



Loviisan kaupunki
Tekninen keskus
Kaavoitus ja arkkitehtuuri

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 6, KORTTELI 623 SEKÄ OSAT KORTTELEISTA 601, 610 JA 619, LÄNSIPORTIN ALUE, PORVOONKATU

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 21.11.2012

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 keskustan länsipuolella sijaitsevan korttelin 623 ja korttelin 619 osan kaavamuutos on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 29.5.2012, § 88. Suunnittelualuetta on laajennettu siten että se sisältää myös osat kortteleista 601 ja 610. Aloitteen kaavamuutoksen laatimiselle ovat tehneet kaupunki ja maanomistajat. Kaavatyöhön saattaa sisältyä maankäyttösopimuksia.

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

2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Kaavan tavoitteena on ajantasaistaa alueen kaavamerkinnot tulevaa käyttöä vastaaviksi sekä parantaa liikenneturvallisuutta Teollisuuskujan ja Porvoonkadun risteyksessä. Rakennusoikeus ja liikerakentamisen määrä säilyy ennallaan. Tavoitteena on muuttaa alueella oleva huoltoasemarakennusten korttelialue alueelle sopivaan käyttöön.

3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Yleistä

Suunnittelualue on kooltaan noin 13 ha. Suunnittelualue sijaitsee Länsiportin alueella ja rajoittuu VT7:ään, Lapinjärventiehen ja Helsingintiehen. Alue on osittain rakentamatonta. Alueella sijaitsee entinen huoltoasema, joka on tarkoitus purkaa ja maa-alue puhdistaa. Alueen maanomistajia ovat Loviisan kaupunki, Suomen Euromaster Oy, Oy Lagerholm Invest Ab, Lidl Suomi kommandiittiyhtiö ja Eltete Oy. Alue on I-luokan pohjavesialuetta.

Maakuntakaava

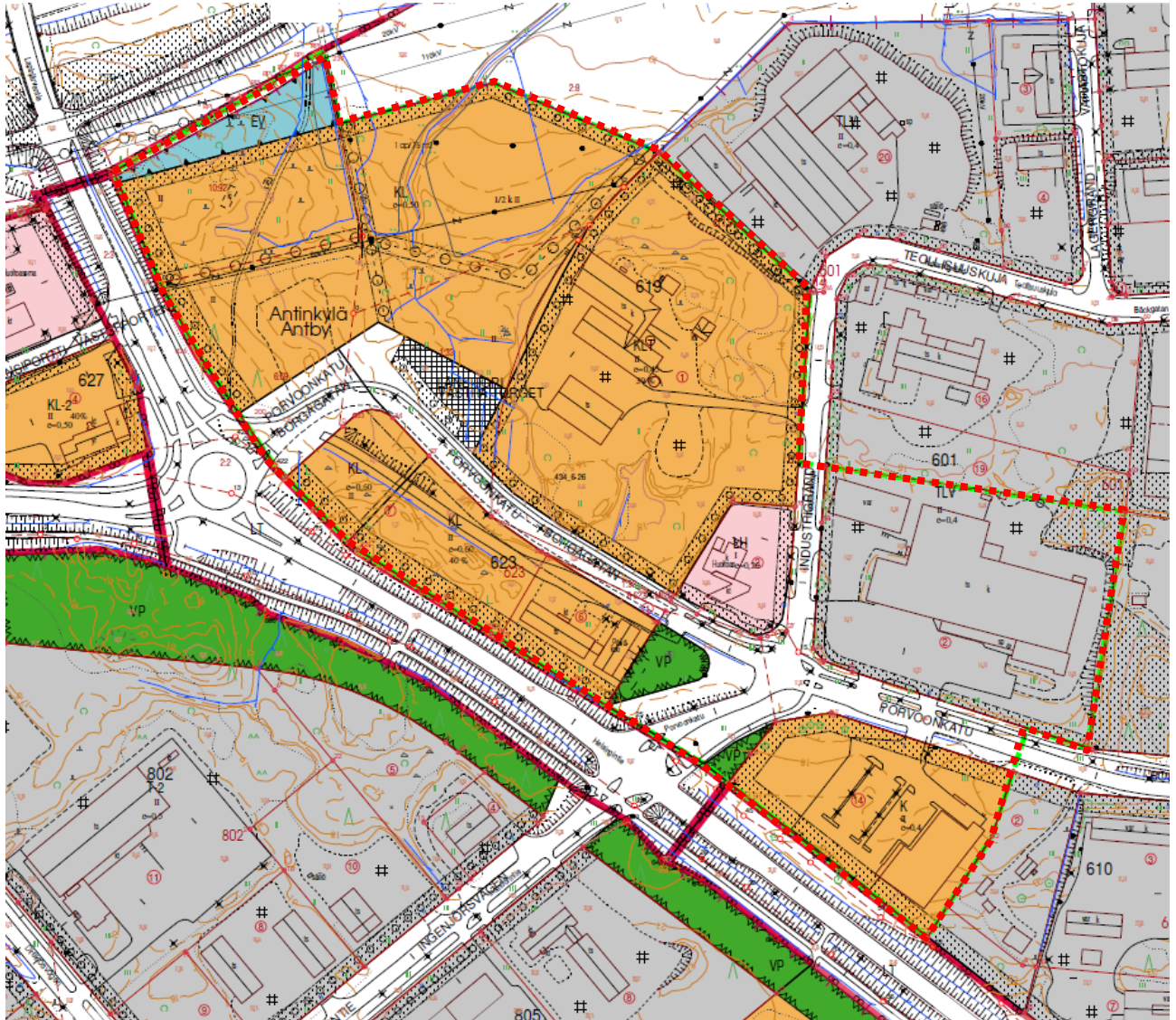
Alueella on voimassa 15.2.2010 vahvistettu Itä-Uudenmaan maakuntakaava. Suunnittelualue on työpaikka-aluetta ja sijaitsee pohjavesialueella. Alueen läpi kulkee kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus. Uudenmaan 2. maakuntakaavaehdotuksessa alue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi.

Yleiskaava

Korttelin 601 osalla on voimassa Loviisan pohjoisosien ja Tesjoen länsiosien osayleiskaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 16.2.2010. Alue on osoitettu asuntoalueeksi, joka on pitkällä aikavälillä tarkoitus muuttaa teollisuuskäytöstä asumiskäyttöön. Osayleiskaava on laadittu myös muille suunnittelualueen korttelialueille, mutta niiltä osin kaava on jätetty vahvistamatta.

Asemakaava

Alueella on voimassa viisi asemakaavaa. Korttelin 619 länsiosassa on voimassa 12.6.2002 hyväksytty asemakaava. Korttelien 619 ja 623 itäosissa on voimassa 9.1.1991 vahvistettu asemakaava. Korttelin 623 länsiosassa ja Porvoonkadun länsipäässä on voimassa 30.8.1999 vahvistettu asemakaava. Korttelissa 601 on voimassa 24.1.1978 vahvistettu asemakaava. Korttelissa 610 on voimassa 19.2.1988 vahvistettu asemakaava.



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. Elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen
3. Pohjavesialueiden säilyttäminen

Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat:

- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskarttoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Östman, 1994
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, 2006

- Yritystoiminnan kehittäminen ja sijoittumisen mahdollisuudet – Loviisan kaupunki, Entrecon Oy, 2006
- Loviisan pohjoisosan – Tesjoen osayleiskaavan luontoselvitys, Enviro Oy, 20.11.2006
- Esihistoriallisen ja historiallisen ajan kiinteiden muinaisjäännösten arkeologinen inventointi, LOTES-alue, Museovirasto, 22.10.–25.10.2007
- Loviisan pohjoisosan – Tesjoen osayleiskaavan rakennusinventointi, 2008
- Loviisan pohjoisosien – Tesjoen osayleiskaavaan liittyvät selvitykset.
- Kaupan palveluverkkoselvitys – Loviisa ja Lapinjärvi, Entrecon Oy, 2011
- Rakennettavuusselvitys, Ramboll, 2012
- Ympäristötekkinen maaperätutkimus, Golder Associates Oy, 26.6.2012

Aluetta koskevia suojeluohjelmia ovat:

- alue on I –luokan pohjavesialuetta (Panimonmäen pohjavesialue), 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)
- Uudenmaan liitto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Rakennus- ja ympäristölautakunta
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Loviisan kaupungin tekninen toimi:
 - Kiinteistö- ja paikkatietotoimisto
 - Yhdyskuntatekniikka
- Elinkeino- ja kehittämisjaosto
- Loviisan vesiliikelaitos

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Kaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 29.5.2012, § 88.

Perusselvitysvaihe, tavoitteet ja vaihtoehdot

Perusselvitysvaiheessa on koottu kaavan lähtötietoaineisto sekä laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset ja täsmennetään kaavanmuutoksen tavoitteet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavasunnittelun edetessä. OAS:n, asemakaavaluonnoksen 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: joulukuu/2012

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: maaliskuu/2013

Kaavan hyväksyminen

Tekninen lautakunta käsittelee lausuntojen ja vaikutusten arvioinnin sekä mahdollisten muistutusten avulla täsmentyneen kaavaehdotuksen. Kaupunginvaltuusto 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: toukokuu/2013

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

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

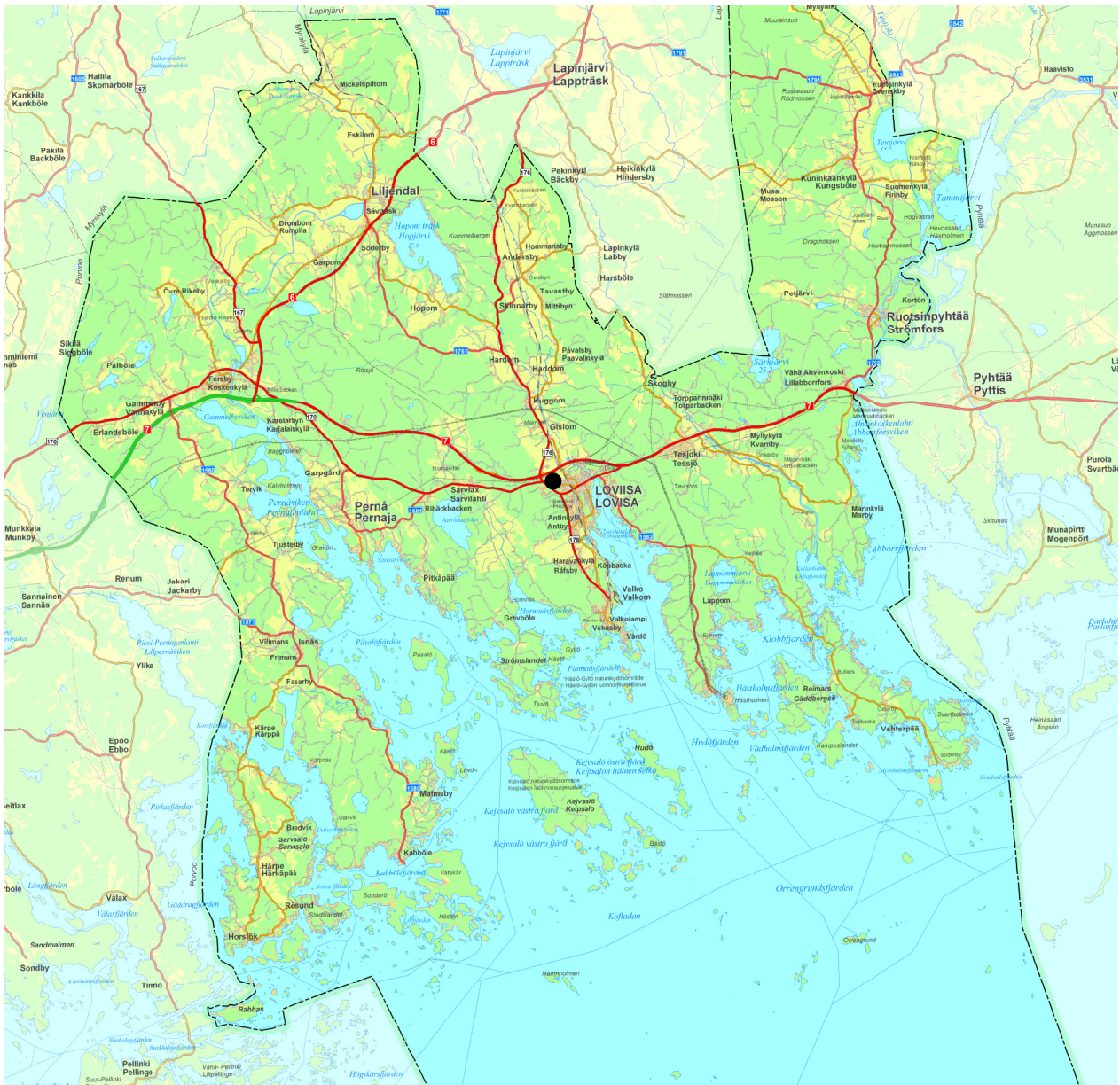
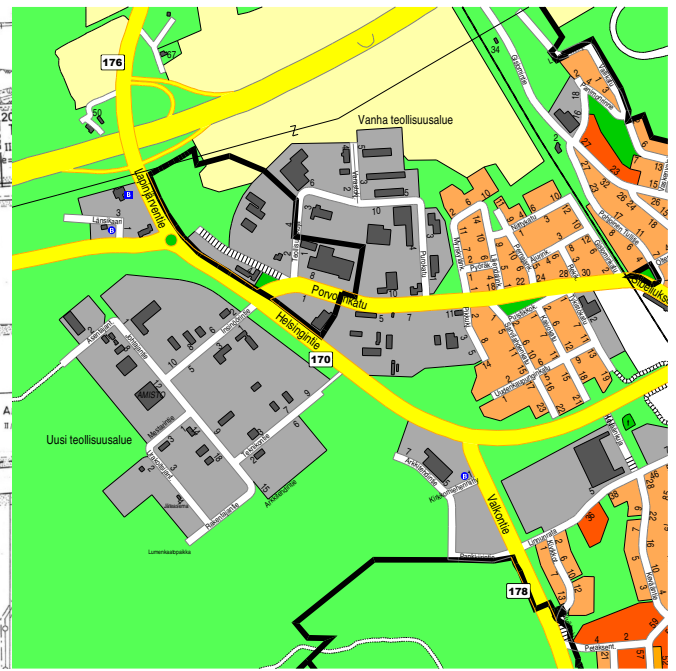
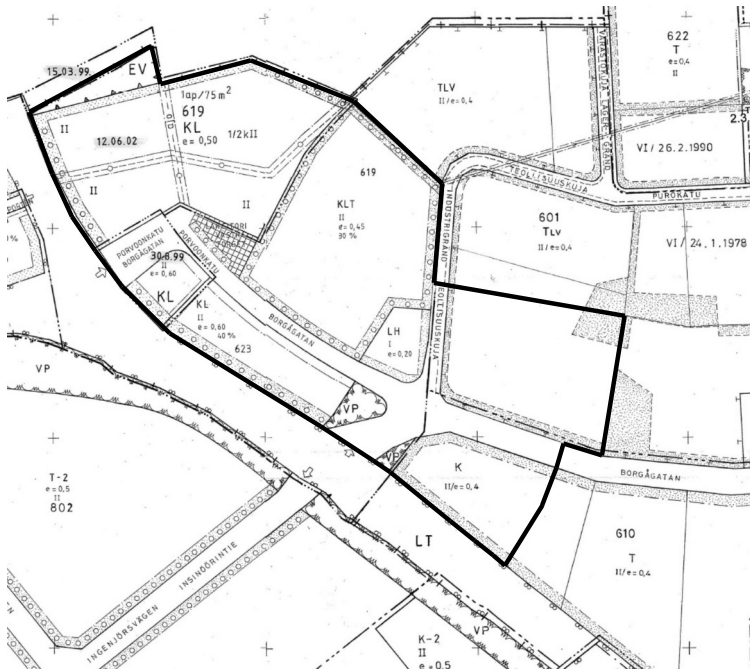
Sisko Jokinen
kaavasuunnittelija
sisko.jokinen@loviisa.fi

040 555 0455

Barbro Kullström
suunnitteluavustaja
barbro.kullstrom@loviisa.fi

0440 555 344

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



18.9.2012