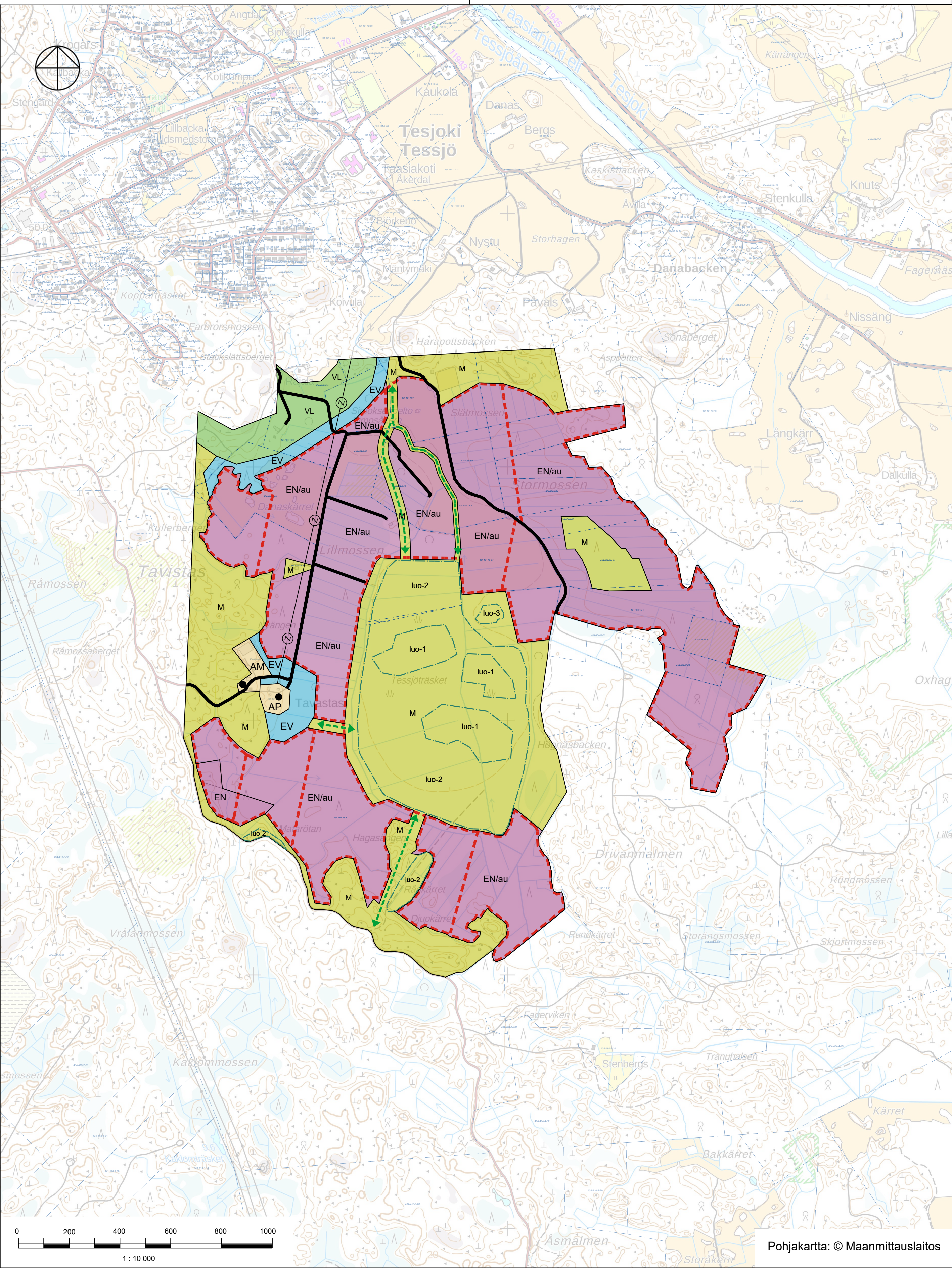




LOVIISA
TESJOEN AURINKOVOIMA-ALUEEN OSAYLEISKAAVA
LOVISA
DELGENERALPLAN FÖR TESSJÖ SOLKRAFTSOMRÅDE

Loviisan pohjoisosan ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaavan osittainen muutos ja Tesjoen aurinkovoima-alueen osayleiskaava

Delvis ändring av delgeneralplanen för norra delen av Lovisa och Tessjö i Strömfors samt delgeneralplan för Tessjö solkraftsområde

OSAYLEISKAAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DELGENERALPLANENS BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:

AP Pientalovaltainen asuntoalue.
Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m².
Alueelle osoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen ja enintään II-kerroksisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksia. Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlasketturakennusoikeus saa olla enintään 400 k-m². Yhteenlaskettu kerrosala saa kuitenkin olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Alueella voidaan sallia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli se ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen maisemaan ja rakennettuun ympäristöön on mahdollista.

Bostadsområde dominerat av småhus.
Minimistorleken för en ny byggplats är 2 000 m².
På en byggplats som anvisats till området får en bostadsbyggnad med högst två bostäder och högst två våningar samt ekonomibyggnader uppföras. Den sammanlagda byggrätten för byggnader på en byggplats får vara högst 400 m²/vy. Den sammanlagda våningsytan får emellertid vara högst 10 % av byggplatsens areal. I området kan placering av utrymmen enligt byggnadens huvudsakliga användningsändamål under markytan eller på vindsnivå tillåtas, om det är möjligt med beaktande av byggnaden och dess användningsändamål samt anpassningen till landskapet och den byggda miljön.

AM Maatilojen talouskeskusten alue.
Alueelle voidaan rakentaa maa- ja metsätaloutta sekä siihen soveltuvia elinkeinoja palvelevia asunto-, tuotanto- ja talousrakennuksia. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta ja niiden on sijaittava samassa pihapiirissä. Rakennuspaikan yhteenlaskettu asuinkerrosala saa olla enintään 500 k-m² ja tämän lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa tuotanto- ja talousrakennuksia.

Område för lantbrukslägenheters driftcentrum.
I området är möjligt att bygga bostads-, produktions- och servicebyggnader som betjänar jord- och skogsbruket samt näringarna i anslutning till det. På byggplatsen får det byggas högst två bostadshus och de ska ligga på samma gård. Den totala bostadsytan på byggplatsen får inte överstiga 500 v-m². Dessutom får produktions- och servicebyggnader byggas på byggplatsen.

VL Lähivirkistysalue.
Maisemaa muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä alueella ilman rakentamisluvan 53 §:n mukaista lupaa (toimenpiderajoitus).
Område för närrекреation.
Åtgärder som förändrar landskapet är förbjudna i området utan tillstånd enligt 53 § i bygglagen (åtgärdsbegränsning).

EN Energiahuollon alue.
Alueelle saa sijoittaa aurinkovoimaloihin liittyviä sähköasemarakenteita, energiavarastoja sekä näiden toimintaan liittyviä teknisiä rakennuksia, laitteita ja rakenteita.
Energiahuollon alue on tarkoitettu aidattavaksi.
Område för energiförsörjning.
I området får placeras elstationskonstruktioner, energilager och tekniska byggnader, anordningar och konstruktioner som ansluter till deras funktion. Området för energiförsörjning är avsett att omgärdas.

EN/au Aurinkovoimatuotantoon tarkoitettu energiatuotannon alue.
Merkinnällä osoitetaan alueet, joille saa sijoittaa teollisen mittakaavan aurinkovoimaloita sekä aurinkovoimalaa varten tarpeellisia teknisiä tiloja, muuntamoita, huoltoteitä sekä teknisiä laitteita ja verkostoja. Paneelialueilla tulee välttää maaston muokkausta ja pitää alusta lähtökohtaisesti kasvustollisena. Aurinkovoimaloiden alue on tarkoitettu aidattavaksi.
Område för energiproduktion som är avsett för solkraftsproduktion.
Med beteckningen anvisas områden där solkraftverk i industriell skala samt tekniska utrymmen, transformatorer, servicevägar och tekniska anordningar och nät får placeras. I panelområdena ska bearbetning av terrängen undvikas och underlaget ska så långt det är möjligt hållas täckt av vegetation. Avsikten är att området för solkraftverken ska omgärdas.

EV Suojaviheralue.
Olemassa oleva puusto ja kasvillisuus tulee säilyttää näkösuojana.
Skyddsgrönområde.
Det befintliga trädbeståndet och vegetationen ska bevaras som insynsskydd.

M Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
Jord- och skogsbruksdominerat område.

Nykyinen tie.
Nuvarande väg.

Ohjeellinen tie.
Riktgvande väg.

Ohjeellinen viherysteyste.
Riktgivande grönförbindelse.

Sähkölinja.
Elledning.

Rakennuspaikka, jolla yleiskaavaa voidaan käyttää rakentamisluvan perusteena. Olemassa olevan rakennuspaikan tilakohtainen likimääräinen sijainti. Byggplats där generalplanen kan användas som grund för bygglov. Ungefärligt läge för befintlig byggplats på fastigheten.

luo-1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Lainsäädännöllä turvatut luontokohteet.
Alueella sijaitsee luontodirektiivin liitteen IV (a) eläinlajin viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain (9/2023) 78 §:n perusteella kiellettyä.
Område som är särskilt viktigt för naturens mångfald:
Naturobjekt som tryggats genom lagstiftning. I området finns en föröksnings- och rastplats för åkergröda, en djurart som ingår i bilaga IV (a) till habitatdirektivet, som enligt 78 § i naturvårdslagen (9/2023) inte får förstöras eller försvagas.

luo-2 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Alueidenkäytön suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon luontoarvot ja niiden turvaaminen.
Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.
I planeringen och genomförandet av områdesanvändningen ska naturvärdena och tryggheten av dem beaktas.

luo-3 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Alueella sijaitsee Metsälain 10 §:n mukaisia kohteita. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava luontoarvot sekä alueen luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän luonteen turvaaminen.
Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.
I områden finns sådana objekt som nämns i 10 § i skogslagen. I planeringen och genomförandet av området ska naturvärdena samt områdets karaktär som ett område som är viktigt med tanke på naturens mångfald beaktas.

KOKO YLEISKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Tämä osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena.
Tätä osayleiskaavaa voidaan käyttää aurinkovoimatuotantoon tarkoitettujen energian tuotannon alueiden sekä energiahuollon alueiden kohdalla suoraan rakentamisluvan perusteena alueidenkäyttölain 70 §:n mukaisesti.

Tätä osayleiskaavaa voidaan käyttää pientalovaltainen asuntoalueiden ja maatilojen talouskeskusten alueiden kohdalla suoraan rakentamisluvan perusteena alueidenkäyttölain 44 §:n mukaisesti.

Aurinkopaneelien ja voimalaan liittyvien rakennusten ja rakenteiden perustamistapaa valitessa on otettava huomioon alueen maaperäolosuhteet.

Alueen sisäinen sähkönsiirto on toteutettava ensisijaisesti maakaapeleina. Maakaapelit tulee lähtökohtaisesti sijoittaa teiden yhteyteen.

Alueen hulevesien hallinnassa tulee ensisijaisesti noudattaa kaavaselostuksen liitteenä olevaa Tesjoen aurinkovoimahankkeen pintavalunnan hallintasuunnitelmaa (12.2.2026). Työn aikaisten valumavesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Suotopadot ja muut käsittelyrakenteet tulee toteuttaa ennen varsinaiseen maarakennustyöhön ryhtymistä.

Aurinkovoimalan käytön päätyttyä alue on maisemoitava ja palautettava ympäristöön soveltuvaan käyttöön.

Alueen maankäytön suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon happamista sulfaattimaista aiheutuvat ympäristöriskit.

BESTÄMMELSER SOM BERÖR HELA OMRÅDET FÖR GENERALPLANEN:

Denna delgeneralplanen har utarbetats som en plan med rättsverkningar.
Denna delgeneralplan kan direkt användas som grund för bygglov för energiproduktionsområden för solkraftsproduktion och områden för energiförsörjning i enlighet med 70 § i lagen om områdesanvändning.

Denna delgeneralplanen kan användas direkt som grund för bygglov för bostadsområden dominerade av småhus och lantbrukslägenheters driftcentrum i enlighet med 44 § i lagen om områdesanvändning.

Vid val av grundläggningssätt för solpaneler och byggnader och konstruktioner i anslutning till kraftverken ska jordmansförhållandena i området beaktas.

Den interna elöverföringen i området ska främst genomföras som jordkablar. Utgångspunkten är att jordkablar placeras i anslutning till vägar.

Vid hanteringen av dagvatten i området ska i första hand planen för hantering av ytvärningen i Tessjö solkraftsprojekt (12.2.2026), som finns som bilaga till planbeskrivningen, följas. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid behandlingen av avrinningsvatten under byggnadsarbetena. Filterdammar och övriga behandlingskonstruktioner ska byggas innan de egentliga jordbyggnadsarbetena inleds.

Efter att driften av solkraftverket avslutats ska området anpassas till landskapet och återställas för bruk som lämpar sig för miljön.

Vid planeringen och genomförandet av markanvändningen i området ska miljörisker som uppstår genom sura sulfatjordar beaktas.

Kaupungivaltuusto (kaavan hyväksyminen)		
Stadsfullmäktige (godkännande av planen)		
Kaupunginhallitus (kaavan hyväksyminen)		
Stadsstyrelsen (godkännande av planen)		
Tekninen lautakunta (kaavaehdotus)		
Tekniska nämnden (planförslag)		
Kaavaluonnos nähtävillä. Planutkast framlagd		
Tekninen lautakunta (kaavaluonnos) Tekniska nämnden (planutkast)		
Vireilletulo. Anhängiggörande		
Loviisan pohjoisosan ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaavan osittainen muutos ja Tesjoen aurinkovoima-alueen osayleiskaava		Mittakaava Skala Koordinaatisto Koordinatsystem
Delvis ändring av delgeneralplanen för norra delen av Lovisa och Tessjö i Strömfors samt delgeneralplan för Tessjö solkraftsområde		1:10 000 ETRS TM35
	FCG Rakennettu Ympäristö Oy Osmontie 34, 00601 Helsinki Puh. 0104090 www.fcg.fi	Suunnitteluala, työnumero ja piirustuksen numero
Päiväys Pääsuunnittelija	3.9.2026 Maria Ouni DI YKS-600	YKS P50949 LUONNOS Kaupunkisuunnittelupäällikkö Stadsplaneringchef
		Marko Luukkonen