

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS,  
KAUPUNGINOSA 5, ETELÄHARJU, KORTTELIT 529, 534 JA 535 JA OSA  
KORTTELEISTA 508 JA 514 SEKÄ KATU- JA VIHERALUEET (VANHA SA-  
HATIE / HARAVAKYLÄNTIE / YMPYRÄTIE)

LOVIISAN KAUPUNKI  
TYÖ NRO. 1510029560  
25.1.2018

[WWW.RAMBOLL.FI](http://WWW.RAMBOLL.FI)

Viite: 1510029560

## LOVIISAN KAUPUNKI

### Asemakaavan muutos Eteläharjun eteläosa ja Bellanmäki

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 5, ETELÄHARJU, KORTTELIT 529, 534 JA 535 JA OSA KORTTELEISTA 508 JA 514 SEKÄ KATU- JA VIHERALUEET (VANHA SAHATIE / HARAVAKYLÄNTIE / YMPYRÄTIE)

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.1.2018

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 63 §) mukaan kaavoitustyöhön tulee sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenetelmästä.

Tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään asemakaavan laatimisen lähtökohtia ja tavoitteita, kuvataan kaavoituksen eteneminen ja kerrotaan miten osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan päivittää kaavatyön edetessä.

Hyväksytty Loviisan kaupungin kaavoitus- ja arkkitehtitoimistossa 18.10.2017.

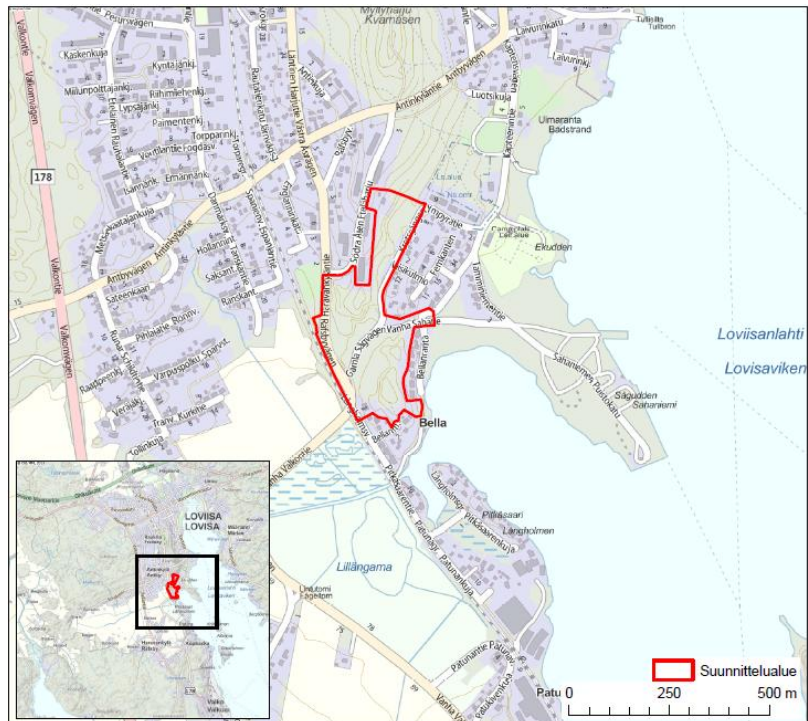
## 1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan taajama-alueen eteläosassa, noin 1,5 kilometrin päässä keskustasta. Suunnittelualue on kooltaan noin 8,7 hehtaaria. Alue on pääosin Eteläharjun ja Bellanmäen mäntyvaltaista sekametsää. Harjujen rinteillä on jyrkkäreunaisia vanhoja soranottoalueita, jotka ovat pääosin kasvittuneet. Alueen luoteiskulmassa on asuinrakennuskäytössä oleva vanha hirsihuvila, jolla on kulttuurihistoriallisia arvoja.

Aivan kaava-alueen luoteiskulmassa sijaitsee erillispientalon kortteli, jossa on asuinkäytössä oleva, vuonna 1900-luvun alussa Pietarista siirretty hirsihuvila ja sitä palveleva talousrakennus. Vanha Sahatie kulkee suunnittelualueen lävitse. Itäosassa suunnittelualue rajautuu Ympyrätien itäpuoliseen asuinalueeseen ja Bellanrannan asutukseen. Suunnittelualueen eteläosa rajautuu Bellan asuinalueeseen niin, että yksi kiinteistö kaava-alueen lounaisosassa sisältyy kaavaan. Lännessä suunnittelualue rajautuu Haravakyläntiehen niin, että tie kuuluu suunnittelualueeseen. Suunnittelualueen luoteisosa rajautuu Eteläharjun kerrostalontontteihin.

Haravakyläntien länsipuolella on Valkon sataman ja Lahden välinen yksiraiteinen junarata, joka ei kuulu suunnittelualueeseen. Nykyisin radalla on vain tavaraliikennettä ja satunnaisesti museojunaliikennettä kesäisin matkustajajunalla.

Suunnittelualue sijoittuu Myllyharjun (0143402) vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueelle. Suunnittelualueelle ei sijoitu luonnonsuojelualueita tai tiedossa olevia luonnonympäristön kannalta arvokkaita kohteita tai alueita. Suunnittelualueesta lähimmillään noin 40 metrin etäisyydellä koillisessa sijaitsee yksityinen luonnonsuojelualue (YSA013479; Boulognen lehto, Tamminiemen luonnonsuojelualue).



Suunnittelualueen sijainti ja rajaus.



Näkymä Haravankyläntieltä suunnittelualueelle.

## 2. Tavoitteet


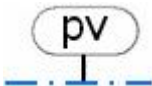
Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa Vanha Sahatien ja Haravankyläntien risteysalueen, korttelin 529 sekä kortteliin ja katuihin rajautuvien viheralueiden asemakaavaa luomalla nykyistä paremmat edellytykset asemakaavan toteuttamiselle. Tavoitteena on Vanhan Sahatien ja Haravankyläntien risteysalueen selkeyttäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen sekä monipuolisen asuin ympäristön luominen.


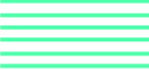
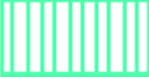
## 3. Nykyinen suunnittelutilanne

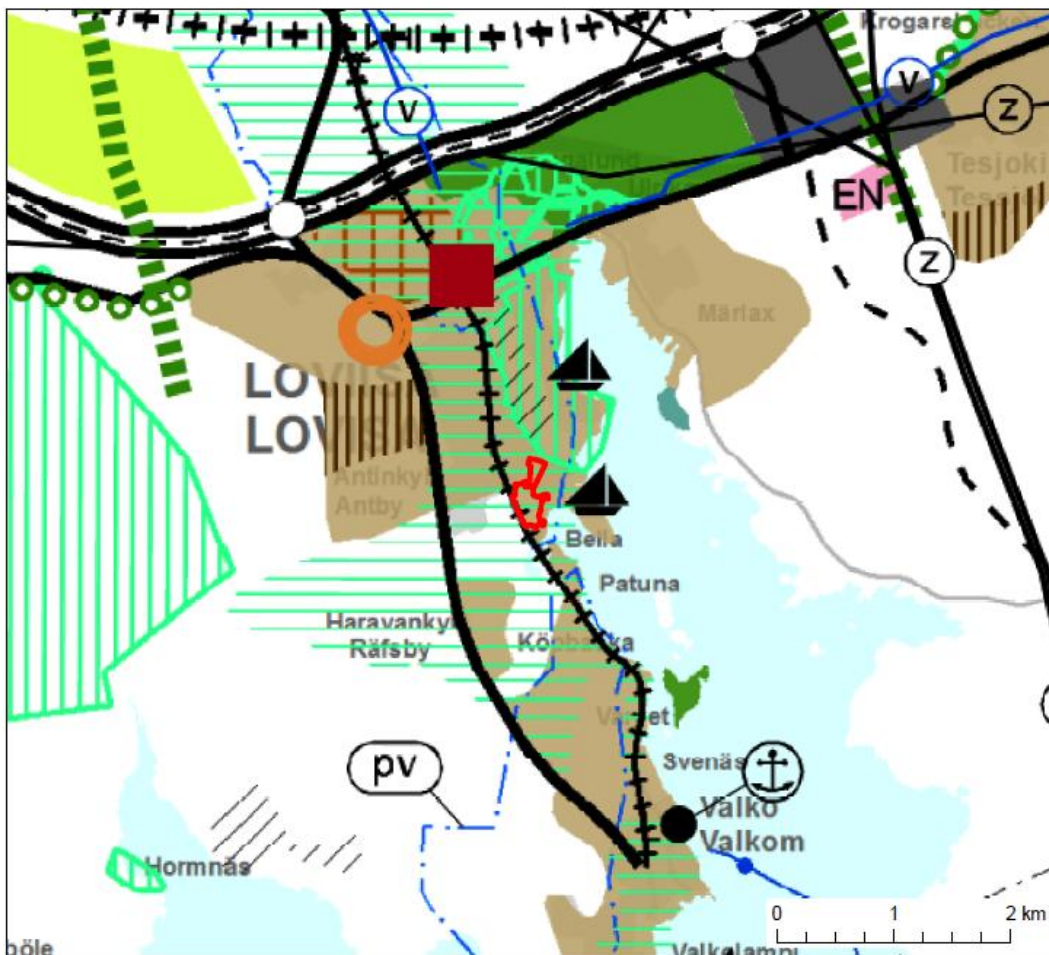
### 3.1 Maakuntakaava

Uudellamaalla lainvoimaisia maakuntakaavoja ovat Uudenmaan maakuntakaava, 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaava ja Itä-Uudenmaan kokonismaakuntakaava. Uudenmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 4. vaihemaakuntakaavan 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Maakuntakaava on tullut voimaan, sillä siitä on kuu- lutettu maakuntakaavan alueeseen kuuluvissa kunnissa.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualueita ja sen lähiympäristöä koskee seuraavat kaavamerkinnot ja -määräykset:

	<p>Taajamatoimintojen alue Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät sekä liikenteen tarvitsemat satama-, huolto-, varikko-, terminaali-, ratapiha- ja muut vastaavat alueet, ulkoilureitit, pyöräily- ja jalankulkureitit, paikalliskeskukset, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet. Taajamatoimintojen alue –merkintä ei estä maa- ja metsätalouskäytössä olevien alueiden säilyttämistä tarvittaessa nykyisessä käytössään.</p>
	<p>Pohjavesialue Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka voivat olla tai ovat yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä.</p>

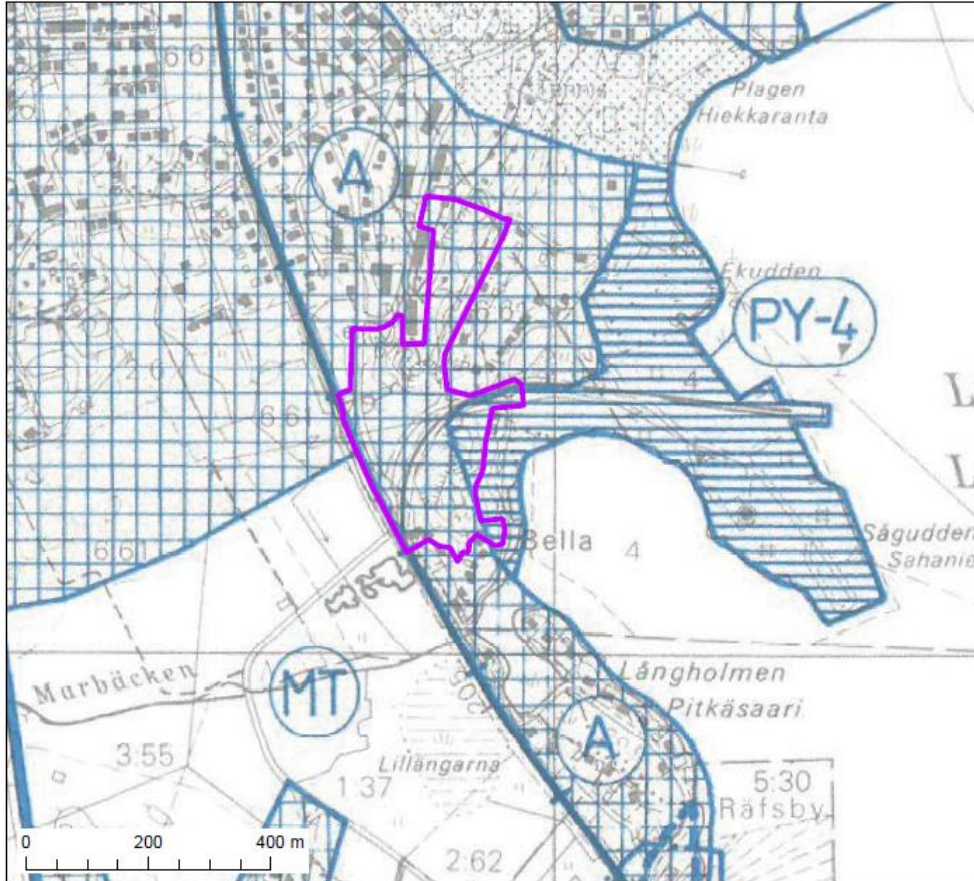
	<p>Yhdysrata Merkinnällä osoitetaan yhdysradat Merkintään liittyy MRL 33 §:n 1. momentin nojalla rakentamisrajoitus.</p>
	<p>Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita. Alueilla, joille on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, ensisijaisen maankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.</p>
	<p>Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009). Alueilla, joille on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, ensisijaisen maankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.</p>



Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä – 2017 (Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaava ja Itä-Uudenmaan maakuntakaava). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla punaisella viivalla.

### 3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, mutta alueella on voimassa Loviisan kaupunginvaltuuston 9.12.1987 hyväksymä oikeusvaikutukseton yleiskaava, jossa alue on asunto-  
aluetta (A) ja osin julkisten palvelujen aluetta (PY-4).



Ote Loviisan oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla violetillä viivalla.

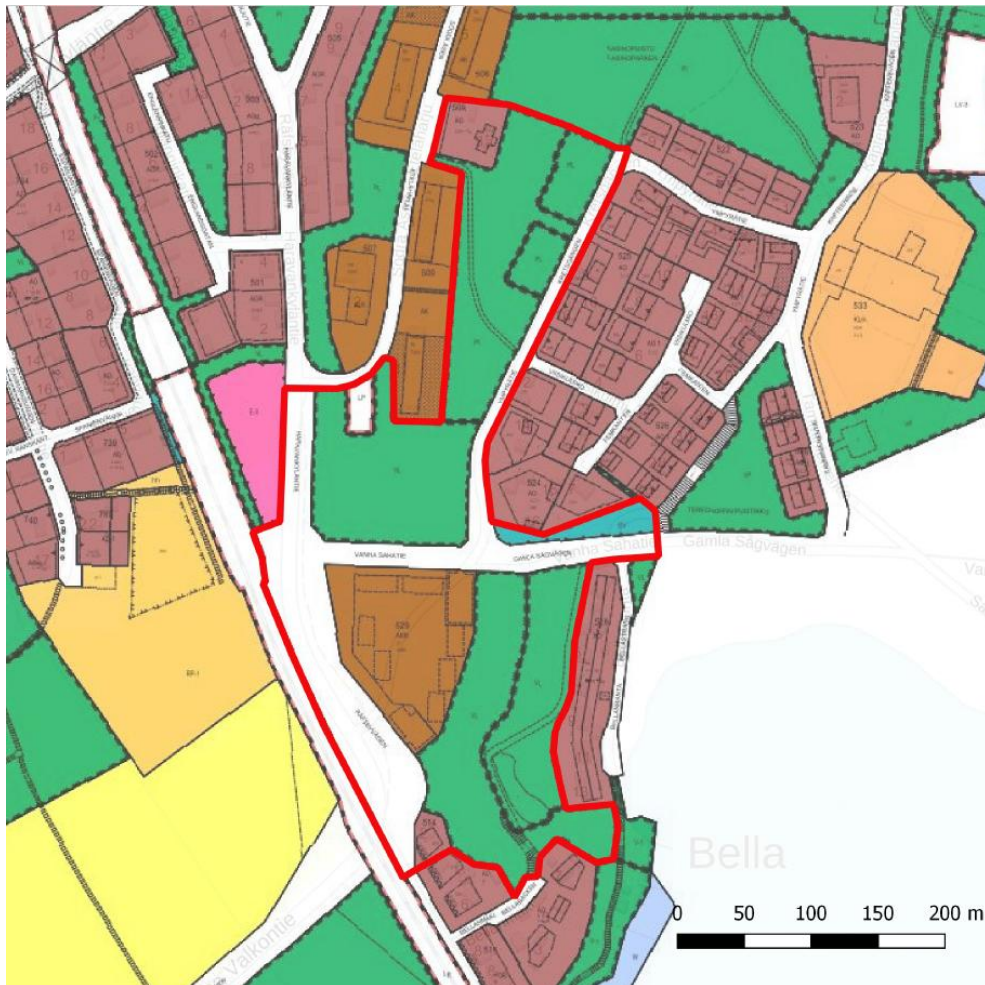
### 3.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 5 asemakaavaa:

- Ympyrätien länsipuolella, suunnittelualueen pohjoisosassa AM5-3, vahvistettu 28.10.1981
  - o PI: Istutettava puistoalue, jossa maisemavaurioalueet tulee kunnostaa.
  - o AO: Erillispientalojen korttelialue
- Ympyrätien eteläpäätyä lukuun ottamatta AM5-2, vahvistettu 6.7.1979
  - o Tiealueet: Ympyrätie
- Suunnittelualueen eteläosassa AM5-10, vahvistettu 15.5.1996
  - o VL: Lähivirkistysalue
  - o LP: Yleinen pysäköintialue
  - o AKR: Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue (kortteli 529)
  - o AO: Erillispientalojen korttelialue
  - o EV: Suojaviheralue
  - o Tiealueet: Haravakyläntie, Vanha Sahatie, Ympyrätie
- Suunnittelualueen kaakkoisosassa AM5-11, vahvistettu 15.9.1999
  - o VL: Lähivirkistysalue
  - o alueen osa, jolla ympäristö säilytetään, on merkitty aiemmin paikalla sijainneiden kivijalkojen kohdalle
  - o lähivirkistysalueella on ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa
- Suunnittelualueen pohjoisosassa Ympyrätiehen rajautuen on voimassa kaksi palaa kaavasta BIV31, vahvistettu 26.6.1972
  - o PL: luonnontilassa säilytettävä tai siihen palautettava puistoalue
  - o puistoalueella on osia ohjeellisesta palloilu- ja leikkikentästä



Näkymä Ympyrätieltä kohti pohjoista.



Ote ajantasa-asemakaavasta

### 3.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Loviisan kaupunki lukuun ottamatta kahta erillispientalotonttia.

### 3.5 Päätökset ja sopimukset

Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksella 2016.

### 3.6 Selvitykset ja suunnitelmat

#### 3.6.1 Nykyiset selvitykset

Asemakaava laaditaan tukeutuen seuraaviin olemassa oleviin selvityksiin:

- Katu- ja kunnallistekninen suunnitelma Eteläharjun eteläosan ja Bellanmäen alueelle, Ramboll, 2017
- Katuverkon yleissuunnitelma eteläharjun Eteläosan ja Bellanmäen alueelle, Ramboll, 2017
- Loviisan Sahaniemen ja Bellanrannan kasvillisuus selvitys 2016, Jere Salminen 2016
- Loviisan Myllyharjun luontotyyppien ja metsäisten elinympäristöjen kartoitus vuonna 2016, Jere Salminen 2016
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sweco 2014
- Käytöstä poistetun sorakuopan rinteiden muotoilu Vanhan valtatie varressa, Ramboll 2010



- Itä-Uudenmaan maisematyypit, Itä-Uudenmaan liitto 2007
- Loviisan lepakkokartoitus 2005, kartoitusraportti, Yrjö Siivonen, Batcon Group joulukuu 2005
- Kohdeinventointilomake Villa Orenius, 2005, Oskari Orenius, Maaria Mäntysaari
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Östman 1994

### 3.6.2 Suunnittelutyön aikana laadittavat suunnitelmat

Vanhan Sahatien ja Haravankyläntien risteysalueelle laaditaan liikennesuunnitelma, jonka tavoitteena on risteysalueen selkeyttäminen ja liikenneturvallisuuden edistäminen liittyen erityisesti junaradan risteuksen näkemäalueiden laajentamiseen. Liikennevirasto laatii samanaikaisesti tasoristeyksen varoituslaitteiston uusimissuunnitelmaa.

Suunnittelualueelle laaditaan kaksi vaihtoehtoista suunnitteluratkaisua. Suunnittelun tueksi laaditaan leikkauspiirustuksia korkotasojen huomioimiseksi suunnittelussa.

### 3.7 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaprosessin aikana arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutusten arviointi perustuu selvityksiin ja muuhun kaavoitustyön aikana saatuun tietoon.

Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaavaprosessin ajan ja se perustuu riittäviin lähtötilanteen tietojen selvittämiseen. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa. Tässä työssä keskeisimpinä arvioidaan vaikutukset:

- asumiseen
- liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen
- maisemaan ja kaupunkikuvaan
- kulttuuriympäristöön
- virkistykseen
- luontoon
- pohjaveteen

## 4. Osalliset

Kaavoitusmenettelyn tulee perustua riittävään vuorovaikutukseen osallisten kanssa ja myös tätä kautta saatavaan asiantuntemukseen (MRL 1 §). Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62§).

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 maanomistajat ja lähinaapurit
- yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Viranomaiset ja muut tahot joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Liikennevirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto

- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Porvoon Energia
- Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Loviisan vesiliikelaitos
- Loviisan kaupungin tekninen toimi:
  - kiinteistö- ja paikkatietotoimisto
  - yhdyskuntatekniikka

## 5. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta sekä kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan Loviisan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinfoossa, Loviisan sanomissa, ÖstNyland, Itäväylä ja Nya Östis -lehdissä sekä kaupungin kotisivuilla ([www.loviisa.fi](http://www.loviisa.fi)).

### 5.1 Kaavoitustyön aloitusvaihe ja valmisteluvaihe

Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksella 2016.

Loviisan tekninen lautakunta päättää osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja kahden vaihtoehtoisen luonnoksen asettamisesta julkisesti nähtäville. OAS ja luonnokset pidetään nähtävillä 30 päivän ajan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinfoossa ja internet-sivuilla. Tuona aikana osalliset voivat jättää mielipiteitä OAS:sta ja luonnoksista kaupungin asiakaspalvelupisteeseen Lovinfoon. Nähtävilläoloaikana järjestetään yleisötilaisuus, jossa esitellään tavoitteita ja keskustellaan vaihtoehtoisista luonnoksista.

Osallisella on mahdollisuus esittää ELY-keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville. Jos suunnitelma on ilmeisen puutteellinen, ELY-keskuksen on viivytyksettä järjestettävä kaupungin kanssa neuvottelu suunnitelman täydennystarpeiden selvittämiseksi. Neuvotteluun on kutsuttava esityksen tehnyt osallinen ja tarpeen mukaan ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaan asia liittyy (MRL 64 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa suunnittelutyön aikana. Jos osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulee oleellisia muutoksia, niistä tiedotetaan erikseen.

### 5.2 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus (yksi kartta ja selostus) asetetaan julkisesti nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Lovinfoon ja internet-sivuille 30 päivän ajaksi. Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus antaa muistutus (MRA 27 §).

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kaupungin hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta.

Saadut lausunnot ja muistutukset käsitellään ja se otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Lausunnon ja muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Viranomaistahojen kanssa pidetään tarvittaessa ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 18 §) kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot saatu.

### 5.3 Kaavaehdotuksen toinen nähtävilläolo koskien laajennusosaa

Kaavaehdotus (yksi kartta ja selostus) asetetaan julkisesti nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Lovinfoon ja internet-sivuille 14 päivän ajaksi. Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus antaa muistutus (MRA 27 §).

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kaupungin hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta.

Saadut lausunnot ja muistutukset käsitellään ja se otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Lausunnon ja muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Viranomaistahojen kanssa pidetään tarvittaessa ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 18 §) kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot saatu.

### 5.4 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Asemakaavan hyväksyy Loviisan tekninen lautakunta. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 §:n mukaisesti.

Kaavaehdotuksesta muistutuksen jättäneille ja siinä yhteydessä osoitteensa ilmoittaneille lähetetään vastine. Teknisen lautakunnan hyväksymispäätös lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

Asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Mikäli valituksia kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä ei jätetä, kaava saa lainvoiman 30 vuorokauden kuluttua Loviisan kaupunginvaltuuston päätöksestä.

### 5.5 Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aloitusvaiheessa toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi viranomaisosallisille ja tarvittaessa järjestetään Loviisan ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta viranomaisilta. Ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

## 5.6 Alustava aikataulu

Kunkin kaavavaiheen osallistumismahdollisuudet on kuvattu edellisessä luvussa. Kaavan aikataulua päivitetään tarvittaessa suunnittelun edetessä.

AJANKOHTA	TYÖVAIHE JA SISÄLTÖ
talvi 2017	<p>Kaavan aloitus- ja valmisteluvaihe</p> <p>OAS:n ja vaihtoehtoisten luonnoskarttojen nähtäville asettaminen</p> <p>OAS:sta ja luonnoksista tiedottaminen ja kuuluttaminen</p> <p>Lausunnot ja mielipiteet</p> <p>Yleisötilaisuus</p>
syksy 2017	<p>Kaavaehdotus</p> <p>Kaavaehdotuksen laatiminen ja nähtäville asettaminen</p> <p>Kaavaehdotuksesta tiedottaminen ja kuuluttaminen</p> <p>Lausunnot ja muistutukset</p>
talvi 2018	<p>Kaavaehdotuksen toinen nähtävillä olo koskien laajenusaluetta</p> <p>Kaavaehdotuksen laatiminen ja nähtäville asettaminen</p> <p>Kaavaehdotuksesta tiedottaminen ja kuuluttaminen</p> <p>Lausunnot ja muistutukset</p>
talvi 2018	<p>Kaavan hyväksyminen</p> <p>Vastineiden antaminen kaavaehdotuksen palautteeseen</p> <p>Kaavaehdotuksen viimeisteleminen hyväksyttäväksi</p> <p>Kaavan hyväksymiskäsittelyt</p>
kevät 2018	<p>Kaavan voimaantulo</p> <p>Mikäli kaavasta ei ole valitettu, sen voimaantulosta kuuluttaminen.</p>

## Yhteystiedot

### LOVIISAN KAUPUNKI

Maaria Mäntysaari  
Kaupunginarkkitehti  
p. 0440 555 403  
etunimi.sukunimi@loviisa.fi

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voit lähettää postitse seuraavaan osoitteeseen:

Loviisan kaupunki, tekninen keskus  
PL 11  
07901 Loviisa

tai sähköpostitse: [kaavoitus@loviisa.fi](mailto:kaavoitus@loviisa.fi)

### KAAVAA LAATI VA KONSULTTI

RAMBOLL FI NLAND OY  
Niemenkatu 73  
15140 LAHTI

Niina Ahlfors  
Yksikön päällikkö  
p. 040 176 8252  
etunimi.sukunimi@ramboll.fi