

Loviisan kaupunki

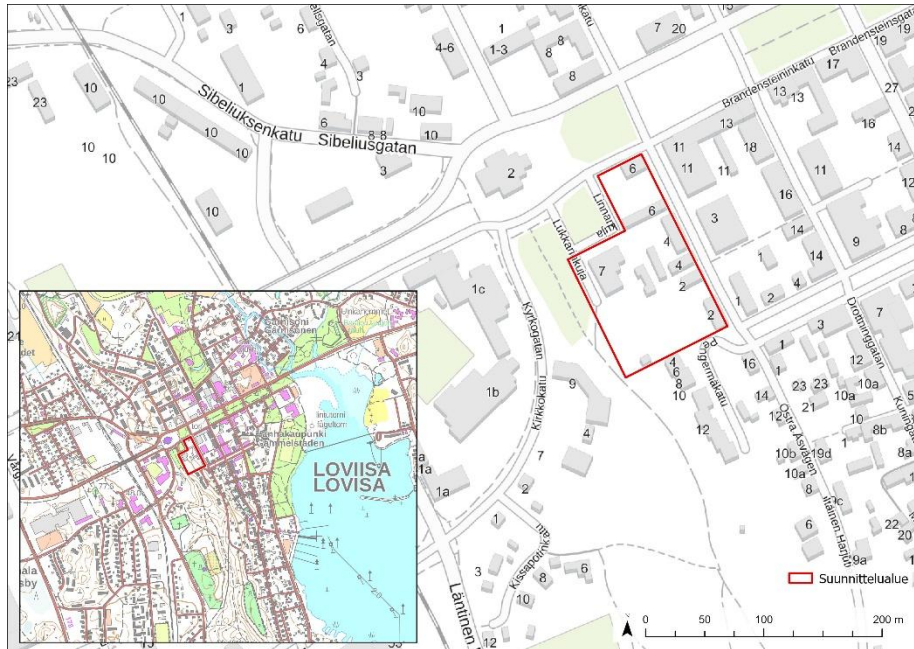
Asemakaavan muutos, kiinteistöt 434-3-3-24, 434-3-302-35, 434-3-3-36 ja 434-3-3-37

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

18.1.2022, päivitetty 4.12.2025 ja 17.6.2026

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lakisääteinen (AKL 63 §) kaavan laatimiseen liittyvä asiakirja, jossa esitetään suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

1. Sijainti ja nykytilanne



Kaava-alueen sijainti ja alustava rajaus kartalla.

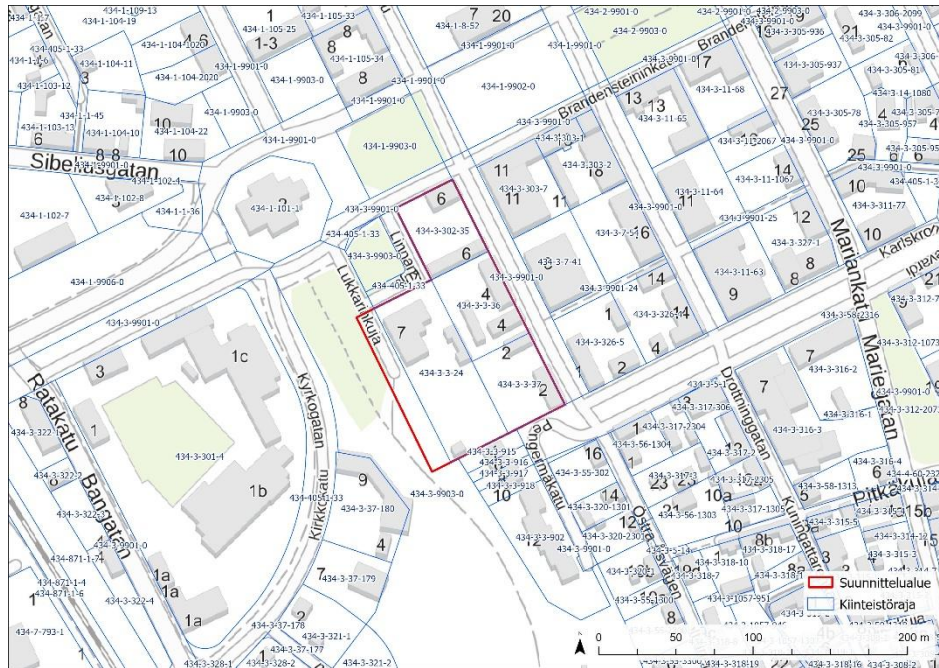
Suunnittelualue sijaitsee Loviisanlahden länsipuolella keskustan alueella Aleksanterinkaduin varrella. Asemakaavamuutosalue on kooltaan noin 1,28 ha. Suunnittelualue sijaitsee Loviisanlahden länsipuolella keskustassa Aleksanterinkaduin ja Lükkarinkujan viereisen puiston välissä. Alueen pohjoispuolta rajaa Brandensteininkatu ja eteläosaa Pengermäkatu. Luoteessa alue rajautuu Lükkarinkujaa reunustavaan puistoon ja lounaassa puiston eteläpuoliseen virkistysalueeseen.

Suunnittelualueesta osa on valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, Loviisan alakaupunkia, sekä maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaisemaa. Aivan suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön alue Loviisan Esplanadi sekä pohjoisempana noin 300 m etäisyydellä Loviisan maalinnoitus.

Suunnittelualue sijoittuu Panimonmäen (0158555) vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu luonnonsuojelualueita.

Asemakaavan muutos koskee Loviisan keskustassa Aleksanterinkadun länsipuolelle sijoittuvia kiinteistöjä 434-3-3-24, 434-3-302-35, 434-3-3-36 ja 434-3-3-37.

Linnankujalla (434-3-3-24) sijaitsee suojeltu ateljeena ja museona toimiva, vuonna 1904–1906 rakennettu jugendlinna, joka on myöhemmin muutettu patriisipalatsiksi, sekä linnaan kuuluvia erillISRakennuksia. Osoitteessa Aleksanterinkatu 2 (434-3-3-37) sijaitsee kaksi rakennusta sekä parkkipaikka. Toisessa rakennuksessa toimii konditoria-kahvila. Aleksanterinkatu 4:ssä (434-3-3-36) sijaitsee myös kaksi rakennusta ja talousrakennus, joka on tyhjiällä. Pohjoisimmalla tontilla osoitteessa Aleksanterinkatu 6 / Brandensteininkatu 9 sijaitsee kaksi rakennusta, joista toisessa toimii kahvila.



Kaava-alueen kiinteistörajat sekä -tunnukset.

2. Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tonttien 24, 36 ja 37 osoittaminen tehokkaampaan asuinkäyttöön. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteleiden 302 ja 325 väliin on osoitettu kävely- ja pyöräilylle varattu väylä. Asemakaavalla on tarkoitus siirtää kävely- ja pyöräilyväylä kaavamuu-tosalueen eteläreunaan, Pengermäkadun puolelle ja tontin 37 reunaan. Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan täydennysrakentamisen määrä ja alueen rakennetun ympäristön suojeluarvot.

3. Nykyinen suunnittelutilanne

3.1 Kaavoitus

3.1.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on osa Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuutta. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt kaava-kokonaisuuden 25.8.2020 ja kaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

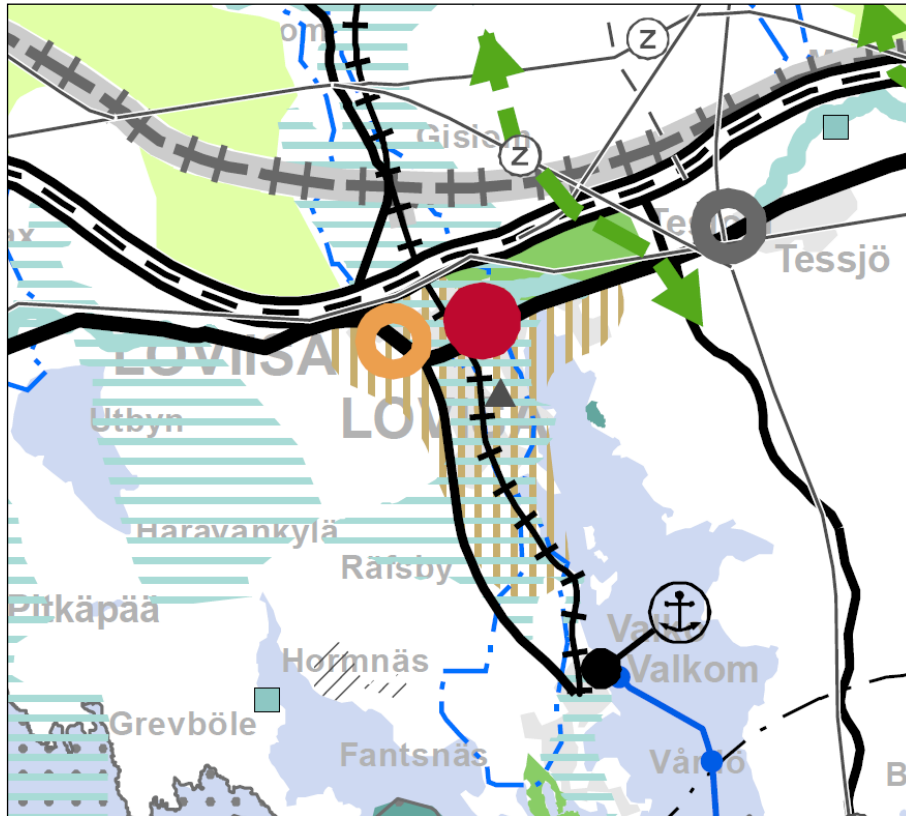
Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämis-vyöhykkeelle (ruskea pystyviivoitus), aivan keskustatoimintojen alueen tun-tumaan (punainen ympyrä). Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yh-dyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti kes-

kuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen, ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Vyöhykkeen kehittämiseen liittyvät yksityiskohtaisemmat aluevaraustarpeet ja muut alueidenkäyttöön liittyvät järjestelyt on tutkittava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin

Lisäksi suunnittelualue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (sininen vaakaviivitus), jolla osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet, valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet, maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet. Yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Alue sijaitsee pohjavesialueella (sininen pistekatkoviiva). Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon Uudenmaan maakuntaa koskeva vesienhoito-suunnitelma ja pohjavesialueiden suojelusuunnitelmat. Tavoitteena tulee olla pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentäminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota erityisesti maaperä- ja pohjavesiolosuhteisiin sekä otettava huomioon pohjavesialueille sijoittuvien vedenottamoiden suoja-alueet. Pohjavesialueita koskeva ajantasainen tieto tulee tarkistaa ympäristöhallinnolta. Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuu arvokas geologinen muodostuma (harmaa kolmio).



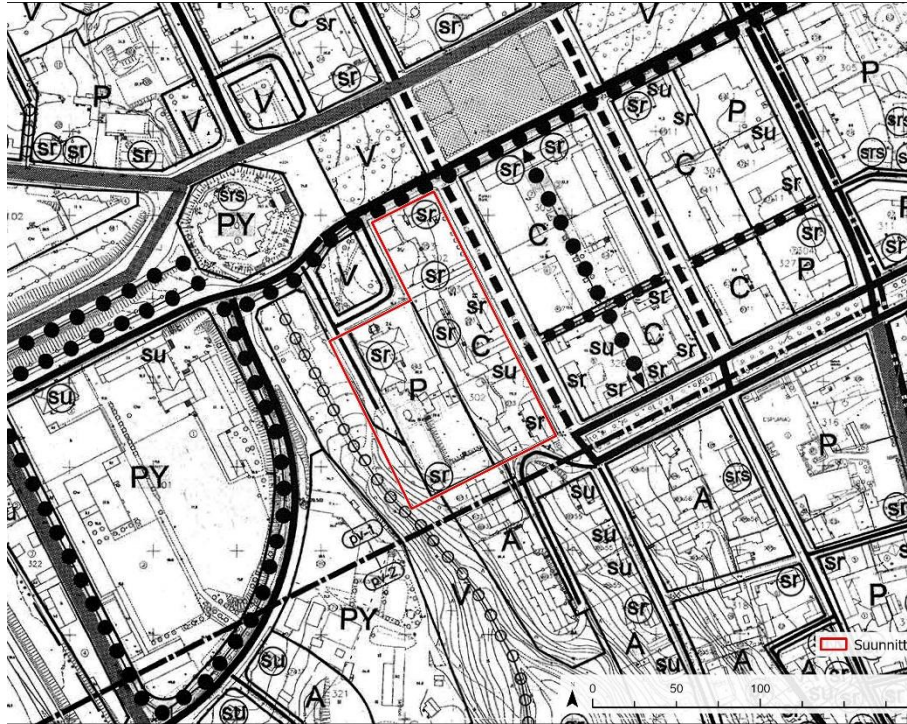
Ote Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta.

3.1.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Loviisan keskustan ja alakaupungin osayleiskaava, joka on hyväksytty Loviisan kaupunginvaltuustossa 13.6.2001.

Loviisan keskustan ja alakaupungin osayleiskaavassa suunnittelualueelle ja sen läheisyyteen on osoitettu seuraavat merkinnät:

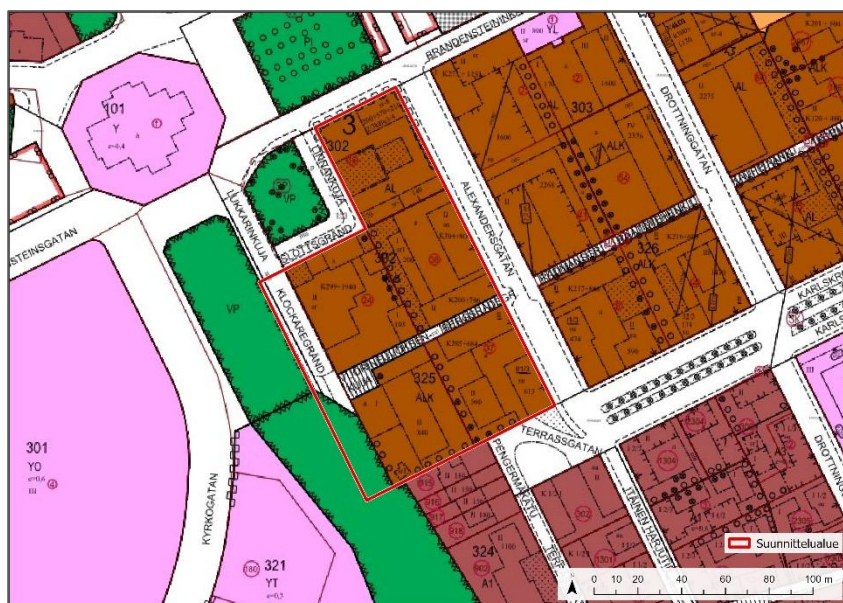
C	Keskustatoimintojen alue
P	Pääasiassa palvelujen ja hallinnon alue
Sr	Asemakaavalla suojeltu rakennus
SU	Asemakaavassa kaupunkikuvallista eheyttä tukevaksi tai muuten huomionarvoiseksi todettu rakennus
Sr	Kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tämä arvo tulee säilyttää. Jos rakennus tuhoutuu korjauskelvottomaksi, sen tilalle tulevan rakennuksen kaupunkikuvalliseen sopivuuteen ja arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.



Ote Loviisan keskustan ja alakaupungin osayleiskaavasta. Suunnittelalueen sijainti on osoitettu kartalla punaisella viivalla.

3.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on kolme voimassa olevaa asemakaavaa. Korttelin 325 ja korttelin 302 tonttien 24 ja 36 alueella on voimassa Loviisan 3. kaupunginosan asemakaava AM3-9 vuodelta 1986. Siinä korttelialueet ovat osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (ALK). Alueen lounaiskulmassa on voimassa asemakaavan muutos AM 3-15 vuodelta 1998, jossa korttelin 325 länsipuolen viheralue on osoitettu virkistysalueeksi (V). Korttelin 302 pohjoisimmalla tontilla on voimassa korttelin 302 osan asemakaavan muutos (Brandensteininkatu 9 / Aleksanterinkatu 6) vuodelta 2015. Tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).



Ote ajantasa-asetuksesta ja suunnittelalueen rajaus.

3.2 Suunnittelualuetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat

Asemakaavassa hyödynnettäviä selvityksiä ovat:

Arkkitehtuurisuunnittelu

- Tonttien 24, 36 ja 37 viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 25.11.2025

Rakennushistoriaselvitykset

- Rakennushistoriallinen selvitys kortteleiden 325 ja 302 rakennuksista, Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 4.6.2018
- Bongan linnan rakennushistoriallinen selvitys, Loviisan kaupunki, 16.8.2019
- Myllän mökin dokumentointiaineisto, Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 27.4.2026

Luonto- ja virkistysalue selvitykset

- Lepakkoselvitys Loviisan asemakaava-alueilla 2008, Faunatica Oy, 2009
- Lepakkoselvitys 2025, Ramboll Finland Oy, 31.10.2025

Muut selvitykset, ohjeet ja suunnitelmat

- Loviisan kaupungin kevyen liikenteen väylien inventointi, Loviisan kaupunki, 2012
- Loviisan kaupungin tulvastrategia, Ramboll Finland Oy, 2010
- Pohjavesitutkimus, Ramboll Finland Oy, 24.6.2020
- Loviisanharjun korttelin 302 hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy, 24.3.2026

3.3 Päätökset ja sopimukset

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on tiedotettu Loviisan kaupungin kaavoituskatsauksessa, joka jaettiin kaupunkilaisille keväällä 2018.

4. Vaikutusten arviointi

Kaavaa valmisteltaessa arvioidaan kaavan toteutumisen vaikutukset ympäristöön. Vaikutusten arviointi pohjautuu olemassa oleviin selvityksiin, karttatietoihin ja maastokäynteihin. Vaikutusten arvioinnissa esitetään myös periaatteet mahdollisten haitallisten vaikutusten estämiseksi tai vähentämiseksi.

Kaavaa valmisteltaessa vaikutusten arviointi kohdennetaan:

- Yhdyskuntarakenteeseen
- Kaupunkikuvaan
- Maisemaan
- Kulttuuriympäristöön
- Asumiseen
- Palveluihin
- Liikenteen järjestämiseen ja liikenneturvallisuuteen
- Ympäristövaikutuksiin
- Mahdollisiin muihin vaikutuksiin

5. Alueen suunnittelutyön osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua kaavasta mielipiteitä ja antaa lausuntoja. Kaavahankkeen osallisia ovat AKL:n 62 §:n mukaan:

Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa:

- suunnittelualueen ja sen ympäristön asukkaat
- suunnittelualueen maanomistajat ja käyttäjät
- Loviisan kaupungin viranomaiset ja hallintokunnat:
 - Elinkeino- ja maaseutulausakunta
 - Tekninen lautakunta
 - Sivistyslautakunta
 - Rakennus- ja ympäristölausakunta
 - Kulttuuri- ja hyvinvointilautakunta

Viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Lupa- ja valvontavirasto
- Uudenmaan liitto
- Porvoon museo, Itä-Uudenmaan maakuntamuseo (kulttuuriympäristö)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon ympäristöterveysjaosto

Alueella toimivat yhtiöt:

- Loviisan vesiliikelaitos
- LPOnet Oy
- Porvoon Energia Oy
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Telia Finland Oyj
- Rosk ´ n Roll
- Kymenlaakson sähköverkko

Alueella toimivat yhdistykset ja osuuskunnat:

- Östra Nylands fågel- och naturskyddsförening rf
- Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri
- Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry

Osallisten luetteloon tehdään korjauksia ja lisäyksiä tarpeen mukaan suunnittelun edetessä.

6. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavan vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavasuunnitelman nähtävilläolosta valmistelu- ja ehdotusvaiheissa ilmoitetaan:

- Loviisan sanomissa
- Nya Östis
- Asiakaspalvelupiste Lovinfo
- kaupungin internet-sivuilla www.loviisa.fi

6.1 Kaavan vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta. Aloituskvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) järjestettiin

18.6.2018. Kaavamuutos on kuulutettu vireille kaavoituskatsauksen 2018 yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville yhtä aikaa kaavaluonnoksen kanssa.

Osalliset ja kaupungin asukkaat voivat ilmaista mielipiteensä OAS:sta. Mieli-pide tulee esittää suullisesti tai kirjallisesti Loviisan kaupungille viimeistään ennen asemakaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa kaavoitustyön aikana.

6.2 Asemakaavan valmisteluvaihe (luonnosvaihe)

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta 27.1.2022 §6. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 18.3.-18.4.2022.

Osalliset ja kaupungin asukkaat voivat ilmaista mielipiteensä asemakaavan valmisteluaineistosta suullisesti tai kirjallisesti ennen nähtävilläolon päättymistä. Kaavan valmisteluvaiheessa pyydettiin lausunnot kaavan kannalta keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä, jotka on lueteltu OAS:n kohdassa 5. *Osalliset*.

Asemakaavaluonnoksesta saatiin yhteensä yhdeksän lausuntoa ja yksi mieli-pide. Saatu palaute on huomioitu asemakaavaehdotusta laadittaessa.

6.3 Kaavaehdotuksen laadinta

Loviisan tekninen lautakunta päätti asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta 18.12.2025 § 58. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 15.1.-16.2.2026.

Osallisilla ja kaupungin asukkailla oli oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kirjallisena ennen nähtävillä olon päättymistä Loviisan kaupungille.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot viranomaisilta. Lausunto pyydettiin asemakaavan kannalta keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä, jotka on lueteltu OAS:n kohdassa 5. *Osalliset*.

Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä yhdeksän lausuntoa ja viisi muistutusta. Saaduista palautteista laadittiin tiivistelmä ja jokaiseen muistutukseen ja lausuntoon laadittiin perusteltu vastine.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen asemakaava-alueita on laajennettu pohjoiseen ottamalla kiinteistö 434-3-302-35 mukaan asemakaavamuutokseen. Näin ollen asemakaava asetetaan uudestaan ehdotuksena nähtäville kesällä 2026. Uudelleen nähtäville asetettavan kaavaehdotuksen valmistelussa on huomioitu aiemmasta asemakaavaehdotuksesta saatu palaute.

Osallisilla ja kaupungin asukkailla on oikeus tehdä muistutus uudelleen nähtävillä asetettavasta kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kirjallisena ennen nähtävillä olon päättymistä Loviisan kaupungille. Uudelleen nähtäville asetettavasta kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta. Lausunto pyydetään asemakaavan kannalta keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä, jotka on lueteltu OAS:n kohdassa 5. *Osalliset*.

Saatu palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten.

Viranomaistahojen kanssa pidetään tarvittaessa ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot saatu.

Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

6.4 Kaavan hyväksyminen

Tavoitteena on, että Loviisan elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen syksyllä 2026. Asemakaavan hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan virallisissa tiedotuslehdissä.

6.5 Muutoksenhaku

Asemakaavan hyväksyy tekninen lautakunta. Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

7. Asemakaavan tavoitteellinen aikataulu

AJANKOHTA	TYÖVAIHE JA SISÄLTÖ
kevät 2018-talvi 2022	Kaavan aloitusvaihe ja kaavaluonnos OAS:n laatiminen Viranomaisneuvottelu Selvitykset Kaavaluonnoksen laatiminen Kaavaluonnoksen ja OAS:n nähtäville asettaminen
syksy-talvi 2025–2026	Kaavaehdotus Kaavaehdotuksen laatiminen ja nähtäville asettaminen Vastineiden antaminen kaavaluonnoksen palautteeseen Tarvittaessa viranomaisneuvottelu
kevät-kesä 2026	Kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettaminen Uuden kaavaehdotuksen laatiminen ja uudelleen nähtäville asettaminen Vastineiden antaminen aiemman kaavaehdotuksen palautteeseen Tarvittaessa viranomaisneuvottelu
syksy 2026	Kaavan hyväksyminen Vastineiden antaminen kaavaehdotuksen palautteeseen Kaavaehdotuksen viimeisteleminen hyväksyttäväksi Kaavan hyväksymiskäsittelyt
syksy 2026	Kaavan voimaantulo Mikäli kaavasta ei ole valitettu, sen voimaantulosta kuuluttaminen

8. Yhteystiedot

Loviisan kaupunki

Kuningattarenkatu 15 B
PL 11, 07901 Loviisa

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen
Puh. 044 0555 403
marko.luukkonen@loviisa.fi

Kaavoitusinsinööri Perttu Huhtiniemi

Puh. 040 671 7674
perttu.huhtiniemi@loviisa.fi

Ramboll Finland Oy / Alusta Consulting Oy

Kaavoittaja Heta Tuunanen
Puh. 040 734 0239
heta.tuunanen@alustaconsulting.fi