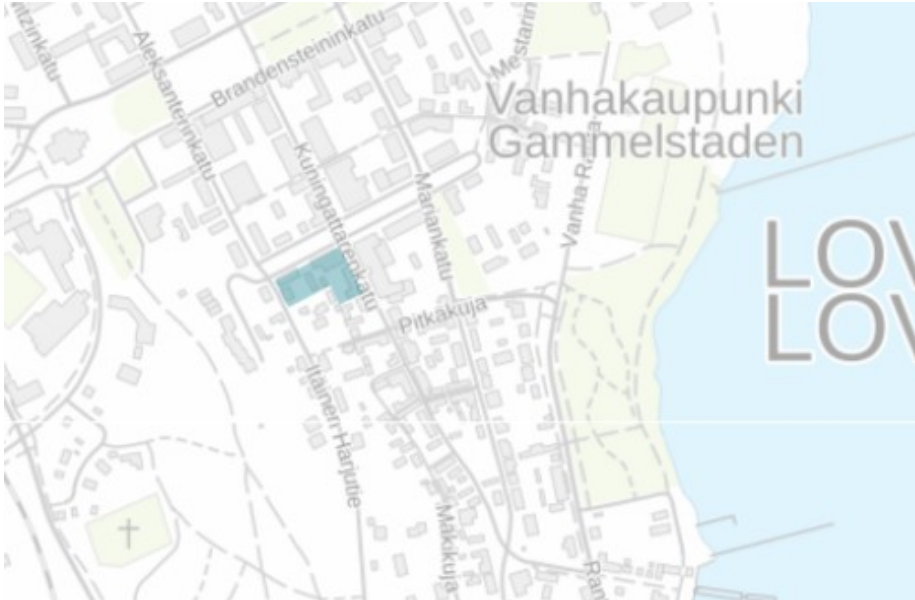




Loviisan kaupunki
Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus
Kaupunkisuunnitteluosasto

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 3, VANHAKAUPUNKI, KORTTELIN 317 OSA KUNINGATTARENKATU/KARLSKRONABULEVARDI



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 15.5.2025

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

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan Vanhassakaupungissa ja rajautuu Kuningattarenkatuun, Karlskronabulevardiin ja Itäiseen Harjutiehen. Asemakaavan muutos on aiemmin kuulunut Alakaupungin asemakaavan muutokseen, joka tuli vireille vuoden 2013 kaavoituskatsauksella. Kaavamuutosalue irrotettiin erilliseksi kaavahankkeeksi vuoden 2018 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä.

2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on ratkaista rakennussuojelulla suojellun rakennuksen käyttö ja kiinteistön toteutusta koskevat seikat, kuten piha-alueen ja pysäköinnin järjestäminen. Kaavamuutoksessa päivitetään myös asemakaavassa olevat vanhentuneet merkinnät, kuten ajorasitteet.

3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

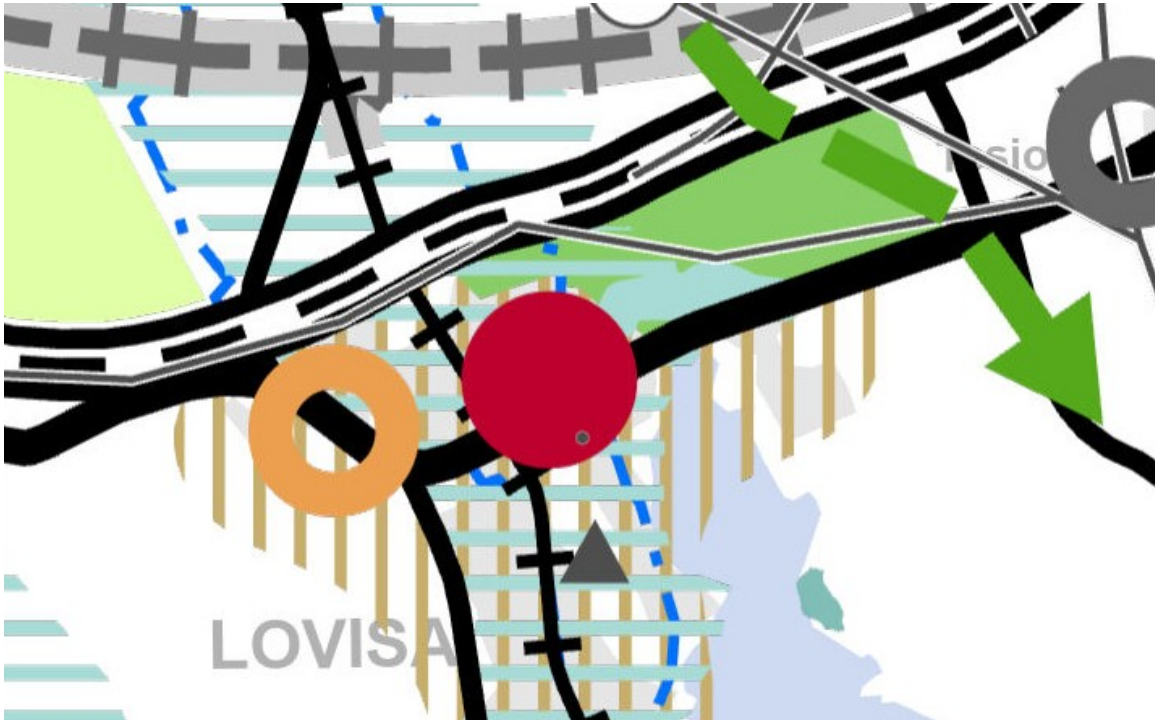
Yleistä

Suunnittelualue on kooltaan noin 0,3 hehtaaria. Alue rajautuu idästä Kuningattarenkatuun, lännestä Itäiseen Harjutiehen ja pohjoisesta Karlskronabulevardiin. Alue on rakennettua ympäristöä. Etelästä suunnittelualue rajautuu asutukseen. Alueen itäpuolella sijaitsee palvelutalo Esplanad, länsipuolella asutusta, alueen pohjoispuolella on puistokatu Karlskronabulevardi. Vesi- ja viemärilinjat kulkevat katualueilla.

Suunnittelualueella sijaitsee neljä asuinrakennusta sekä katoksia. Rakennussuojelulla suojeltu rakennus sijaitsee Kuningattarenkadun varrella ja on tyhjillään. Kuningattarenkadun ja Karlskronabulevardin kulmauksessa sijaitsee kerrostalo, jossa on liiketilaa katutasossa. Kerrostalon pysäköintialue on sen länsipuolella. Karlskronabulevardin ja Itäisen Harjutien kulmassa sijaitsee kaksi kaksikerroksisia rivitaloja.

Maakuntakaava

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



Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavan keskustatoimintojen alueella. Aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet. Alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että keskustatoimintojen alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen. Suunnittelussa on osoitettava riittävät alueet henkilöautojen ja polkupyörien paikalliselle liityntäpysäköinnille pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Keskusten kehittämisessä tulee vaalia ja hyödyntää ympäristön erityis- ja ominaispiirteitä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.



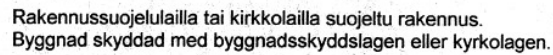
Alue on osa Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaisemaa eli kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä aluetta. Yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti 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 on Myllyharjun, Panimonmäen, Kuggomin pohjavesialuetta.

Yleiskaava

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



Kuningattarenkadun suuntainen rakennus on suojeltu merkinnällä su, *historiallinen tai kaupunkikuvaan sopeutuva rakennus, joka säilyttäminen on suotavaa, mutta sen korvaaminen uudisrakennuksella on mahdollista*. Suojelumerkinnällä sr merkitty rakennus on purettu. Kaava-alueelle on merkitty viisi (5) kaupunkikuvallisesti arvokasta puuta. Kaava-alueelle on osoitettu tontin osa, jonka kautta ajo toiselle tontille on sallittu (ajo). Yhdelle kiinteistöistä on osoitettu auton säilytyspaikan rakennusala (a).

Kuningattarenkadun suuntainen rakennus on suojeltu merkinnällä su, *historiallinen tai kaupunkikuvaan sopeutuva rakennus, joka säilyttäminen on suotavaa, mutta sen korvaaminen uudisrakennuksella on mahdollista*. Suojelumerkinnällä sr merkitty rakennus on purettu. Kaava-alueelle on merkitty viisi (5) kaupunkikuvallisesti arvokasta puuta. Kaava-alueelle on osoitettu tontin osa, jonka kautta ajo toiselle tontille on sallittu (ajo). Yhdelle kiinteistöistä on osoitettu auton säilytyspaikan rakennusala (a).

**Poikkeamispäätös**

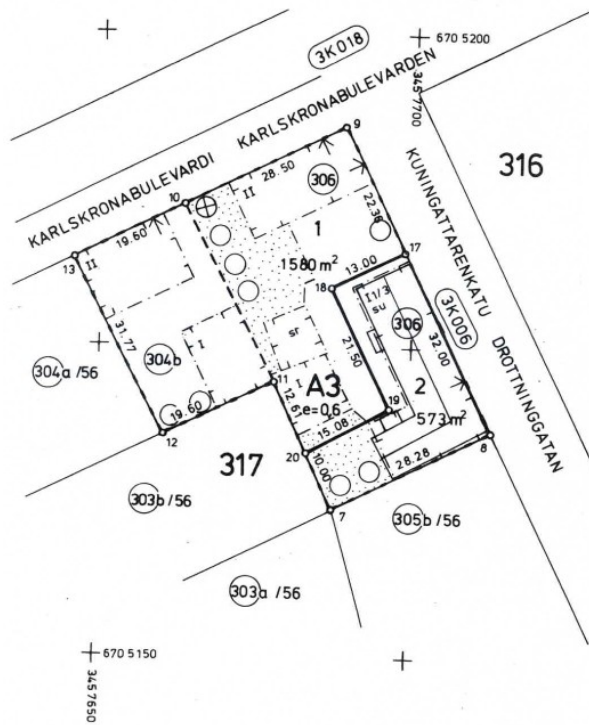
Kerrostalon rakentamiselle on saatu poikkeamispäätöksellä lupa kaupunginhallituksen päätöksellä 14.11.1994, 489 §. Poikkeaminen koski kerroslukua (II -> II ½) ja rakennusalan ylittämistä.

Suojelupäätös

Uudenmaan ympäristökeskus määräsi 1800-luvun jälkipuoliskolta peräisin olevan puurakennuksen osoitteessa Kuningattarenkatu 12 suojeltavaksi rakennussuojelulalla 1.2.1996.

Tonttijako

Korttelissa on tehty tonttijako 15.5.2000. Suojellun puurakennuksen tontti on tällöin lohkottu asemakaavassa esitettyä ohjeellista tonttijakorajausta pienemmäksi. Kerrostalo sijoittuu kahdelle muulle tontille käyttäen molempien rakennusoikeutta. Kerrostalo valmistui vuonna 2001.



TONTTIJAKO TOMTINDELNING	<i>pienempiä</i> 1:500	LOVIISA LOVIISA
Asemakaava vahvistettu Stadsplanen fastställt	10.2.1986	Ei sisällä maarekisterialuetta Omfattar ej jordregisterområde
Pohjakartan hyväksyi ja toimitettiin laati Baskartan godkände och förländeln, uppgjorde		Karttalahti K05 567 Cc
Kiinteistöinsinööri Fastighetsingenjör	<i>let</i> Kalevi Ahlström	Kaup. osa Stadsdel 3
Kaup. geod. hyväksynyt Godk. av stadsgeodeten	4.5.2000	Kartteli Kvarter 317
Lainvoimaisuuspvm Lagakraftsdatum	15.5.2000	Tontit Tomter 1, 2
		Tj - kortta 317 29
		Lask. Rät. Rät. KP Tark. Gransk. RJN

TONTIMUODOSTUS	TOMTBILDNING
Tontti Tomt	Pinta-ala Areal m²
3-317-1	1580
3-317-2	573

Koordinaattiluettelo - Koordinatförteckning

Nro	x	y
7	6705123.988	3457687.685
8	6705136.763	3457712.913
9	6705185.402	3457686.632
10	6705172.631	3457663.158
11	6705144.430	3457678.022
12	6705135.742	3457660.453
13	6705163.847	3457645.636
17	6705165.394	3457698.620
18	6705159.587	3457686.989
19	6705140.351	3457696.582
20	6705133.029	3457683.411

Olemassa olevat selvitykset, suojeleohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat:

- Kaava-alue on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, Loviisan alakaupunki
- Inventointikortti puurakennuksesta osoitteessa Kuningattarenkatu 12.
- Kaava-alueella sijaitseva rakennus on suojeltu rakennussuojelulain nojalla. Uudenmaan ympäristökeskus määräsi puurakennuksen osoitteessa Kuningattarenkatu 12 suojeltavaksi rakennussuojelulain nojalla 1.2.1996.

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
- alueeseen rajoittuvan maan omistajat ja lähinaapurit
- yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Viranomaistahot ja muut tahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Porvoon Energia
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Porvoon museo
- Loviisan Vesiliikelaitos
- Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta
- Loviisan kaupunki, infrastruktuuri- ja sivistysosasto
- Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Kaavamuutos tuli vireille kaavoituskatsauksen myötä teknisen lautakunnan päätöksellä 25.2.2014 § 24. Tekninen lautakunta päätti vuoden 2018 kaavoituskatsauksen myötä 22.2.2018 § 26 irrottaa asemakaavan muutoksen erilliseksi kaavahankkeeksi.

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 infrastruktuurikeskus asettaa kaavaluonnoksen nähtäville Lovin fon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle vähintään 30 vuorokauden ajaksi alueidenkäyttölain 62. §:n mukaisesti. Nähtävillä olosta tiedotetaan alueidenkäyttölain mukaisesti. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

Tavoiteaikataulu: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja
kaavaluonnos kesä 2025

Kaavaehdotusvaihe

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville Lovin fon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivuille vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan alueidenkäyttölain mukaisesti. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallinnonaloilta (alueidenkäyttölain 65. §).

Mahdollinen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään nähtävilläoloajan ja saatujen lausuntojen jälkeen (alueidenkäyttölain 66. §). Mahdolliset muistutukset on toimitettava asiakaspalvelupiste Lovinfoon ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (alueidenkäyttölain 65. §).

Tavoiteaikataulu: syksy 2025

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 (alueidenkäyttölain 52. §). Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan ELY-keskukselle, kaavamuutoksen hakijalle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (alueidenkäyttölain 67. §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinfossa 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.

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, elinkeino- ja infrastruktuurikeskus
PL 11
07901 Loviisa

sähköposti: kaavoitus@loviisa.fi

sähköposti: etunimi.sukunimi@loviisa.fi

Perttu Huhtiniemi
Kaavoitusarkkitehti

puh. 040 671 7674

Marko Luukkonen
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

puh. 0440 555 403