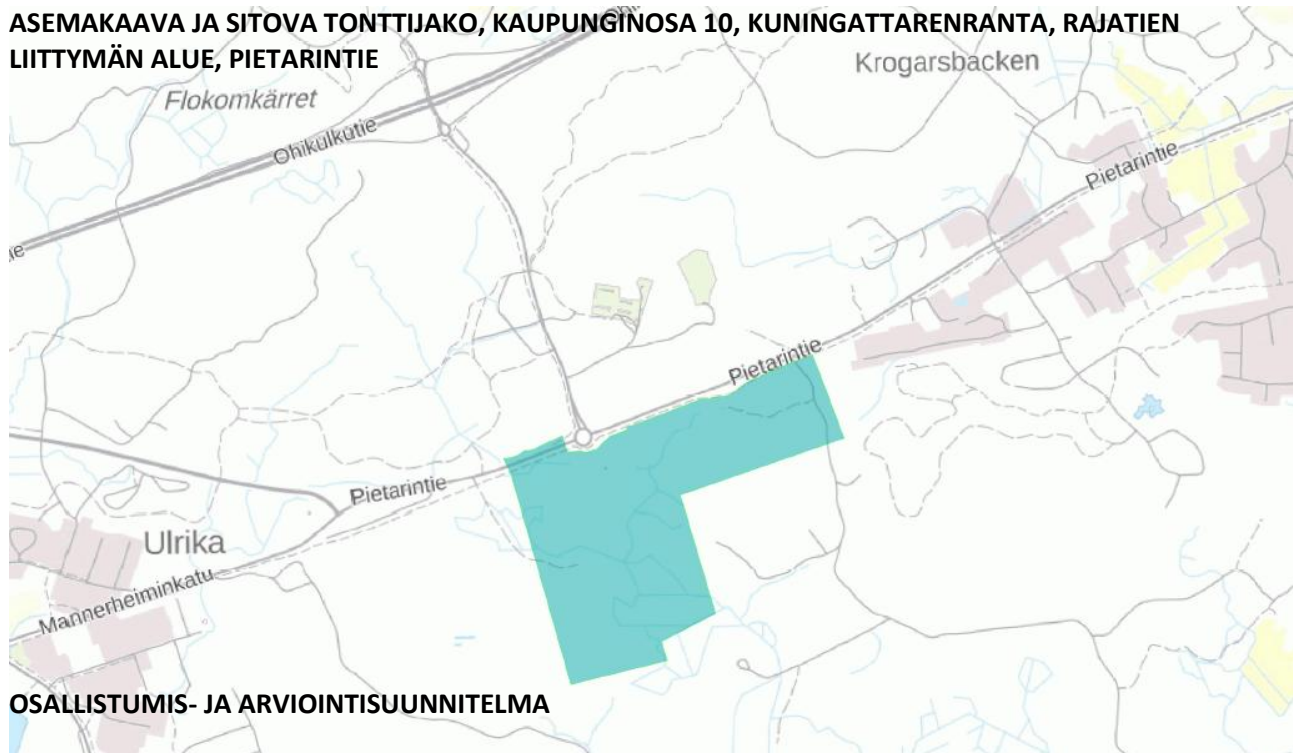




Loviisan kaupunki
Kaupunkikehitys
Kaupunkisuunnitteluosasto

ASEMAKAAVA JA SITOVA TONTTIJAKO, KAUPUNGINOSA 10, KUNINGATTARENRANTA, RAJATIEN LIITTYMÄN ALUE, PIETARINTIE



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 asiakaspalvelupiste 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 15.11.2021, 21.9.2022, 19.8.2025, 21.1.2026

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

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1 SUUNNITTELUALUE JA HANKKEEN TAUSTA

Suunnittelualue sijaitsee kaupunginosassa 10 Kuningattarenranta, Loviisan itäisen liittymän kaavoitetun teollisuusalueen ja Pietarintien eteläpuolella. Kaavoitettava alue on metsäaluetta. Asemakaava koskee osia Loviisan kaupungin omistamista kiinteistöistä 434-405-1-33 ja 434-401-6-69 sekä yleisen tien aluetta 434-895-2-1.

2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko alueelle sijoittaa suurikokoisia yritystontteja, jotka kytkeytyvät suurimmaksi osaksi suoraan olemassa olevaan ja suunniteltuun päätieverkkoon. Asemakaavan laatimista ohjaa Loviisan pohjoisosien ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaava (LOTES), missä alue on osoitettu teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Yleistä

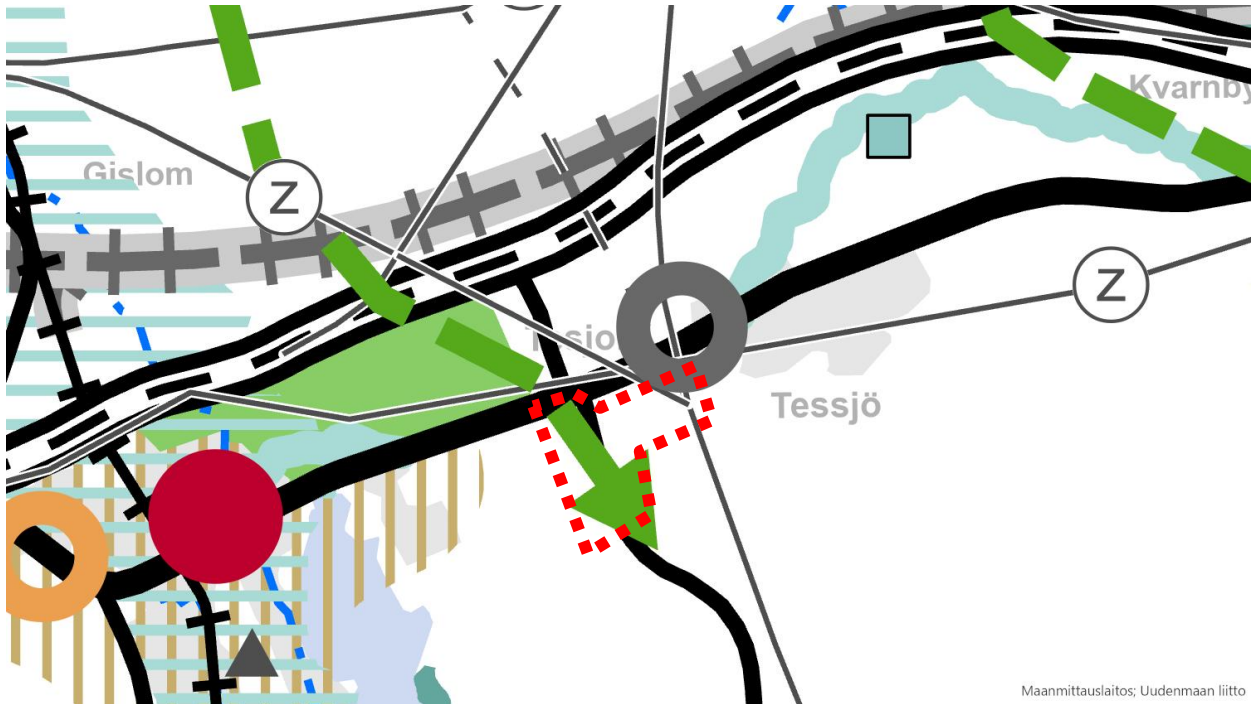
Suunnittelualue on kooltaan noin 42 hehtaaria. Kaavoitettava alue on pääosin rakentamatonta metsää, lukuun ottamatta alueen koillisosassa sijaitsevia suurjännitejohtolinjoja sekä alueen itäreunassa olevaa Lappomintietä ja pohjoispuolella sijaitsevaa Pietarintietä. Lähimmät vesi- ja viemäriinjat ovat Pietarintiellä suunnittelualueen pohjoispuolella. Suunnittelualueen ulkopuolella, kaakkoisosaan rajautuen, on käytöstä poistettu Tavastankankaan kaatopaikka. Alueella sijaitsee yksi metsälain 10. §:n mukainen arvokas elinympäristö, pienialainen lähde-tervaleppäkorpi. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maakuntakaavassa ja osayleiskaavoissa on osoitettu uusi tielinjaus suunnittelualueen läpi. Reitti kulkee valtatie 7:ltä kohti ydinvoimalaitosaluetta. Kyseinen tielinjaus on myös huomioitu Itä-Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelmassa, joka on laadittu 2021.

Suunnittelualueen itäpuolella on Tesjoen kaavoitettua teollisuusaluetta. Alueella sijaitsee Nalco Finland Manufacturing Oy:n Tesjoen laitos. Tämän laitoksen ympärillä on 0,5 km säteellä oleva Seveso-direktiivin mukainen konsultointivyöhyke. Konsultointivyöhyke rajautuu kaavoitettavaan alueeseen. Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) mukaan konsultointivyöhykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta. Konsultointivyöhyke määritetään lähtökohtaisesti kohteen tontin rajasta. Seveso III -direktiivin mukaiset laitokset ovat laitoksia, joiden toiminnan laajuus on turvallisuusselvitys-laitos tai toimintaperiaateasiakirjalaitos.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 25.8.2020 hyväksytty Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 maakuntavaltuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan. Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kuuluva Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.



Maanmittauslaitos; Uudenmaan liitto

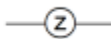
Seudullisesti merkittävä tie

Viivamerkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät maantiet ja kadut. Seudullinen merkitys voi johtua esimerkiksi väylän merkittävydestä tavaraliikenteen tai joukkoliikenteen reittinä. Merkintään liittyy maankäyttö- ja rakennuslain 33. §:n mukainen rakentamisrajoitus.



Viheryhteystarve

Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan maakunnallisesta ekologisesta ja virkistysellisestä verkostosta ne yhteydet, joiden toteuttaminen edellyttää muusta maankäytöstä johtuvaa yhteensovittamista. Merkintä ei osoita yhteyden tarkkaa sijaintia eikä määritä yhteyden leveyttä maastossa.



Voimajohto

Viivamerkinnällä osoitetaan nykyiset 110 kV:n ja 400 kV:n voimajohdot ja merkittävät merikaapelit sekä olemassa olevassa johtokäytävässä kehitettävät yhteydet. Merkintään liittyy maankäyttö- ja rakennuslain 33. §:n mukainen rakentamisrajoitus.

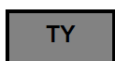
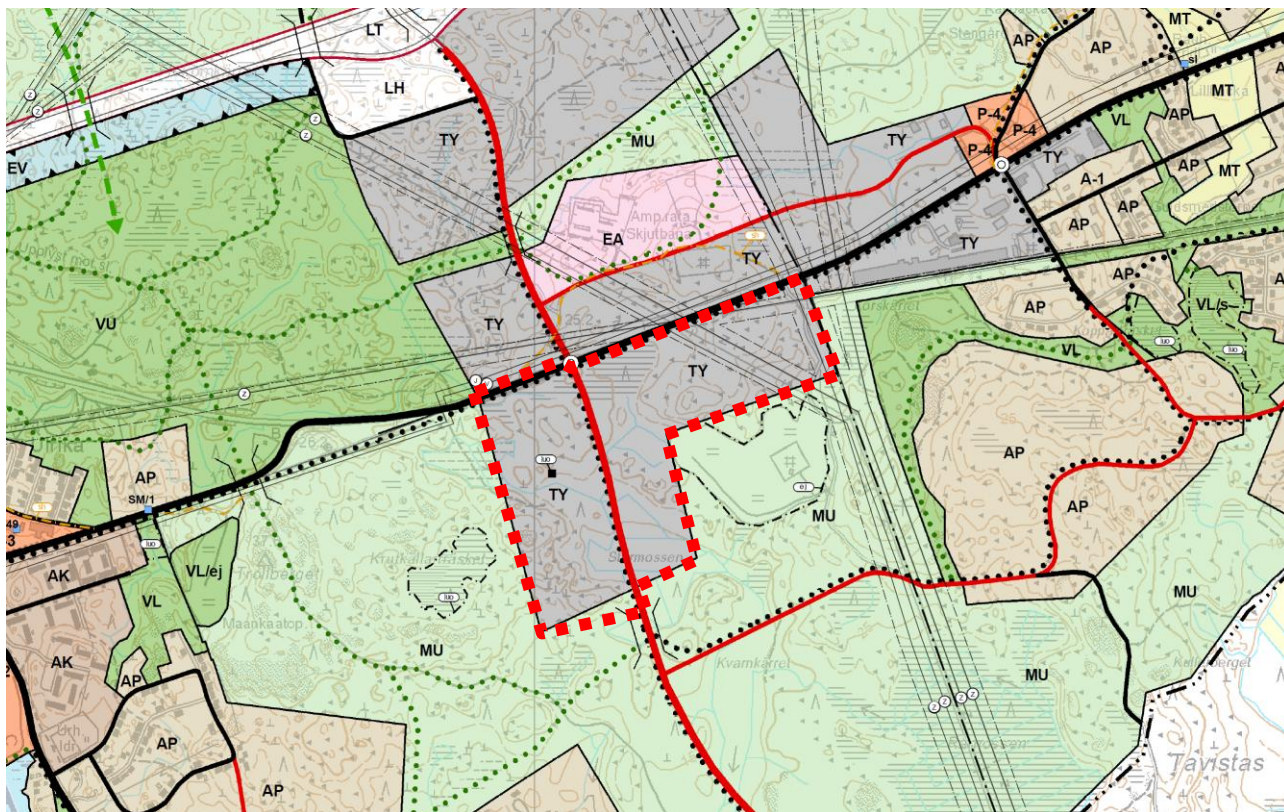


Tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalue

Kohdemerkinnällä osoitetaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella olevat laajat tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalueet. Alueita osoitetaan sellaisia toimintoja varten, jotka toimintansa laadun, laajuutensa, ympäristövaikutusten tai muun syyn vuoksi eivät voi sijaita asutuksen välittömässä läheisyydessä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Loviisan pohjoisosan ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaava (LOTES), joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 16.2.2010.



Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastointitoiminnalle, joka ei aiheuta ilman pilaantumista, ei aiheuta pinta- tai pohjavesien pilaantumisriskiä, ei aiheuta teollisuusalueen ulkopuolella yli 55 dB(A):n melutasoa tai muuta siihen verrattavaa häiriötä ympäristölle.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Alueen käytön suunnittelussa on hyvän maa- ja metsätalousmaan säilyttämisen lisäksi kiinnitettävä huomiota ulkoilumahdollisuuksia parantavien ja ulkoilusta aiheutuvia haittoja vähentävien ulkoilupolkujen ja -reittien järjestelymahdollisuuksiin.



Uusi maantie.



Kevyen liikenteen reitti.



Voimalinja 110 kV ja 400 kV.

Pistekatkoviivat osoittavat voimalinjan rakennusraja-alueen, jolle rakennuksia ei saa sijoittaa.

Industriområde där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.

Området är avsett för industri- och lagerfunktioner som varken förorenar luften eller äventyrar yt- eller grundvattnets kvalitet och inte heller förorsakar över 55 dB(A):s bullernivå eller med det jämförbara miljöstörningar utanför industriområdet.

Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet.

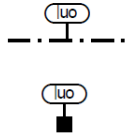
Vid planeringen av områdesanvändningen skall uppmärksamhet fästas vid att bra jord- och skogsbruksmark bevaras samt vid möjligheterna att anlägga friluftstigar och -rutter som förbättrar möjligheterna till friluftsliv och minskar olägenheterna av det.

Ny landsväg.

Gång- och cykelväg.

Kraftlinje 110 kV och 400 kV.

De punktstreckade linjerna anger kraftlinjernas byggnadsgränser inom vilka det inte får uppföras byggnader.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Merkinnällä on osoitettu ekologisten yhteisöjen kannalta merkittävät tai lajirikkaat luontoalueet tai eri luontotyyppien vaihteluvyöhykkeet, kuten metsän ja pellon reunavyöhykkeet, kosteikot, perinnebiotoopit, uhanalaisten lajien esiintymisalueet tai metsälain 10 §:n mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.

Betydande eller artrika naturområden eller övergångszonerna mellan olika naturtyper, såsom kantzonerna mellan skog och åker, våtmarker, traditionsbiotoper, områden där det förekommer hotade arter eller särskilt viktiga livsmiljöer enligt skogslagens 10 § har anvisats med beteckningen.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Alue rajautuu pohjoisessa Loviisan itäisen liittymän asemakaava-alueeseen. Alueen itäpuolella sijaitsee Tesjoen asemakaavoitettu alue.



Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat

- Maaperän pilaantuneisuuden perusselvitys, Tavastan suljetun kaatopaikan pohjois- ja länsipuolinen alue, FCG Rakennettu Ympäristö Oy 18.8.2025
- Atomitien asemakaava-alueen yleistasaus, WSP Finland Oy 2024
- Loviisa, Atomitien liittymän alue. Asemakaavan luontoselvitys, Enviro 12.11.2022
- Loviisan Atomitien asemakaavan lepakkoselvitys, Wermundsen Consulting Oy 2022
- Itä-Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma, Uudenmaan liiton julkaisu E 239 – 2021
- Kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeet, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes, 10.5.2021
- Hiilineuraali Uusimaa 2035 -tiekartta, Uudenmaan liiton julkaisu B 61 - 2020
- Kaupan palveluverkkoselvitys Loviisan kaupungin alueella, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2020

- Saaristotien liikenneselvitys, Sitowise, 19.12.2019
- Loviisan kaupungin metso-kelpoisten metsien täydentävä kartoitus, Jere Salminen, 2018
- Uusimaa-kaava 2050: Energia ja ilmastoasioiden taustaselvitys, Uudenmaan liiton julkaisu E 196 - 2018
- Tavastan suljetun kaatopaikan pinta- ja pohjaveden tarkkailuohjelma. FCG, 21.11.2012
- Metsäsuunnitelma 2010
- Loviisan pohjoisosan ja Tesjoen osayleiskaavan kaavaselostus, Sito Oy, 29.5.2008
- Atomitie 1583, Tilavaraussuunnitelma Loviisa, Ramboll Finland Oy, 12.2.2008
- Loviisan liito-oravaselvitys, Enviro Oy, 2008
- Loviisan pohjoisosien ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaava-alueen (=LOTES-alueen) arkeologinen inventointi, Museovirasto, 2007
- Loviisan pohjoisosan – Tesjoen osayleiskaava. Luontoselvityksen täydennys. Enviro, 16.9.2007
- Yritystoiminnan kehittäminen ja sijoittumisen mahdollisuudet, Entrecon, 2006
- Loviisan pohjoisosan – Tesjoen osayleiskaavan luontoselvitys. Enviro, 20.11.2006
- Loviisan lepakkokartoitus 2005, Batcon Group
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Östman, 1994.

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

4 OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Ne, joiden asumiseen, työnteekoon 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, vuodesta 2026 alkaen Lupa- ja valvontavirasto ja Uudenmaan elinvoimakeskus
- Uudenmaan liitto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Fingrid Oyj
- Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto
- Loviisan Vesiliikelaitos
- Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Kaavamuutos tuli vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 26.3.2020, § 35, kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä.

Perusselvitysvaihe ja tavoitteet

Perusselvitysvaiheessa kootaan kaavan lähtötietoaineisto sekä laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset ja täsmennetään kaavanmuutoksen tavoitteet. Kaava-alueelta on otettu kesän 2025 aikana maaperänäytteitä, joiden tulokset valmistuivat vuoden 2025 loppukesällä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) täydennetään kaavasunnittelun 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 30 vuorokauden ajaksi maankäyttö- ja rakennuslain 62. §:n mukaisesti. Nähtävilläolosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavaluonnoksista pyydetään lausunnot viranomaisilta.

Kaavaehdotusvaihe

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville Lovin fon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle 30 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 Lovin fon ennen nähtävilläoloajan päättymistä tai sähköpostitse kaavoitus@loviisa.fi. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (alueidenkäyttölain 65. § 2. mom.).

Kaavan hyväksyminen

Tekninen lautakunta käsittelee lausuntojen ja vaikutusten arvioinnin sekä mahdollisten muistutusten avulla täsmentyneen kaavaehdotuksen, kaupunginhallitus käsittelee omalta osaltaan kaavaehdotuksen ja kaupunginvaltuusto päättää kaavan hyväksymisestä. Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu (alueidenkäyttölain 52. §). Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan lupa- ja valvontavirastolle sekä Uudenmaan elinvoimakeskukselle, kaavamuutoksen hakijalle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (alueidenkäyttölain 67. §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovin fossa ja paikallislehdissä (maankäyttö- ja rakennusasetuksen 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 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–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 11
07901 Loviisa

sähköposti: kaavoitus@loviisa.fi

sähköposti: etunimi.sukunimi@loviisa.fi

Perttu Huhtiniemi
kaavoitusinsinööri

puh. 040 671 7674

Eevi Halinen
kaavasuunnittelija

puh. 040 186 3941

Marko Luukkonen
kaupunkisuunnittelupäällikkö

puh. 0440 555 403