



Loviisan kaupunki
Kaupunkikehitys
Kaupunkisuunnitteluosasto

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 13, KÖPBACKA-HARAVANKYLÄ, MÄÄRÄALAT 434-409-3-137-M504 JA 434-409-3-137-M508, Köpbackantien ja Vanhan Valkontien risteyksen länsipuolinen rinne ja peltoalue



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 9.6.2025, 9.1.2026

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

1 SUUNNITTELUALUE JA HANKKEEN TAUSTA

Suunnittelualueeseen kuuluvat määräalat 434-409-3-137-M504 ja 434-409-3-137-M508. Määräalat on erotettu kiinteistöstä 3:137 vuosina 2018 ja 2021.

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 28.2.2019 § 26.

2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia, voiko alueen eteläosaan kaavoittaa asuinkorttelialuetta. Samalla kaavamerkinnot ajanmukaistetaan.

3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Yleistä

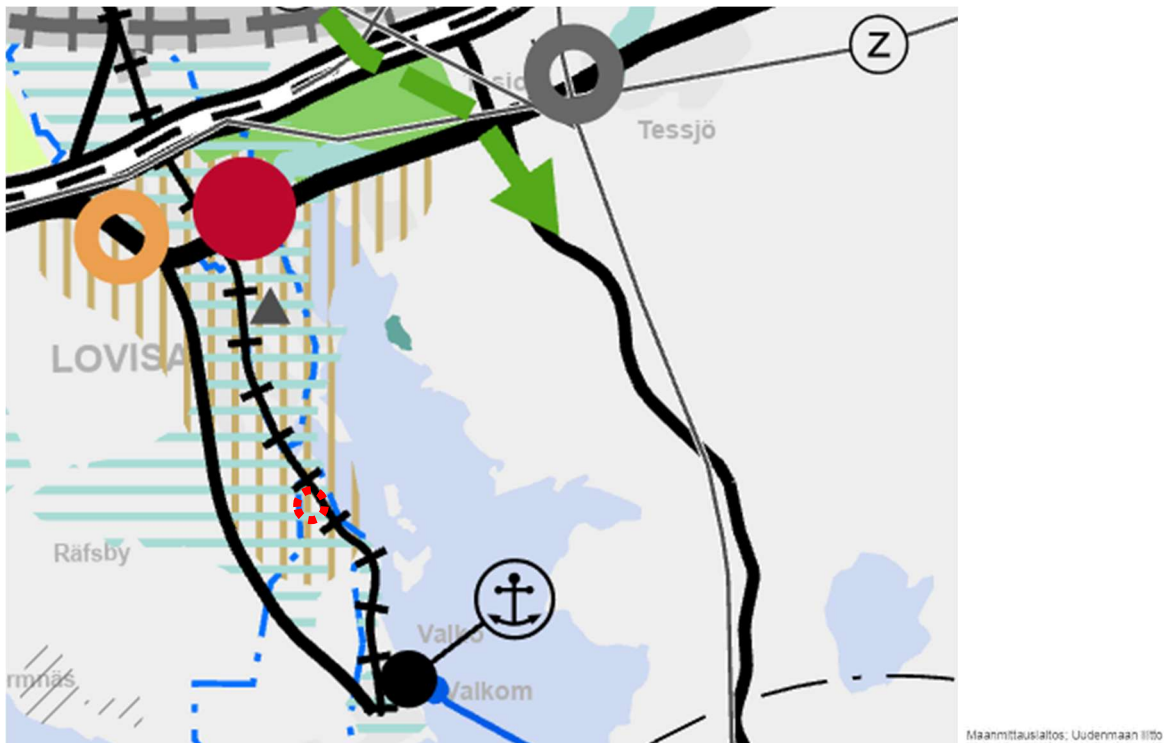
Suunnittelualue on noin 2,9 hehtaarin kokoinen ja sijaitsee Loviisan keskustan eteläpuolella Köpbackassa. Alue rajoittuu etelässä Kipparilantien pohjoispuolella oleviin pientalotontteihin, lännessä alue jatkuu eteläisellä osalla pellolla olevaan jokeen asti, muutoin alueen raja-
aus kulkee peltoalueella. Idässä alue rajautuu Vanhaan Valkontiehen.

Suunnittelualue on pääosin peltoa. Idässä maasto nousee voimakkaasti Vanhan Valkontien lähellä ja rinteessä on runsaasti mäntyvaltaista puustoa. Alueella on kookas lato ja vanha maakellari.

Kaavoituksen kustannuksista on sovittu kaavoitussopimuksella ja tarvittaessa laaditaan maankäyttösopimus.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on tullut voimaan Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätöksellä.



Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke



Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue



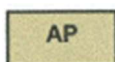
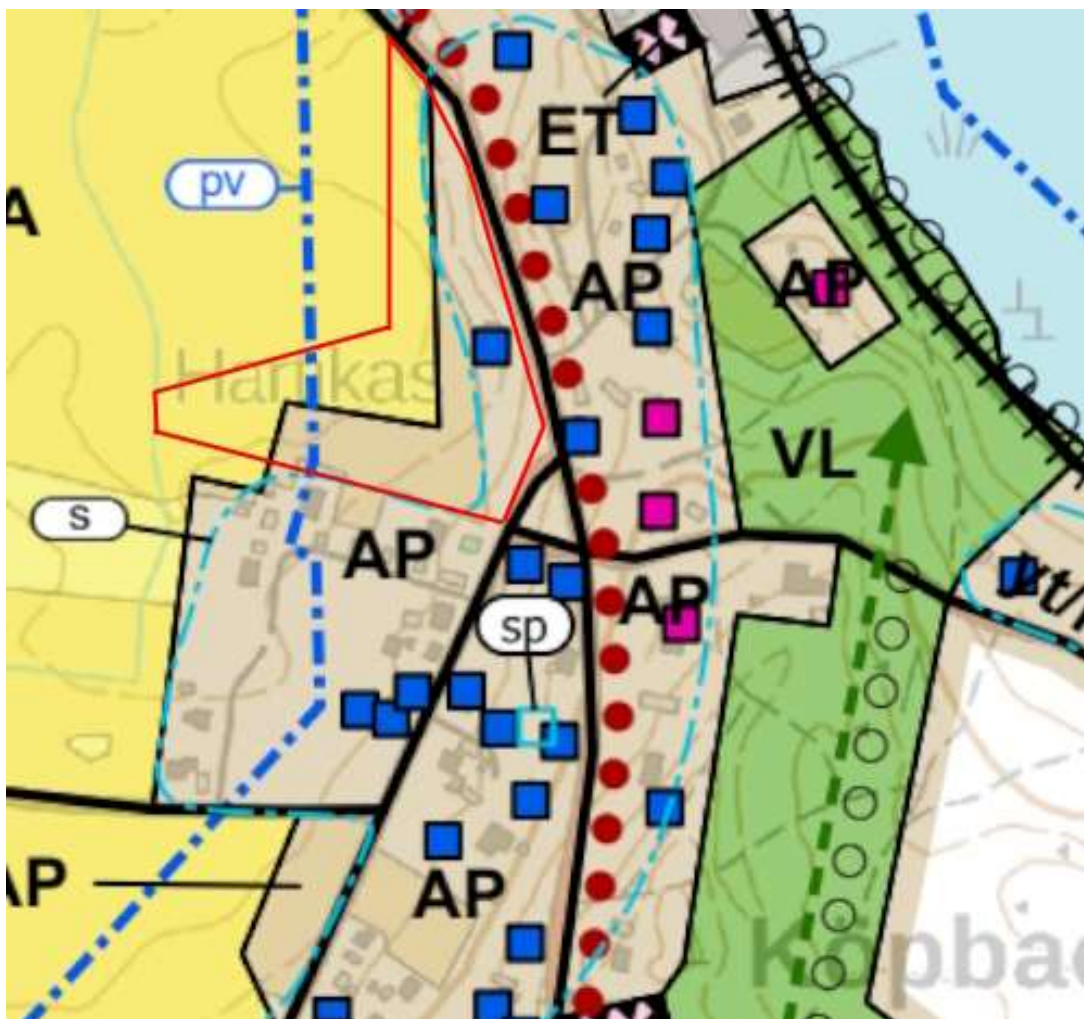
Pohjavesialue



Päärata

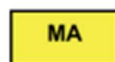
Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Alueelle on laadittu Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava, jonka kaavaehdotus on hyväksytty Loviisan kaupungin valtuustossa syksyllä 2025, mutta se ei ole saanut vielä lainvoimaa.



Pientalovaltainen asuntoalue

Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.



Maisemallisesti arvokas peltoalue

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue, jonka säilyttäminen avoimena ja viljely- tai laidunkäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää.



Kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus

Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tämä arvo tulee säilyttää. Korjaus- ja muutostöissä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



Arvokas rakennetun ympäristön kokonaisuus

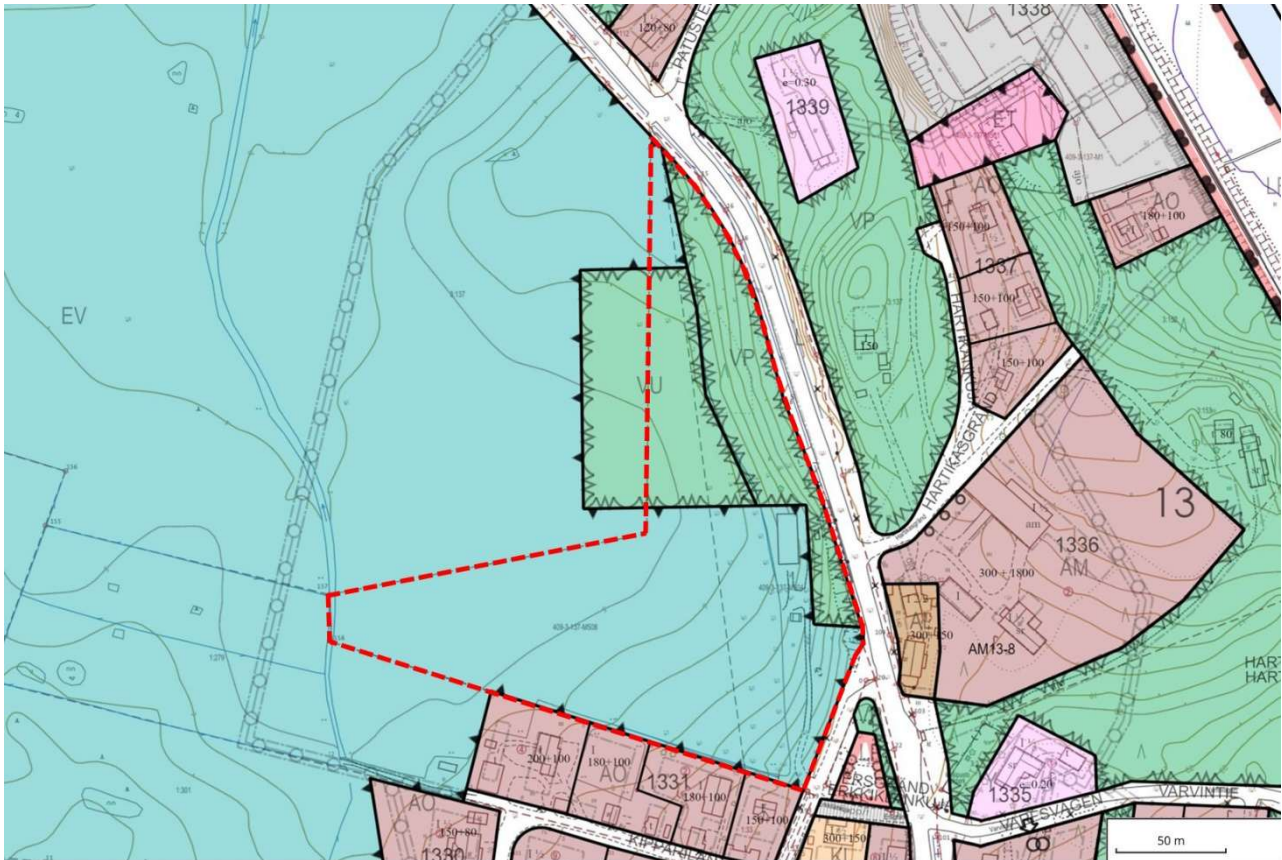
Alueen suunnittelussa ja lupamenettelyssä on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää kulttuuriympäristötehtävää hoitavan alueellisen vastuumuseon (Porvoon museo) lausunto.



Vedenhankintaa varten tärkeä tai muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue. Maankäyttöä rajoittaa ympäristönsuojelulain 17 § (pohjaveden pilaamiskielto) ja vesilain 3 luvun 2 § (pohjavesiesiintymän laadun, määrän ja käyttökelpoisuuden heikentäminen).

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavaa, joka on vahvistettu 28.2.1985.



- EV Suojaviheralue. Aluetta saa käyttää maanviljelykseen. Maanviljelyn toimintoja palvelevia pienehköjä latoja ja vajoja, joiden pohjan pinta-ala ei ylitä 300 m², saa rakentaa rakennuslautakunnan hyväksymille alueille.
- VU Urheilu- ja virkistyspalvelualue. Alue on ympäröitävä pensasistutuksin.
- VP Puisto

Olemassa olevat selvitykset, suojeleohjelmat ja suojelepäätökset

Alue kuuluu vireillä olevaan Valkon osayleiskaava-alueeseen, jota varten yleiskaava-alueesta on laadittuja useita selvityksiä, muun muassa:

Luonto- ja virkistysalueselvitykset

- Valkon alueen lepakkoselvitys, Wermundsen Consulting Oy, 2020

Kunnallistekniset suunnitelmat ja maaperäselvitykset

- Loviisan vesihuollon kehittämissuunnitelman päivitys 2017–2025. Ramboll, 2017

Arkeologiset selvitykset

- Valkon ja sen lähialueiden muinaisjäännösinventointi osayleiskaavaa varten, Museovirasto, 2018

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
- yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Viranomaistahot ja muut tahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Uudenmaan elinvoimakeskus
- Lupa- ja valvontavirasto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Porvoon museo
- Loviisan Vesiliikelaitos
- Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta
- Loviisan kaupunki, infrastruktuuri
- Rosk’n Roll

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Asemakaavan muutos päätettiin asettaa vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 28.2.2019 § 26.

Perusselvitysvaihe ja tavoitteet

Perusselvitysvaiheessa kootaan kaavan lähtötietoaineisto sekä laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset ja täsmennetään kaavanmuutoksen tavoitteet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavasuunnittelun edetessä. Valmisteluvaiheessa laaditaan alustava kaavaluonnos. Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaluonnoksen nähtäville Lovinon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivuille vähintään 14 vuorokauden ajaksi. Kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja alustavan asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kuuluttamalla, kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan.

Tavoiteaikataulu: kesä 2025

Kaavaehdotusvaihe

Tekninen lautakunta asettaa kaavaehdotuksen ja tonttijakokartan nähtäville Lovinon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivuille vähintään 14 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan alueidenkäyttölain mukaisesti, kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallinnonaloilta (alueidenkäyttölain 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. § ja 28. §).

Mahdolliset muistutukset on toimitettava asiakaspalvelupiste Lovinon ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (alueidenkäyttölain 65. § 2. mom.).

Tavoiteaikataulu: talvi 2026

Kaavan hyväksyminen

Tekninen lautakunta käsittelee lausuntojen ja vaikutusten arvioinnin sekä mahdollisten muistutusten avulla täsmentyneen kaavaehdotuksen ja päättää kaavan hyväksymisestä (alueidenkäyttölain 52. §). Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan elinvoimakeskukselle, kaavamuutoksen hakijalle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (alueidenkäyttölain 67. §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinon ja paikallislehdissä (maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93. §).

Tavoiteaikataulu: kevät 2026

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.

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–ke ja pe klo 9–11.30 ja 12.30–15,
to klo 9–11.30 ja 12.30–17

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi lähettää myös:

Loviisan kaupunki, kaupunkikehitys
PL 77
07901 Loviisa

sähköposti: kaavoitus@loviisa.fi

sähköposti: etunimi.sukunimi@loviisa.fi

puhelinaika maanantaisin ja torstaisin klo 9–11

Perttu Huhtiniemi
kaavoitusinsinööri

puh. 040 671 7674

Marko Luukkonen
kaupunkisuunnittelupäällikkö

puh. 0440 555 403