



Loviisan kaupunki
Tekninen keskus
Kaavoitus ja arkkitehtuuri

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 1 POHJOISTULLI, OSA KORTTELIA 102 (SIBELIUKSENKATU 1)

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 raatihuoneen ja teknisen keskuksen ilmoitustauluilla kuulutuksessa ilmoitettuina ajankohtina. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua Loviisan kaupungin teknisessä keskuksessa tai kaupungin verkkosivuilla koko asemakaavan valmistelun ajan.

<http://www.loviisa.fi/fi/palvelut/kaavoitusjamaankaytt/kaavoitus/asemakaavoitus>

Loviisassa 9.9.2014

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

Kaupungin keskustassa sijaitsevan korttelin 102 kaavamuutos on tullut vireille vuoden 2011 kaavoituskatsauksella, jonka Loviisan tekninen lautakunta hyväksyi kokouksessaan 22.3.2011, § 56. Aloitteen kaavamuutokseen on tehnyt Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Ky. Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Ky ja Osuuskauppa Osla Handelslag ovat tehneet esisopimuksen vuonna 2011 entisen kartonkitehtaan tontin luovutuksesta ja rakennuttamisesta. Sopimuksen pohjalta on aloitettu neuvottelut Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Ky:n ja Loviisan kaupungin välillä alueen asemakaavan muuttamisesta. Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Ky on laatinut tontille rakennussuunnitelmat kaavamuutoksen pohjalta.

Suunnittelualue on rajattu osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä olevalle kartalle. Asemakaavoituksen vaikutusalue on suunnittelualueetta laajempi.

2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Kaavan tavoitteena on ajanmukaistaa yksityisomistuksessa olevan korttelin ja siihen liittyvän kaupungin omistaman viheralueen asemakaava. Aluetta on tarkoitus muuttaa liikerakennusten korttelialueesta (AL) asuinkäyttöön.

3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Yleistä

Suunnittelualue on kooltaan noin 8600 m². Alue sijaitsee Sibeliuksenkadun, Ratakadun ja Helsingintien rajaamalla korttelialueella. Korttelissa on toiminut aikoinaan mm. kartonkitehdas ja huoltoasema. Korttelissa sijaitseva entinen kartonkitehtaan rakennus on osayleiskaavassa suojeltu.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 15.2.2010 vahvistettu Itä-Uudenmaan maakuntakaava. Suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C), kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää, maakunnallisesti merkittävää aluetta (ma/m) sekä pohjavesialuetta (pv). Alueen pohjoispuolelle on osoitettu kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus.

Yleiskaava

Alueella on voimassa 13.6.2001 hyväksytty Loviisan keskustan ja alakaupungin osayleiskaava. Alue on osoitettu pääasiassa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Kartonkitehtaan rakennus on osoitettu kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa (sr).

Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Korttelissa 102 on voimassa 18.11.1977 vahvistettu asemakaava, jossa kortteli 102 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Viheralueella on voimassa 11.11.1965 vahvistettu asemakaava, jossa alue on osoitettu istutettavaksi puistoalueeksi (PI).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavamuutosta laadittaessa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) sekä mahdolliset muut ilmenevät, laadittavat tai tarkentuvat selvitykset. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (MRL 24 §) on kohteelle suoraan osoitettavissa seuraava tavoite ja arvo:

1. yhdyskuntarakenteen eheyttäminen

2. kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilyminen

Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat:

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY: Loviisan Esplanadi, Museovirasto 2010.
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY: Suuri Rantatie, Museovirasto, 2010.
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Suunnittelukeskus Oy, 2006.
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Östman, 1994.
- Kunnostussuunnitelma, Sibeliuksenkatu 1–3, Öljyalan palvelukeskus Oy, 2001.
- Massanvaihdon toimenpideraportti, Sibeliuksenkatu 1–3, Öljyalan palvelukeskus Oy, 2002.
- Loppuraportti, Sibeliuksenkatu 1–3, Öljyalan palvelukeskus Oy, 2001.
- Loviisan Esplanadipuiston uudistaminen, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2009.
- Loviisan Esplanadipuiston kunnostus, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2009.

Aluetta koskevia suojeluohjelmia ovat:

- Loviisan keskustan ja Alakaupungin alue on I-luokan pohjavesialuetta, jolla on hyväksytty suojelusuunnitelma.

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

Viranomais- ym. tahot joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Porvoon museo
- Museovirasto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Rakennus- ja ympäristölautakunta
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Loviisan kaupungin tekninen toimi:
 - Kiinteistö- ja paikkatietotoimisto
 - Yhdyskuntatekniikka
- Loviisan vesiliikelaitos

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Kaava on tullut vireille vuoden 2011 kaavoituskatsauksella. Kaavamuutosta on hakenut Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Ky.

Perusselvitysvaihe, tavoitteet ja vaihtoehdot

Perusselvitysvaiheessa on koottu kaavan lähtötietoaineisto sekä laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset ja täsmennetään kaavanmuutoksen tavoitteet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavasuunnittelun edetessä. OAS:n ja asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kuuluttamalla, kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan.

Kaavaluonnosvaihe

Yksi kaavaluonnos asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä luonnoksesta. Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja paikallislehdissä. Kaavaluonnoksesta pyydetään kommentit/alustavat lausunnot viranomaistahoilta. Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu. Mielipiteet ja arvioinnit luonnoksista voi jättää määräajassa joko teknisen keskuksen kaavoitus- ja arkkitehtitoimistoon tai sähköpostitse osoitteeseen kaavoitus@loviisa.fi

Osallisilla on mahdollisuus ottaa kantaa kaavan tavoitteisiin ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön. Osalliset voivat määräajassa esittää kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä luonnoksesta.

Tavoiteaikataulu: syyskuu/2014

Kaavaehdotusvaihe

Tekninen lautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville raatihuoneen ja teknisen keskuksen ilmoitustauluille 30 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta (MRL 65 §, MRA 27 § ja 28 §).

Mahdollinen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään nähtävilläoloajan ja saatujen lausuntojen jälkeen (MRL 66.2 §, MRA 18 §). Mahdolliset muistutukset on toimitettava teknisen keskuksen arkkitehtitoimistoon ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat muistutusta jättäessä ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (MRL 65 § 2).

Osalliset voivat määräajassa jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen.

Tavoiteaikataulu: marraskuu/2014

Kaavan hyväksyminen

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

Tavoiteaikataulu: helmikuu/2014

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa työsetään 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

Loviisan kaupunki, Tekninen keskus
Kaavoitus ja arkkitehtuuri
Kuningattarenkatu 15 B, PL 11
07901 LOVIISA

Anneli Naukkarinen vs. kaupunginarkkitehti anneli.naukkarinen@loviisa.fi	0440 555 403
--	--------------

Suvi Peltola kaavasuunnittelija suvi.peltola@loviisa.fi	040 555 0455
---	--------------

Barbro Kullström suunnitteluavustaja barbro.kullstrom@loviisa.fi	0440 555 344
--	--------------

UUDEN KAAVA-ALUEEN RAJAUS JA SIJAINTI NYA PLANOMRÅDETS GRÄNS OCH LÄGE

