



Loviisan kaupunki
Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus
Kaupunkisuunnitteluosasto

ASEMAKAAVA MUUTOS, KAUPUNGINOSA 13, HARAVANKYLÄ, OSA KORTTELISTA 1303, OSA MIKKOLANTIEEN KATUALUEESTA SEKÄ SUOJAVIHERALUEITA JA MIKKOLANTIEHEN RAJAUTUVIA VIHERALUEITA



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.

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

Haravankylän kaupunginosan korttelin 1303 osan ja siihen liittyvien katu- ja viheralueiden sekä Mikkolantiehen rajautuvan VU-alueen asemakaavan muutos tuli vireille kaavoituskatsauksella 2016 (kaupunginhallitus 21.3.2016, § 70). VU-alueen osalta alueen asemakaava ei ole toteutunut, vaan alue on maatalouskäytössä. Korttelin 1303 osaan liittyy Vanhan Valkontien ja Mikkolantien risteysalue, joka on todettu liikenneturvallisuuden kannalta hankalaksi. Kaavoitusalue kattaa suuren osan Loviisan kaupungin kiinteistöistä 434-409-2-117, 434-413-2-10 ja 434-413-6-26, yksityisessä omistuksessa olevat kiinteistöt 434-13-1303-14 ja 4-413-1-27 sekä osia yksityisessä omistuksessa olevista kiinteistöistä 434-413-2-21 ja 434-413-6-8.

2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa liikenneturvallisuudeltaan hankalan katu- ja viheralueen asemakaava sekä tarkastaa siihen rajautuvan korttelialueen rajoja, rakennusoikeutta ja rakennusala. Mikkolantien varrella sijaitsevan VU-alueen osalta tavoitteena on ajanmukaistaa toteutumattoman urheilukentän alueen kaavamerkintä ja merkinnän raja.

3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Yleistä

Suunnittelualue on kooltaan noin 1,4 ha. Alueella on useita maanomistajia ja se koostuu kiinteistöistä 434-13-1303-14 ja kiinteistöjen 434-413-6-26, 434-413-6-8, 434-409-2-117, 434-413-2-10, 434-413-2-21 ja 434-413-2-27 osista. Kaavamuutosalue koostuu kahdesta osasta. Pohjoisempi muutosalue rajautuu pohjoisreunastaan Vanhaan Valkontiehen, ja muutosalueen läpi kulkee Mikkolantie. Muutosalue on mainittujen katujen risteysalue. Eteläisempi muutosalue on Haravankylän ensimmäisen asemakaavan mukainen urheilukentän alue, joka rajautuu osittain Mikkolantiehen. Vesi- ja viemärilinjat alueella kulkevat Mikkolantietä pitkin. Alue on suurilta osin rakennettua.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 25.8.2020 hyväksytty Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.

Uuden maakuntakaavan mukaan suunnittelualue on kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta, ja se sijaitsee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Suunnittelualue sijoittuu lähelle seudullisesti merkittävää tietä ja yhdysrataa.



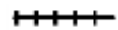
Kaavoitushankkeen sijainti



Seudullisesti merkittävä tie

Viivamerkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät maantiet ja kadut. Seudullinen merkitys voi johtua esimerkiksi väylän merkittävyydestä tavaraliikenteen tai joukkoliikenteen reittinä.

Merkintään liittyy maankäyttö- ja rakennuslain 33. §:n mukainen rakentamisrajoitus



Yhdysrata

Viivamerkinnällä osoitetaan päärataverkkoa täydentävät seudullisesti merkittävät raideyhteydet.

Merkintään liittyy maankäyttö- ja rakennuslain 33. §:n mukainen rakentamisrajoitus.



Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue

Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet (valtioneuvoston päätös 1995), valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009), maakunnallisesti

merkittävät kulttuuriympäristöt (Missä maat on mainiommat 2016) sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet (luonnonsuojelulaki 32 §).



Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taajamia, joilla yhdyskuntarakenne on jo nykyisellään kestävä tai kehitettävissä sellaiseksi.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestäväan yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Vyöhyke voi sisältää eri luonteisia osa-alueita rakentamattomista tehokkaasti rakennettuihin.

Vyöhykkeellä voi asumisen, palveluiden ja työpaikkojen lisäksi sijaita esimerkiksi virkistys- ja suojelualueita, liikenneväyliä ja muita liikenteen tarvitsemia alueita, yhdyskuntateknisen huollon alueita ja muita erityisalueita, ympäristöön soveltuvia teollisen tuotannon alueita, maa- ja metsätalousalueita sekä vesialueita.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen kaavamerkintä ja siihen liittyvät määräykset määrittelevät laajan, toiminnallisesti monipuolisen aluekokonaisuuden kehittämisen yleiset periaatteet. Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetun vyöhykkeen alueelle sijoittuva muu maakuntakaavamerkintä osoittaa, että kyseisellä osa-alueella vyöhykkeen kehittämiseen liittyy myös muita maakunnallisia intressejä tai reunaehtoja, jotka tulee ottaa huomioon kyseisen osa-alueen tarkemmassa suunnittelussa.

Yleiskaava

Kaavamuutosalueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, minkä takia asemakaavan tulee täyttää myös yleiskaavojen sisältövaatimukset, jotka määritellään maankäyttö- ja rakennuslain 39. §:ssä. Harmaakallion, Haravankylän, Valkon, Köpbackan sekä niihin rajautuvan saariston osayleiskaava tuli vireille syyskuussa 2009. Osayleiskaavan nimi muutettiin Valkon ja sen lähialueiden yleiskaavaksi, kun kaava-alueesta poistettiin Harmaakallion alue. Osayleiskaavaluonnoksen kaksi vaihtoehtoa pidettiin nähtävillä 21.5.–30.6.2021. Molemmissa vaihtoehtoissa osayleiskaavamuutosalueella oli samat merkinnät: tie oli osoitettu pääsytieksi, suunnittelualueen eteläosa oli osoitettu MA-alueeksi (maisemallisesti arvokas peltoalue) ja suunnittelualueen pohjoisosa oli osoitettu tien läntisellä puolella MA-alueeksi ja tien itäisellä puolella AP-alueeksi (pientalovaltainen asuntoalue). Loput kaavan liittyvät selvitykset valmistuvat vuoden 2022 syksyyn mennessä, jolloin myös kaavaluonnos esitellään.

Alueella on voimassa Loviisan oikeusvaikutukseton yleiskaava, joka hyväksyttiin 9.12.1987. Yleiskaavassa alue on osoitettu asuntoalueeksi.

Asemakaava

Alueella on voimassa 28.2.1985 vahvistettu Köpbackan-Haravankylän ensimmäinen asemakaava.



Puisto.

Urheilu- ja virkistyspalvelusalue. Alue on ympäröitävä pensas-istutuksin.

Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa kaksi erillistä tai kytkettyä asuinpientaloa. Rakennusten kattokaltevuuden tulee olla välillä 18 - 40°. Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Tontilla rakentamatta jääneet alueet joita ei käytetä ajoteinä tulee pitää siistinä luonnonmukaisessa tilassa tai istuttaa. Tontilla tulee olla 1 autopaikka asuntoa kohti.

Suojaviheralue. Aluetta saa käyttää maanviljelykseen. Maanviljelyn toimintoja palvelevia pihneitä ja lutoja ja vajoja, joiden pohjan pinta-ala ei ylitä 300 m², saa rakentaa rakennuslainsäädännön hyväksymille alueille.

Jatkoa varten varattu alueen osa.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä, siten määritettynä, että ensimmäinen luku osoittaa asuinrakennusten ja toinen luku talousrakennusten enimmäiskerrosalan.

Ruostalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalun.

Murtoluku ruostalainen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa luku-määrätyksin mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosalun estämättä käyttäen kerrosalan laskettavaksi tilaksi.

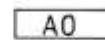
Rakennusala.



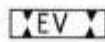
Park.



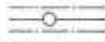
Behåde för idrotts- och rekreationsanläggningar. Området måste utrustas med planterade buskar.



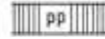
Kvartersoveråde för fristående småhus. På tomt får uppföras två skilda eller sammankopplade småhus, takets lutning bör vara mellan 18 - 40°. Fasadernas byggnadsmaterial bör vara av trä. Tomterna obehbyggda områden, som ej används till vägar bör hållas snygga i naturliknande eller planteras. På tomten bör finnas 1 bilplats per bostad.



Skyddsgrönområde. Området får användas för jordbruk. Man får uppföra små lador och skjul vilkas byggnadsyta ej överskrider 300 m² på områden som byggnadsnämnden anvisar.



För ledning reserverad del av område.



För gångtrafik och cykling reserverad gata.

180 + 100

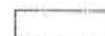
Byggnadsrätt i kvadrater våningsyta sålunda, att den första siffran anger högsta tillåtna våningsyta för bostadsbyggnader och den andra siffran ekonomibyggnader.

1

Rustisk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader byggnad eller del därav.

1 1/2

Bråktal efter rustisk siffra anger hur stor del av byggnadens utlåtta våningsyta som, utan hinder av våningstaket, får användas för utrymme som inräknas i våningsytan av det utrymme, som är beläget under de i planen till antalet angivna våningarna.



Byggnadsyta.

Korttelin 1303 osa on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontille saa rakentaa kaksi erillistä tai kytkettyä asuinpientaloa. Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Tontilla rakentamatta jääneet alueet, joita ei käytetä ajoteinä, tulee pitää siistinä luonnonmukaisessa tilassa tai istuttaa. Tontilla tulee olla 1 autopaikka asuntoa kohti. Korttelin 1303 ja Vanhan Valkontien välinen alue on osoitettu viheralueeksi. Viheralueen läpi Köpbackan suuntaan on osoitettu jalankululle ja

polkupyöräilylle varattu katu (pp). Eteläisempi Mikkolantien varressa oleva kaavamuutosalue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU). Alue on ympäröitävä pensasistutuksin.

Olemassa olevat selvitykset, suojeleohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat

- Harmaakallion, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon osayleiskaavaan liittyvät selvitykset, Sweco Ympäristö Oy, 2013–2016
- Loviisan lepakkokartoitus, Yrjö Siivonen, 2005
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Östman, 1994.

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
- Uudenmaan liitto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Porvoon Energia
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Loviisan vesiliikelaitos
- Loviisan kaupunki
 - Rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu
 - Infrastruktuuri

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Kaava tuli vireille kaavoituskatsauksella 2016, kaupunginhallitus 21.3.2016, § 70.

Perusselvitysvaihe ja tavoitteet

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

Kaavaehdotusvaihe

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville Lovin fon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle 30 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan maankäyttö- ja

rakennuslain mukaisesti. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallinnonaloilta (maankäyttö- ja rakennuslain 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. § ja 28. §).

Mahdollinen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään nähtävilläoloajan ja saatujen lausuntojen jälkeen (maankäyttö- ja rakennuslain 66. § 2. mom., maankäyttö- ja rakennusasetuksen 18. §). Mahdolliset muistutukset on toimitettava asiakaspalvelupiste Lovinfoon ennen nähtävilläoloajan päättymistä tai sähköpostitse kaavoitus@loviisa.fi. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (maankäyttö- ja rakennuslain 65. § 2. mom.).

Tavoiteaikataulu: keväät 2022

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 (maankäyttö- ja rakennuslain 52. §). Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan ELY-keskukselle, kaavamuutoksen hakijalle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (maankäyttö- ja rakennuslain 67. §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinfossa ja paikallislehdissä (maankäyttö- ja rakennuslain 93. §).

Tavoiteaikataulu: kesä 2022

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. Kaavan yhteydessä selvitetään vaikutuksia muun muassa maaperään, ilmastoon, luontoon, yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, elinkeinoelämään.

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: lovinfo@loviisa.fi
puh. 019 555 555
Avoinna ma–pe klo 9.00–16.00.

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi lähettää myös:

Loviisan kaupunki, elinkeino- ja infrastruktuurikeskus | sähköposti: kaavoitus@loviisa.fi
PL 11
07901 Loviisa

sähköposti: etunimi.sukunimi@loviisa.fi

Maaria Mäntysaari
kaupunginarkkitehti

puh. 0440 555 403

Lotta Qvis
kaavasuunnittelija

puh. 040 555 0455