Loviisan elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa



Teollisuus- ja varastoalue.



Lähivirkistysalue.

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

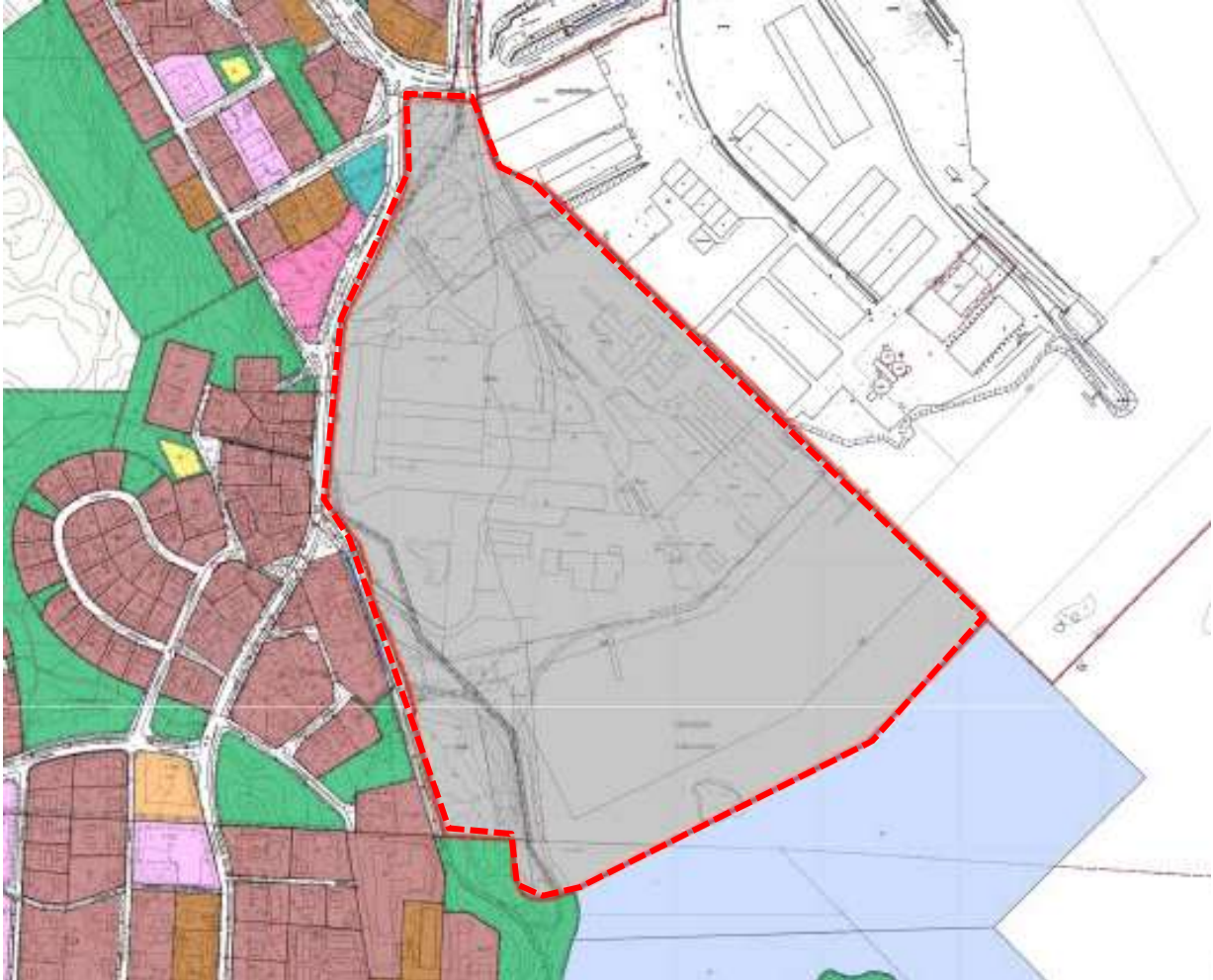


Satama-alue. Alueelle saa sijoittaa satamatoimin-
nan kannalta tarpeellisia tiloja, rakennuksia ja ra-
kennelmia.

Alueelle saa sijoittaa satamatoimintaan liittyviä
vaarallisia kemikaaleja ja käsitteleviä tai varastoivia
laitoksia ja sataman kautta kulkevien kiertotalous-
tuotteiden lajittelua ja varastointia sekä telakkatoi-
mintaa. Kemikaalien käsittely ja varastointi tai kier-
totaloustuotteiden 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. Kaavamuutosalueen 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 VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. KORTTELIALUEELLE SAA RAKENTAA VAIN TOIMINNAN KANNALTA TARVITTAVIA ASUNTO- JA TOIMISTOTILOJA. TONTILLE SAA SIIJOITTAA KAKSI ASUNTOA KIINTEISTÖN HOITOJA VARTEN TARPEELLISILLE HENKILÖKUNNALLE. TONTILLE VARATTAVIEN AUTOPAIKKOJEN LUKUMAARAN ON OLTAVA VÄHINTÄÄN PUOLET SIELLÄ VÄHINTÄÄN 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 muinaisjäännösinventointi osayleiskaavaa varten, 11.5.2018, Museovirasto
- Uhanalaisten luontotyyppien kartoitus, 2020, Jere Salminen
- Loviisan Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaavan kokoomaluontoselvitys 2021, Jere Salminen
- Valkon sataman länsipuoli, Luontoselvitys 2024, 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- ja ympäristöosasto
- 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 infrastruktuurikeskus asetti yhden kaavaluonnoksen nähtäville 26.4.–13.5.2024 Lovinon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle alueidenkäyttölain 62. §:n mukaisesti. Nähtävillä olosta tiedotettiin alueidenkäyttölain mukaisesti. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta. Lausuntoja saatiin 5, mielipiteitä 2.

Aikataulu:

kevät 2024

Kaavaehdotusvaihe

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville Lovinon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle vähintään 14 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan alueidenkäyttölain mukaisesti. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallinnonaloilta (alueidenkäyttölain 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. § ja 28. §).

Mahdollinen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään nähtävilläoloajan ja saatujen lausuntojen jälkeen (alueidenkäyttölain 66. § 2. mom., maankäyttö- ja rakennusasetuksen 18. §). Mahdolliset muistutukset on toimitettava asiakaspalvelupiste Lovinon ennen nähtävillä oloajan päättymistä tai sähköpostitse kaavoitus@loviisa.fi. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (alueidenkäyttölain 65. § 2. mom.).

Tavoiteaikataulu:

kevät 2025

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 (alueidenkäyttölain 52. §). Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan ELY-keskukselle, kaavamuutoksen hakijalle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (alueidenkäyttölain 67. §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinon ja paikallislehdissä (alueidenkäyttölain 93. §).

Tavoiteaikataulu:

syksy 2025

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

Perttu Huhtiniemi
kaavoitusarkkitehti

puh. 040 671 7674

Marko Luukkonen
kaupunkisuunnittelupäällikkö

puh. 0440 555 403