

**MAANMITTARI
ÖHMAN**

Långstrandintie 260

044 2530464

sten.ohman@netsten.fi

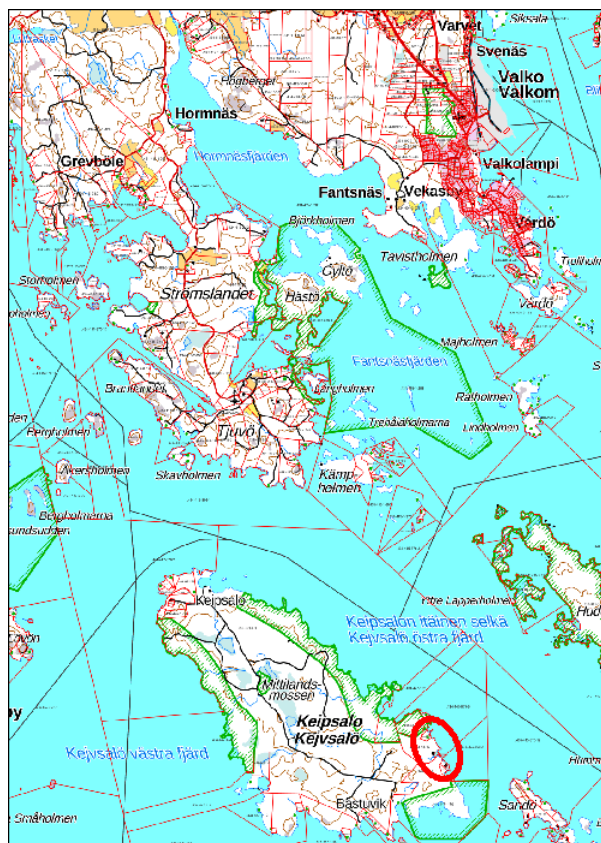
6.11.2025

LOVIISA, NOKKILA-SKOGEN

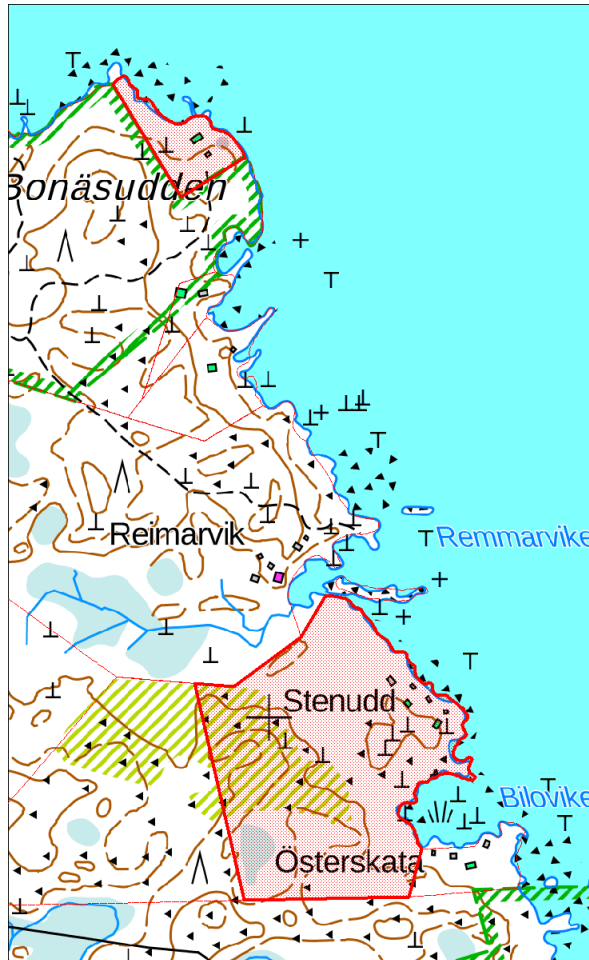
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

1. Suunnittelualue ja kaavoitustilanne

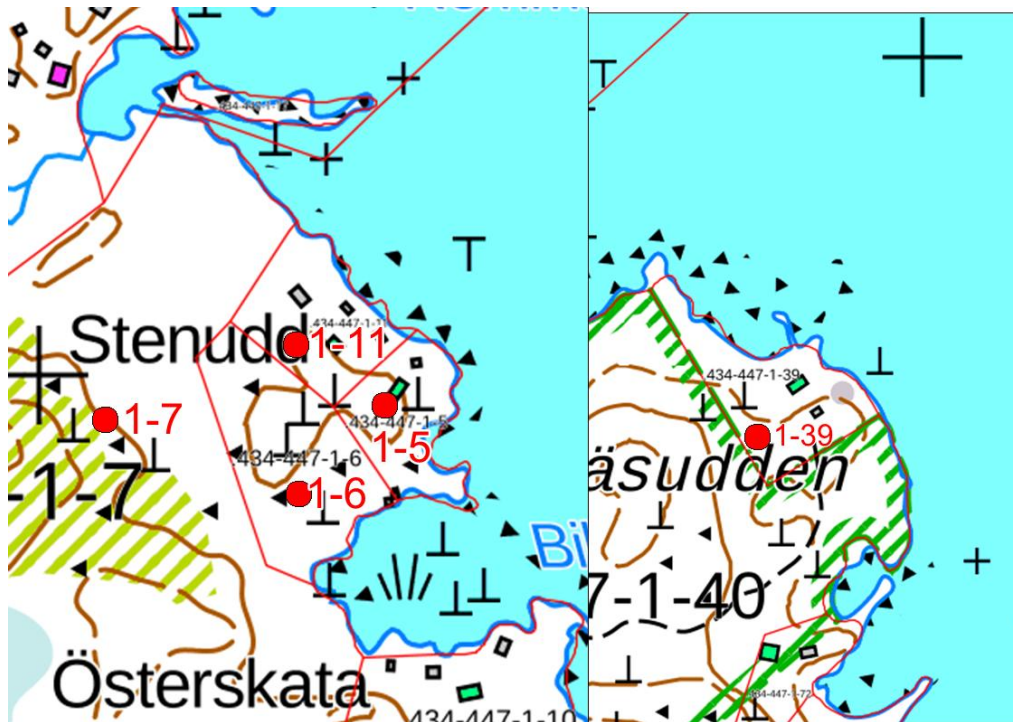
Alue käsittää Pernajan Keijvsalössä kiinteistöt Udden 434-447-1-5, Piiloviken 434-447-1-6, Stenudden 434-447-1-11 ja Nokkila 434-447-1-39 sekä osan kiinteistöstä Skogen 434-447-1-7. Alueen pinta-ala on n. 10 hehtaaria. Alueen rantaviiva on n. 600 metriä.



Alueen sijainti Keijvialössä, punainen ympyrä alareunassa.



Kaava-alue sijaitsee itäisessä Keijvsalössä, punarasteri.

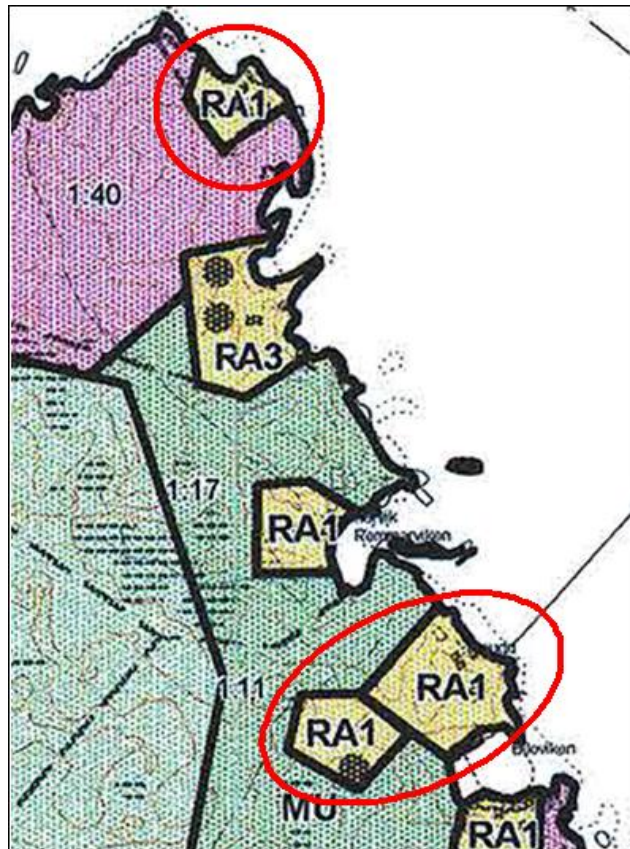


Kaava-alueen kiinteistöt Udden 434-447-1-5, Piiloviken 434-447-1-6, Stenudden 434-447-1-11 ja Nokkila 434-447-1-39 sekä osan kiinteistöstä Skogen 434-447-1-7.



Ilmakuva kaava-alueesta ympäristöineen.

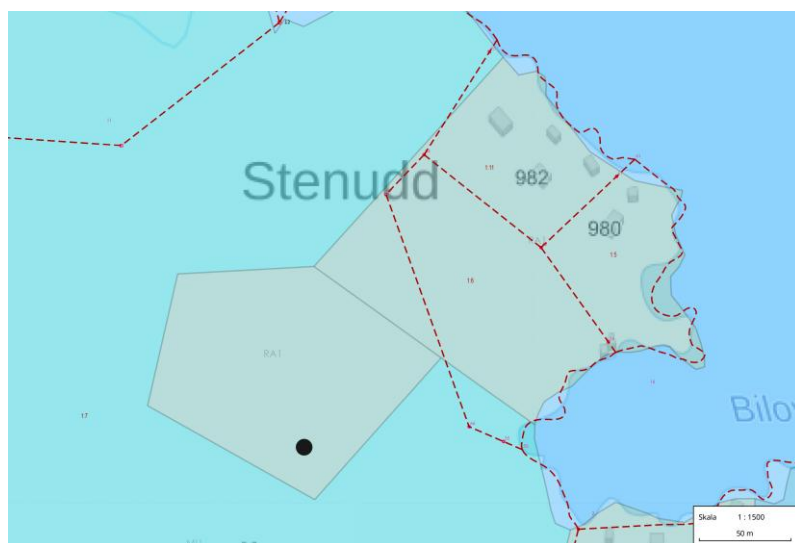
Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavassa on hyväksytty 8.3.2000.



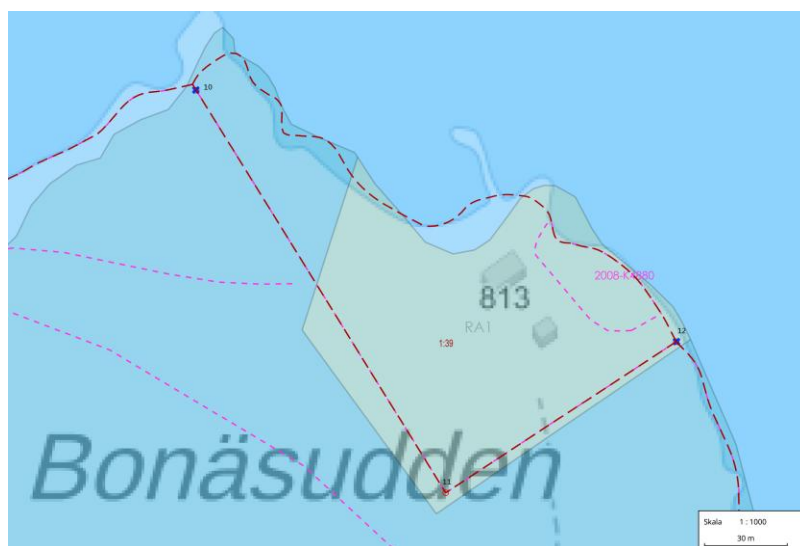
Ote Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavasta. Ranta-asemakaava-alueen rakennusoikeudet rengastettu punaisella.

Osayleiskaavassa ranta-asemakaavoitettava alueella on osoitettuna kolme kullakin yhden rakennusoikeuden loma-asuntoaluetta (RA1). Muilta osin alueella on osoitettuna maa- ja metsätalousaluetta, jossa on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU) sekä suojelualuetta (SL).

Kiinteistöille Udden 434-447-1-5 ja Stenudden 434-447-1-11 on osoitettu yksi yhteinen rantaloma-asuntoalue (RA1) ulottuen pääosin myös kiinteistölle 1-7. Kiinteistölle Skogen 434-447-1-7 on osoitettu yksi loma-asuntoalue (RA1) ilman rantaa. Kiinteistöistä Piiloviken 434-447-1-6 ja Skogen 434-447-1-7 osa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (MU). Kiinteistöllä Nokkila 434-447-1-39 on yhden rakennusoikeuden loma-asuntoalue (RA1) ja pieneltä osalta suojelualuetta (SL). Alla olevista kuvista ilmenee miten kiinteistöjen rajat kulkevat suhteessa yleiskaavan aluerajoihin.

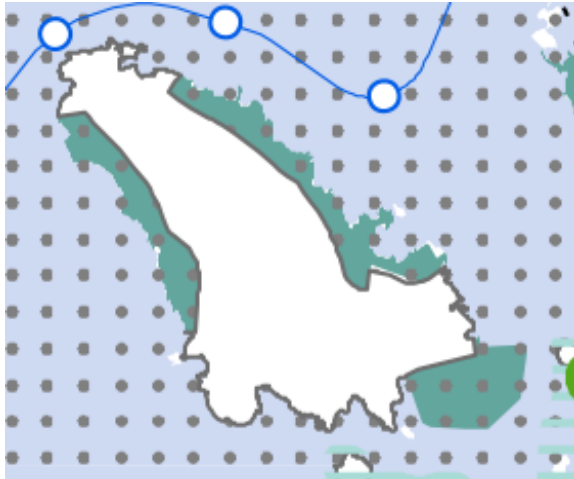


Kiinteistöjen 1-5, 1-6, 1-7 ja 1-11 rajat suhteessa yleiskaavan aluerajoihin.



Kiinteistön 1-39 rajat suhteessa yleiskaavan aluerajoihin.

Lainvoiman saaneessa 25.8.2020 hyväksytyssä maakuntakaavassa merkittävä osa Kejvsalön ranta-alueista on osoitettu suojelualueeksi, joka pieneltä osin ulottuu kiinteistölle 1-39. Kejvsalötä ympäröivä vesialue kuuluu Natura 2000 alueeseen. Muita ranta-asemakaava-aluetta koskevia merkintöjä ei ole.



Keijvsalö Uusimaa-kaavassa 2050.

Ranta-asemakaava-alueen kiinteistöt 1-5, 1-11 ja 1-39 on kukin rakennettu loma-asunnolla ja talusrakennuksilla. Muut kiinteistöt ovat rakentamatta.

Koko kaava-alueella on vahvaa metsää.

2. Suunnittelun aiemman vaiheet, lähtökohdat ja tavoitteet

Ranta-asemakaava-alueen kiinteistöjaotus poikkeaa merkittävästi voimassa olevan yleiskaavan aluerajoituksista. Ainoastaan pohjoinen kiinteistön Nokkila 1-39 rajat noudattavat yleiskaavan aluerajoja. Poikkeavan alueen lohkominen on tapahtunut yleiskaavan voimassaolo aikana.

Nykyisten kiinteistöjen 1-5, 1-11 ja 1-6 alueille on yleiskaavassa virheellisesti osoitettu vain yhden rakennusoikeuden loma-asuntoalue, vaikka kiinteistöillä 1-5 ja 1-11 olevat kaksi loma-asuntoa on rakennettu kauan ennen yleiskaavan laatimista.

Loma-asunto kiinteistöllä 1-11 on vuodelta 1915 ja kiinteistöllä 1-5 1980-luvun alkupuolelta. Näiden kiinteistöjen alueille olisi yleiskaavassa pitänyt osoittaa kullekin yksi rakennusoikeus loma-asuntoa kohti.

Kiinteistölle 1-7 rakentamattomaksi osoitettu rakennusoikeus on yleiskaavan mitoitusperusteiden mukainen loma-asuntoalue ilman rantaa.



Kiinteistöjen 1-5 ja 1-11 alueiden rakennuskanta peruskartalla vuodelta 1988. Kartta osoittaa silloiset kaksi loma-asuntorakennusta.

Ranta-asemakaavan tarkoituksen on korjata kiinteistöjen 1-5 ja 1-11 osalta yleiskaavan virhe niin, että kummallekin kiinteistölle osoitetaan yhden rakennusoikeuden loma-asuntoalue. Alueet rajataan ao. kiinteistöjen alueelle, kiinteistölle 1-6 ei osoiteta rakennusoikeutta.

Kiinteistön 1-7 ilman rantaa oleva loma-asuntoalue RA1 poistetaan ja osa sen kerrosalasta siirretään kiinteistön Nokkila 434-447-1-39 yleiskaavan mukaiselle RA1-alueelle. Tavoitteena on osoittaa siirrettävä kerrosala yhdeksi lisä-loma-asunnoksi, jonka kerrosala määritetään suunnittelun aikana.

Muilta osin ranta-asemakaava osoitetaan yleiskaavan rajausten ja määräysten mukaisesti.

3. Osalliset ja osallisten kuuleminen

Osallisia ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (AKL 62 §).

Osallisia ovat mm.

- Alueen maanomistaja
- Lähialueiden maanomistajat ja asukkaat
- Viranomaiset
 - Uudenmaan ELY-keskus (ympäristö ja luonnonvarat)
 - Uudenmaan liitto
 - Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Loviisan rakennus- ja ympäristölautakunta
 - Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto.

4. Viranomaisyhteistyö

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) toimitetaan viranomaisille tiedoksi ja mahdollisia kommentteja varten loppusyksystä 2025.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto viranomaisilta.
- Sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut nähtävänä, järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu (AKL 66 §, MRA 26 §).

5. Laadittavat selvitykset ja pohjakartta

Erillisiä selvityksiä ei ole tarpeen tehdä, koska kiinteistöt, johon rakentamista osoitetaan, on ennestään rakennettu. Kaavan pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa ja numeerista kiinteistöjaotusta. Pohjakartan hyväksyy Loviisan kaupungin kiinteistöinsinööri.

6. Suunnittelun käsittelyvaiheet, kaavan vaikutukset sekä osallistuminen ja vuorovaikutus

Tekninen lautakunta päättää ranta-asemakaavoituksesta lautakuntatasolla. Kaava tulee vireille lautakunnan päätöksellä ja kuuluttamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma talvella 2026.

Kaavaehdotus pannaan julkisesti nähtäville keväällä 2026 ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisia kuullaan.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta (AOL 65 §, MRA 27 §). Muistutus on toimitettava kaupungille ennen nähtävillä oloajan päättymistä.

Tekninen lautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen syksyllä 2026. Päätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen (AKL 188 §).

7. Yhteystiedot

Lisätietoja suunnittelusta antavat seuraavat henkilöt:

Kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen
LOVIISAN KAUPUNKI, kaupunkisuunnitteluosasto
Kuningattarenkatu 15 B, 07900 Loviisa
Puh. 0440 555403
marko.luukkonen@loviisa.fi

Kaavan laatija
Sten Öhman
MAANMITTARI ÖHMAN
Långstrandintie 260, 10600 Tammisaari
Puh. 044 2530464
sten.ohman@netsten.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan alistaa ELY-keskukseen neuvotteluja varten, mikäli osallinen katsoo sitä puuttelliseksi.

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tilata Loviisan kaupungin kaupunkisuunnitteluosastolta tai kaavan laatijalta.