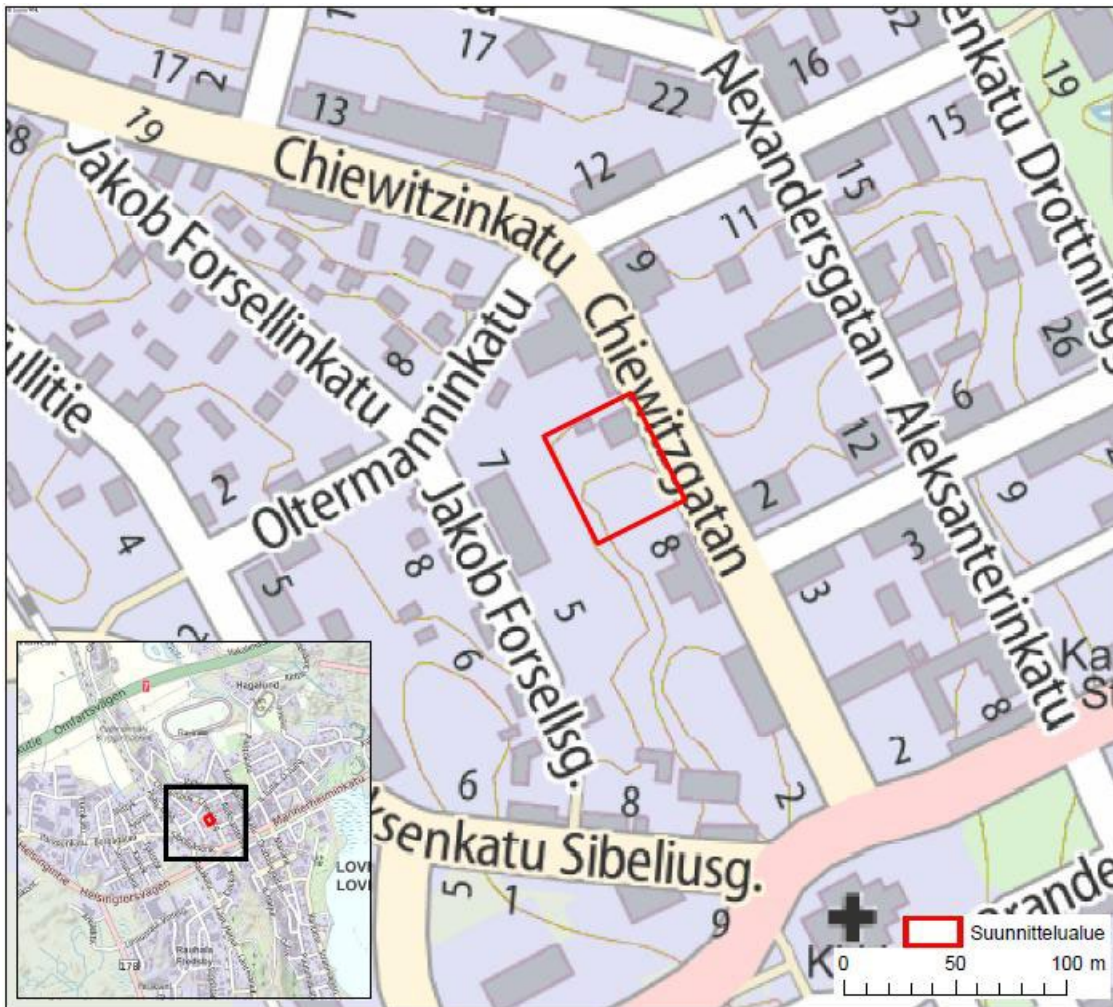




Loviisan kaupunki
Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus
Kaupunkisuunnitteluosasto

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 1, POHJOISTULLI, KORTTELIN 109 OSA, CHIEWITZINKATU 10 JA 12



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 asiakaspalvelupiste Lovinfossa kuulutuksessa ilmoitettuina ajankohtina. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksessa tai kaupungin verkkosivustolla koko asemakaavan valmistelun ajan: <https://www.loviisa.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/kaavoitus/asemakaavoitus/>.

Loviisassa 11.8.2025

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

Asemakaavan muutos koskee Loviisan keskustassa Chiewitzinkadun länsipuolelle sijoittuvia kiinteistöjä 434-1-109-10 ja 434-1-109-11. Kiinteistöllä 434-1-109-10 sijaitsee 1960-luvulla rakennettu kaksikerroksinen ja kaksiasuntoinen omakotitalo ja sen aidattu piha. Kiinteistö 434-1-109-11 on rakentamaton ja sen länsi- ja pohjoisreunalla on maavalli, jonka alla on jäänteitä venäläisestä linnoituksesta. Maavallin päällä kasvaa jonkin verran puustoa omakotitalon aitaa vasten.

Chiewitzinkadun varrella sijaitsee useita punatiilisiä kerrostaloja ja sen kaupunginpuoleisessa päässä sijaitsee punatiilirakenteinen Loviisan kirkko. Suunnittelualue sijoittuu Panimonmäen (0158555) vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle ja on osa maakunnallisesti merkittävää Loviisan kaupungin keskustan kulttuuriympäristöä. Suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu luonnonsuojelualueita. Suunnittelualue sijaitsee laajalla alueella, jossa on muinaisjäännöksiä.

Asemakaavamuutos tuli vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 29.9.2016 § 99.

Loviisan kaupungilla ja yksityisillä maanomistajilla on keskinäinen sopimus kaavoituksesta.

SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavan avulla tutkitaan suunnittelualueen käyttötarkoituksen muuttamista pientaloalueeksi sekä kerrostaloalueeksi.

Tavoitteena on sovittaa yhteen eri asumismuodot vierekkäisillä tonteilla siten, etteivät ne häiritse toisiaan pysäköinnin, liikenteen, parvekkeiden näkymien, maantasauksien tai muiden toimintojen osalta. Laadullisena tavoitteena on säilyttää ja vahvistaa Chiewitzinkadun kaupunkikuvallisia arvoja.

3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

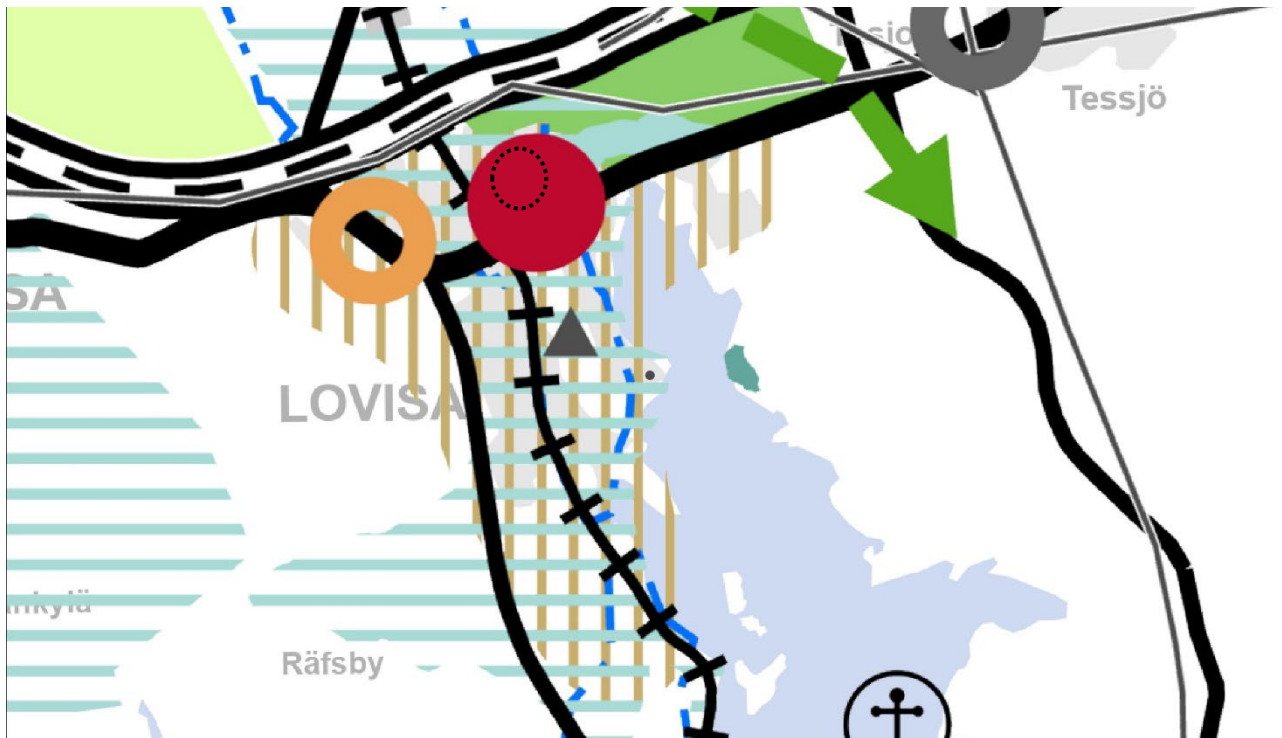
Yleistä

Suunnittelualue on kooltaan noin 2 400 m² ja se on yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualue on osittain rakennettua. Voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennettu osa ei ole kaavan mukainen, ja käyttämätöntä rakennusoikeutta on jäljellä. Alue rajautuu pohjoisessa teollisuusalueeseen, jossa asutus on rajoitettua, idässä ja etelässä kerrostaloihin ja lännessä Chiewitzinkatuun. Lähialueen luonne muodostuu enimmäkseen punatiilirakenteisista kerrostaloista, kahdesta valkoiseksi rapatusta

omakotitalosta, vesilaitoksen punaisesta tiilirakennuksesta ja niiden jälkeen pohjoisessa olevasta puutalokorttelista ja vaaleaksi rapatusta vanhasta Meijeristä.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 25.8.2020 hyväksytty Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun myötä Itä-Uudenmaan kaava jää voimaan kokonaisuudessaan valtuuston hyväksymispäätöksen mukaisesti. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan kaavoja ei muutettu tuomioistuimen käsittelyssä.



Keskustatoimintojen alue, keskus
Område för centrumfunktioner, centrum



Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
Utvecklingszon för tätortsfunktioner



Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården



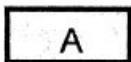
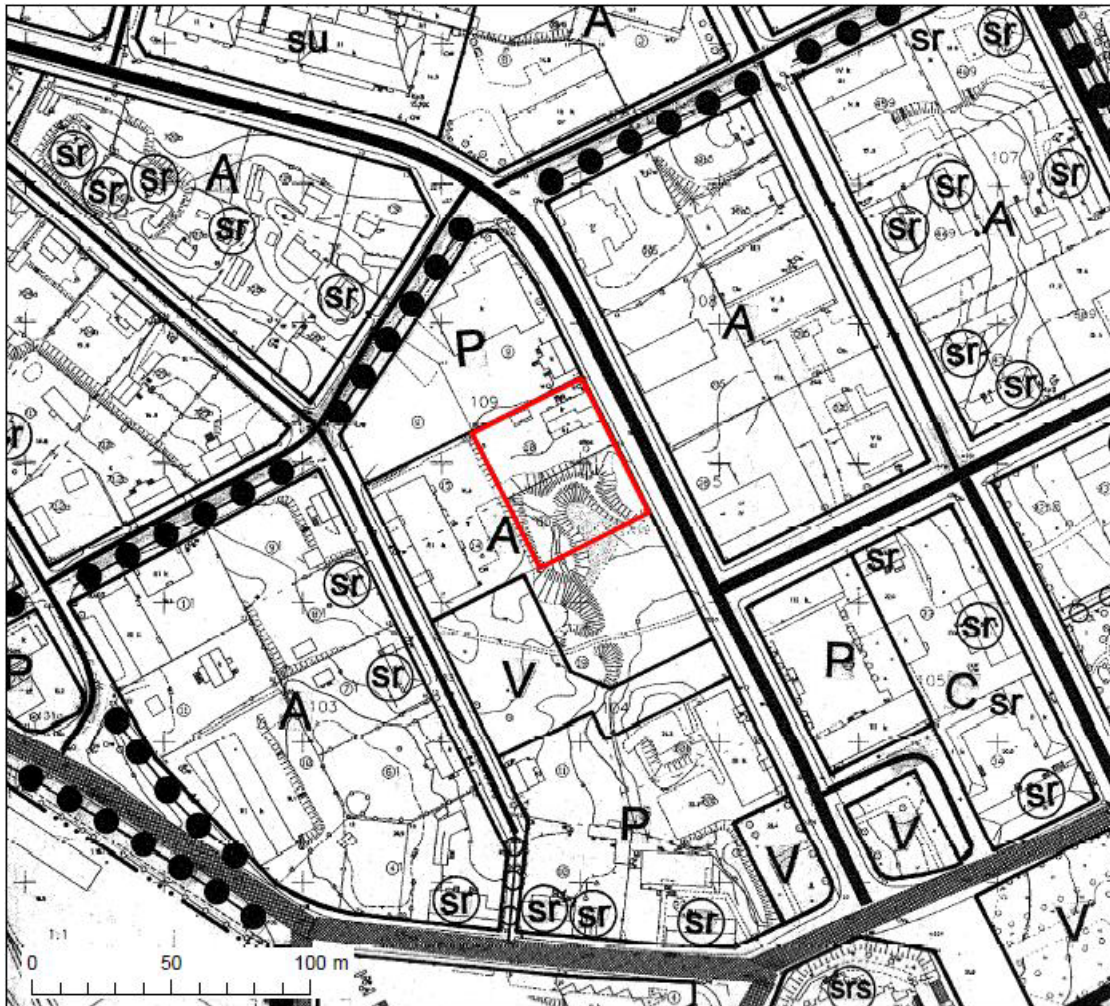
Pohjavesialue
Grundvattenområde



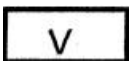
Suunnittelualue
Planeringsområde

Yleiskaava

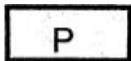
Alueella on voimassa keskustan ja Alakaupungin osayleiskaava, joka hyväksyttiin 13.6.2001. Alue sijaitsee korttelialueella, jolla on A-merkintä, *Pääasiassa asuntoalue*. Alue rajautuu yhdyskatuun (osa Chiewitzinkatua) ja P-alueeseen, *Pääasiassa palvelujen ja hallinnon alueeseen*.



Pääasiassa asuntoalue



Virkistysalue



Pääasiassa palvelujen ja hallinnon alue

Yhdyskatu/kokoojakatu

Yleismääräys:

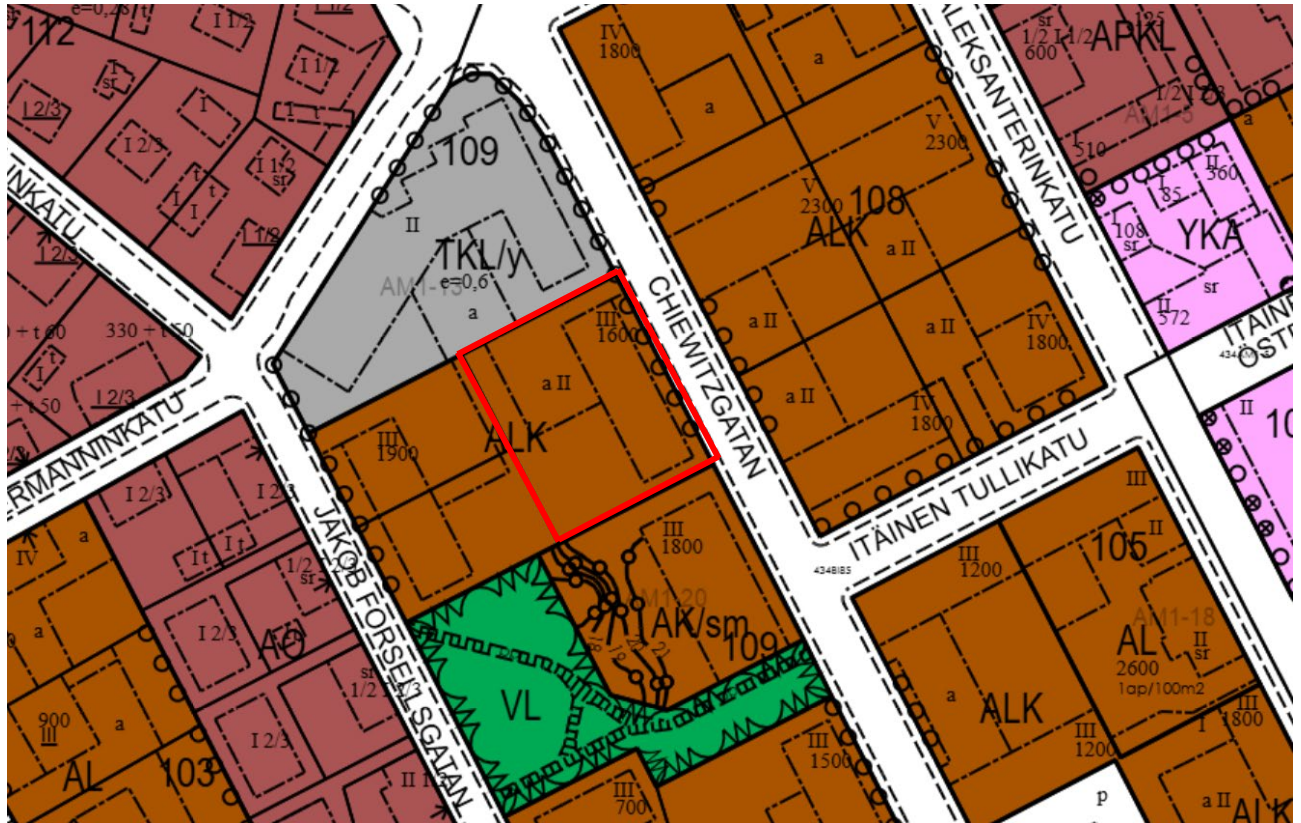
Osayleiskaava-alueella on erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, että muutos- ja uudisrakentaminen sopii historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä, kunnioittaa oman ympäristönsä syntyäikää liittyviä tyyli- ja rakennuspiirteitä sekä eheyttää ympäristöä. Tämä koskee sekä tonttien päärakennuksia, talousrakennuksia, aitoja ja muita rakennelmia että katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamista, valaisemista ja kalustamista. Asemakaavoihin on liitettävä tätä koskevat tarpeelliset ohjeet.

Alueen asemakaavoja muutettaessa ja purkulupia harkittaessa tulee huolellisesti tutkia myös tonteilla olevien talousrakennusten ja muiden pienempien rakennusten, rakennelmien ja rakenteiden suojelun tarve ottaen huomioon myös niiden vaikutus rakennettujen kortteleiden ja tonttien kokonaisuuteen. Ympäristön arvokkaat piirteet ja historiallinen tausta tulee ottaa huomioon talojen, rakennelmien sekä katujen ja puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamisessa.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 434_BI85, joka on vahvistettu 20.8.1975.

Asemakaavassa suunnittelualue on varattu yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (ALK).



Ohjeellinen tontin raja.

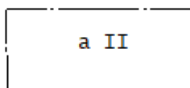
Lehtipuurivi. Puiden väli saa olla korkeintaan 7 m.

III Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku.

1600 Suurin sallittu kerrosala neliömetreinä.



Rakennusala.



Autopaikkojen tai -katosten rakennusala, jossa numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.



Yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue.

Olemassa olevat selvitykset, suojeleohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat:

- Loviisan maalinnoituksen inventointi, Museovirasto/RHO, Johanna Enqvist & V.-P. Suhonen, 2004
- Loviisan pohjavesialueiden suojeleusuunnitelma, Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014

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 suunnittelussa käsitellään.

Viranomaistahot ja muut tahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Uudenmaan ELY-keskus)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Porvoon museo
- Loviisan Vesiliikelaitos
- Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Kaavamuutos tuli vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 29.9.2016 § 99.

Perusselvitysvaihe ja tavoitteet

Loviisan kaupungin kaavoitus- ja arkkitehtitoimisto päättää osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) asettamisesta julkisesti nähtäville. OAS pidetään nähtävillä 30 päivän ajan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinfoossa ja internet-sivuilla. Tuona aikana osalliset voivat jättää mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaupungin asiakaspalvelupisteeseen Lovinfoon.

Osallisella on mahdollisuus esittää ELY-keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville. Jos suunnitelma on ilmeisen puutteellinen, ELY-keskuksen on viipymättä järjestettävä kaupungin kanssa neuvottelu suunnitelman täydennystarpeiden selvittämiseksi.

Neuvotteluun on kutsuttava esityksen tehnyt osallinen ja tarpeen mukaan ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaan asia liittyy (MRL 64 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa suunnittelutyön aikana. Jos osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulee oleellisia muutoksia, niistä tiedotetaan erikseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos nähtävillä 14.10.–12.11.2016.

Museovirasto antoi lausunnon ja Asunto Oy Loviisan Corona mielipiteen sekä kiinteistön 434-1-109-10 omistaja suullisen mielipiteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Palaute on huomioitu kaavamuutoksen valmistelussa seuraavasti:

Museoviraston lausunnossa 9.11.2016 (MV/318/05.02.00/2016) edellytettiin kaavamuutosalueella sijaitsevan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittaman osan muinaisjäännöstä Loviisan maalinnoitus tarkkuusinventointia, jossa siihen kuuluvista rakenteista tehdään mittapiirustus ja arvioidaan niiden tämänhetkinen kunto. Tutkimusten jälkeen Museovirasto antaa vielä lopullisen lausuntonsa tutkimusten riittävydestä.

- Tarkkuusinventointi laadittiin helmikuussa 2017 (Museoviraston arkeologiset kenttäpalvelut). Museoviraston lausunnon 1.3.2017 (MV/318/05.02.00/2016) mukaan muinaisjäännöksen rakenteet on mahdollista poistaa riittävien jatkotutkimusten jälkeen.

Asunto Oy Loviisan Coronan mielipiteessä 4.11.2016 hallitus toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Hallitus esittää, että ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville tulee siitä pitää kaupungin ja osallisten kanssa neuvottelu. Huomioiden tontin 11 omakotitalon korkeus niin tontille 10 sallittaneen enintään kaksikerroksisen rakennuksen rakentaminen porrastetusti Chiewitzinkadun suuntaisesti ja siten, että kaikkien asuntojen autopaikat sijoitetaan maanalaiseen autotalliin. Mielipiteen liitteenä on asukkaiden (22 henkilöä) allekirjoittama muistutus, jossa vastustetaan tontin 11 omistajan tontille haluamaa neljäkerroksista asuinkerrostaloa ja vaaditaan rakennettavaksi enintään kaksi kerrosta maanpinnan yläpuolelle ja että tonttien 10 ja 11 välillä sijaitseva rinne säilytetään.

- Kaupungin ja maanomistajien kesken on järjestetty neuvottelu 22.5.2017.
- Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa kolme kerrosta ja sen toteuttaminen on perusteltavissa kaupunkikuvallisilla syillä. Rakennusoikeuden määrä ei kasva nykyisestä. Kiinteistöjen 434-1-109-10 ja 434-1-109-11 välillä sijaitsevaa rinnettä ei voida säilyttää kiinteistön 434-1-109-11 osalta, sillä

autopaikoitus on tarkoituksenmukaista sen osalta sijoittaa maanalaiseen autotalliin. Tontilla sijaitsevan Loviisan maalinnoituksen rakenteiden poistamiseen on perustelut ja Museoviraston lausunnossa sille annetaan hyväksyntä.

Kaavaehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville Lovin fon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivuille 30 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Asemakaavaehdotuksesta 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 fon ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutukseen (maankäyttö- ja rakennuslain 65. § 2. mom.).

Teknisen lautakunnan päätöksellä 28.9.2017 § 101 kaavaehdotus asetettiin nähtäville 12.10.–10.11.2017. Kaavaehdotuksessa tontille 10 osoitettiin AO-5-merkintä, jonka mukaan tontille saa rakentaa kaksikerroksisen, korkeintaan 500 k-m²:n kokoisen rakennuksen, ja tontille 11 AK-merkintä, jonka mukaan tontille saa rakentaa kolmikerroksisen, 1 100 k-m²:n kokoisen rakennuksen. Nähtävilläoloaikana 12.10.–10.11.2017 saatiin 4 lausuntoa ja 4 muistutusta, joista yhdessä oli 220 allekirjoitusta. Muistutuksissa vastustettiin pääasiassa sitä, että tontille 11 olisi mahdollista rakentaa kolmikerroksisia rakennuksia.

Syksyllä 2017 esiteltiin havainnekuvia 2–4-kerroksisista rakennuksista tontilla 11, Chiewitzinkadun suunnasta. Lisäksi tehtiin varjokuvia vaihtoehtoista, joissa tontilla 11 oli 2–3-kerroksisia rakennuksia, ja vaikutusten arviointi niiden vaikutuksista viihtyvyyteen, ympäristöön, katukuvaan sekä liikenne- ja pysäköintiratkaisuihin. Tekninen lautakunta päätti 25.1.2018 § 8, että kaavoituksessa edettäisiin kolmen kerroksen ratkaisulla.

Kaupunginjohtaja käytti 26.1.2018 otto-oikeuttaan teknisen lautakunnan päätökseen 25.1.2018 § 8 viitaten kolmikerroksisia rakennuksia vastustaviin muistutuksiin ja siihen, että kaavaratkaisu oli epätasa-arvoinen kaavan kiinteistöjen omistajien välillä. Kaupunginvaltuusto päätti 5.2.2018 § 28, että kaava palautetaan kaupunkisuunnitteluosastolle, jotta voidaan neuvotella maankäyttösopimuksista ja ottaa saapuneet muistutukset paremmin huomioon.

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. §).

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 suhteessa tällä hetkellä voimassa olevaan kaavaan.

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: kaupunki@loviisa.fi
puh. 019 555 555
Avoinna ma–pe klo 9.00–16.00

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi myös lähettää elinkeino- ja infrastruktuurikeskukselle:

Loviisan kaupunki, elinkeino- ja infrastruktuurikeskus
PL 77
07901 Loviisa

sähköposti: kaavoitus@loviisa.fi