

# Kaavoitus- katsaus

# 2021

---

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta 28.10.2021

## Ajankohtaista Loviisan kaupunkisuunnittelussa

Kaupunkisuunnitteluosaston työstä valtaosa on lakisääteistä työtä. Osasto vastaa muun muassa

- kaupunkikuvasta ja maankäytön suunnittelusta
- yleis- ja asemakaavoituksesta
- ranta-asemakaavojen ja tuulivoimaosayleiskaavojen ohjauksesta
- maankäyttöön ja kaupunkisuunnitteluun liittyvistä selvityksistä ja vaikutustenarvioinneista
- maapolitiikasta ja maaomaisuuden hallinnasta sekä niihin liittyvistä sopimuksista
- tonttijakojen laadinnasta
- kiinteistötoimituksista
- kiinteistörekisterin ja väestötietojen ylläpidosta
- N2000-koordinaattijärjestelmän ja kantakartan ylläpidosta
- kaupungin Trimble Locus paikkatietojärjestelmän ylläpidosta ja paikkatiedon kehittämisestä.

Lisäksi kaavoitus vastaa kulttuuriympäristöön sekä kaupunki- ja maisemakuvan vaalimiseen liittyvistä tehtävistä sekä valmisteleo muun muassa asemakaavoja koskevat poikkeamislupat. Laajempi poikkeamislupiin liittyvä päätösvalta siirtyi maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta kunnalliseen päätösvaltaan vuonna 2017. Hallintosäännön mukaisesti sekä asemakaavoitusta että suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamislupia koskeva harkinta on delegoitu pääosin vuoden 2019 alussa aloittaneelle Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnalle ja näiden valmistelutyö tehdään tällä hetkellä kaupunkisuunnitteluosastolla.

Kaavoituksella luodaan edellytyksiä kaupungin suunnittelulle, kehittämiselle ja rakentamiselle. Kaavoituksella alueita varataan asumisen, elinkeinoelämän ja yritystoiminnan sekä liikenteen ja virkistykseen tarpeisiin. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen asemakaavojen ajanmukaistamiskäytännön vuoksi kaavoitus on muuttunut yhä jatkuvamman prosessin kaltaiseksi. Loviisan asemakaavoitustyö on pääosin olemassa olevan rakenteen täydentämistä ja kaavojen ajantasaistamista 14 erillisellä asemakaava-alueella.

Vireillä olevan maankäyttö- ja rakennuslain muutos kaavoitus- ja rakennuslaiksi sekä siihen liittyvän uuden rakennetun ympäristön tietomallijärjestelmälain laadinta etenevät vuonna 2021 ja niiden on tavoitteena astua voimaan ilman siirtymäkautta 1.1.2024. Lakimuutosten tavoitteena on muun muassa ajantasaisen tiedon sujuva liikkuminen valtion viranomaisten ja kuntien välillä, kaavatiedon digitalisointi ja siirtäminen koko kaavaprosessin ajalta yhtenäiseen tietojärjestelmään sekä muun muassa alueidenkäytön- ja rakentamisen hiilijalanjäljen tarkemman arvioinnin ja seurannan mahdollistaminen. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ilmaisi keväällä 2021 vuotuisessa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kehittämiskeskustelussa huolensa Loviisan kaavoituksen ja paikkatiedon henkilöstöresurssien riittävydestä sekä tulevista toimintaedellytyksistä merkittävien lainsäädännöllisten muutosten yhteydessä. Vuosi 2021 on organisaatiouudistuksen jälkeen kaupunkisuunnitteluosaston neljäs vuosi. Vuonna 2020 henkilöstösuunnitelman mukaisista tehtävistä täyttämättä oli 1,5 henkilötyövuotta ja vuodelle 2021 hyväksytty henkilöstösuunnitelma vähensi osaston henkilöstötyövuodet yhdeksään. Tällä on ollut vaikutusta lupaaikojen ja kaavaprosessien kestoon vuonna 2021.

Maankäyttö- ja rakennuslain 7. §:n mukaisessa vuosittaisessa kaavoituskatsauksessa esitellään merkittävimmät suunnittelualueet ja -kohteet, eikä erillistä kaavoitusohjelmaa enää laadita. Kaavoituskatsauksessa esitellään kaupungin kaava-asioiden lisäksi Uudenmaan liitossa vireillä olevat maakuntakaava-asiat. Kaavoituksesta, kunkin vireillä olevan kaavan vaiheista ja muista ajankohtaisista asioista löytyy tietoa myös Loviisan kaupungin verkkosivuilta, osoitteesta [www.loviisa.fi](http://www.loviisa.fi) kohdasta kaavoitus ja maankäyttö.

### Asuntomessut 2023 Kuningattarenranta

Kuningattarenrannan alueen kaavoitus on ollut kaupunkisuunnitteluosaston vuosien 2018–2020 keskeisin suunnitteluprojekti, johon on liittynyt laaja selvitystyö sekä laaja ja monipuolinen osallistumis- ja vuoro-vaikutusprosessi.

Uusi kaupunginosaa tukeva alueen osa on nyt kaavallisesti valmis. Kuningattarenrannan kaavat ja sitova tonttijako hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.7.2020 § 60. Kaavat ovat saaneet lainvoimansa ja niiden lainvoimaisuus on kuulutettu 11.9.2020. Tämän jälkeen alueella on voitu vaihteittain edetä toteutusta koskeviin suunnitelmiin ja alueen totuttamiseen. Kaupunkisuunnitteluosaston työ on syksyn 2020 jälkeen jatkunut muun muassa alueella toteutetuilla lohkomistoimituksilla, tonttien luovutus päätösten ja niihin liittyvien sopimusten laatimisella sekä asuntomessukohteiden suunnittelunohjauksella.

Kaupunki asetti maaliskuussa 2021 yleiseen hakuun Kuningattarenrannan asuntomessualueen tontit. Tonteista saatu kiinnostus ja laaja positiivinen palaute ylittivät kaikki ennako-odotukset. Hakemuksia suunnitelmiseen saatiin määräaikaan mennessä ennätysmäärä ja ne olivat monipuolisia sekä laadullisesti korkeatasoisia. Kuningattarenrannan asuntomessualueen tonttihaku teki Suomen Asuntomessujen historian kolminkertaisen ennätyksen. Asuntomessujen laatutoimikunta on jatkanut valittujen ehdotusten osalta ohjausta ja tavoitteena on, että kohteet etenevät rakennuslupaharkintaan syksyllä 2021.

Suomen Asuntomessut on tehnyt syksyllä 2021 päätöksen Loviisan Kuningattarenrannan Asuntomessujen ajankohdasta, joka on 7.7.–6.8.2023. Asuntomessuhankkeen etenemistä voi seurata kaupungin verkkosivustolta vuoden 2023 messuihin saakka osoitteessa [www.kuningattarenranta.fi](http://www.kuningattarenranta.fi) tai Instagramissa osoitteessa @kuningattarenranta (Asuntomessut Loviisassa 2023).

### Paikkatiedon kehittäminen on jatkuva prosessi

Kaupunkisuunnitteluosasto kokee paikkatiedon kehittämisen perustaksi kaupungin kehittämiselle. Ajantasaiset, laadukkaat ja kattavat paikkatietoaineistot tukevat ja tehostavat toimintaa, auttavat päätöksenteossa, parantavat palvelua ja tuovat kustannussäästöjä. Paikkatiedon kehittämisen tavoitteena on tarjota paikkatietoa mahdollisimman avoimesti, kattavasti ja konkreettisesti kansalaisille, yrityksille ja muille sidosryhmille sekä tukea Loviisan kaupungin strategiaa. Kehittämisessä huomioidaan paikkatiedon vaatimuksia kansallisen paikkatietostrategian, Inspire-direktiivin sekä paikkatietoinfrastruktuuriin liittyvän lain ja asetuksen puitteissa.

Tarjolla oleva paikkatieto kuntalaisille, yrityksille ja muille sidosryhmille tulee hiljalleen paranemaan kehitystyön edetessä. Tavoitteena on paikkatietopohjaisen palautejärjestelmän käyttöönotto lähitulevaisuudessa resurssien puitteissa. Sen avulla palautteita ja kuntalaisten havaitsemia puutteita voitaisiin kohdentaa helpommin niitä hoitaville osastoille ja henkilöille ilman, että kuntalaisen itse tarvitsisi tietää, kehen ottaa yhteyttä. Palautteet eivät pääsisi hukkumaan ja niihin tarvitsisi vastata tietyssä ajassa, mikä lisäksi kuntalaisten tyytyväisyyttä kaupungin toimintaan. Lisäksi palautepalvelussa näkyisi jo aiemmin annetut palautteet ja millä aikataululla ne on tarkoitus hoitaa, jolloin samasta asiasta ei tarvitsisi antaa samaa palautetta monesti ja ruuhkauttaa käsittelyä.

Töitä jatketaan myös lakisäätöiden veloitteiden, kuten Inspire-direktiivin kanssa. Kaupungille hankittiin WMS- ja WFS-palvelut vuoden 2019 lopulla. WMS on taustakarttojen julkaisurajapintapalvelu, ja WFS on karttakohteiden julkaisurajapintapalvelu. Jatkossa nämä palvelut helpottavat tiedon jakamista ja vähentävät paikkatiedon irrottamiseen tarvittavaa työtä, kun rekisteröidyt tiedontarvitsijat voivat itse ladata tarvitsemansa aineiston.

### RPAS osaksi tulevaisuuden arkea

Vuoden 2018 aikana selvitettiin, testattiin ja suunniteltiin kauko-ohjattavan miehittämättömän ilma-aluksen eli RPAS:in käyttöä ja hankintaa kaupungin erinäisiin tarpeisiin. Vuoden lopulla kaupunkisuunnitteluosasto esitteli RPAS-hankkeen, joka konkretisoitui vuoden 2019 alkupuoliskolla. RPAS:lla voidaan tuottaa erilaisia aineistoja kuten ortoilmakuvia, viistokuvia, videoita, pistepilviä ja 3D-malleja kaupungin käyttöön muun muassa suunnittelun, päätöksenteon, dokumentoinnin, ympäristönsuojelun, rakennusvalvonnan, mainonnan ja markkinoinnin tueksi. Tuotetulla aineistolla kehitetään myös asemakaavoihin vaadittavien ajantasaisten pohjakarttojen laatimista.

### N2000-korkeusjärjestelmään siirtyminen

Vuoden 2018 aikana suoritettiin N2000-hankkeen laajoja tarkkavaaituksia kaupungin eri alueilla. Uuden N2000-korkeusjärjestelmän käyttöönottoa valmisteltiin syksyn 2020 aikana ja se otettiin käyttöön keväällä 2021.

### Kaupungin tonttitarjonta

Kaupunki asetti kevätkaudella 2021 yleiseen hakuun Kuningattarenrannan asuntomessualueen tontit. Hakemuksia suunnitelmiseen saatiin määräaikaan mennessä ennätysmäärä ja ne olivat monipuolisia sekä laadullisesti korkeatasoisia. Asuntomessujen laatutoimikunta on jatkanut valittujen ehdotusten osalta ohjausta ja tavoitteena on, että kohteet etenevät rakennuslupaharkintaan syksyllä 2021. Vuoden 2021 aikana on luovutettu 12 omakotitonttia ja kookas teollisuustontti sekä noin 20 loma-asuntotonttia on myyty. Omakotitalotontteja on varattavissa muun muassa Koskenkylän Israelinmetsässä, Harmaakallion eteläosassa, Valkossa, Isnäsissä, Tesjoen Tavastankankaalla ja Liljendalin Heikantbackenissa sekä yksittäisiä tontteina eri puolilla kaupunkia. Valmiiksi asemakaavoitettuja omakotitalotontteja on lisäksi muun muassa Hagalundin itäosassa, Tesjoella ja Heikantbackenissa. Kerrostalotontteja on muun muassa Harmaakallion alueella, Määrlahdessa ja Eteläharjulla. Kytkeytyjen rakennusten tontteja on muun muassa Eteläharjulla ja Kuningattarenrannan alueella.

Teollisuus- ja yritystonttien markkinoinnin ja myynnin osalta kaupunki on solminut sopimuksen kehittämisyrityksi Cursor Oy:n kanssa. Cursor Oy pyrkii löytämään alueensa tonttitarjonnasta kunkin yrityksen tarpeisiin parhaiten soveltuvan yritystontin. Palvelurakennusten korttelialueita on asemakaavoitettu Harmaakallion alueelle. Teollisuus- ja työpaikkatontteja on tarjolla muun muassa itäisen liittymän alueella, uudella teollisuusalueella, läntisen sisääntulotien varrella, Länsiportin alueella ja Ahvenkosken liittymän alueella.

Lisätietoa tonteista on saatavilla kaupungin verkkosivuilla. Valmiiksi hinnoitellut teollisuus- ja yritystontit löytyvät osoitteesta <https://www.loviisa.fi/tyo-ja-elinkeino/tontti-ja-toimitilaporssi/>.

Maaria Mäntysaari  
kaupunginarkkitehti, kaavoittaja

## Sisällys

Ajankohtaista Loviisan kaupunkisuunnittelussa .....	1
1. Yleiskaavoitus .....	5
1.1. Lainvoimaiset osayleiskaavat 2020–2021 .....	5
1.2. Vireillä olevat osayleiskaavaprosessit .....	5
1.3. Yleiskaavoitustarpeet tulevaisuudessa .....	7
2. Asemakaavoitus .....	8
2.1. Vireillä olevat asemakaavoituskohteet .....	8
2.2. Odottavat asemakaavahankkeet .....	14
2.3. Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi .....	17
3. Ranta-asemakaavoitus .....	17
4. Hyväksytyt asemakaavat ja ranta-asemakaavat 2020–2021 .....	18
5. Uudenmaan liitossa vireillä olevat kaava-asiat .....	19
6. Asemakaavoituksen kulku ja osallistuminen .....	20
7. Yhteystiedot .....	21

## 1. Yleiskaavoitus

Yleiskaava ohjaa kaupungin yhdyskuntarakennetta ja maankäyttöä yleispiirteisesti. Siinä osoitetaan kaupungin maankäytön tavoitteet. Yleiskaava voidaan laatia koko kaupungin alueelle tai osalle kaupungin aluetta. Yleiskaavan laatiminen on aina usean vuoden mittainen prosessi, sillä oikeusvaikutteiseksi laadittava yleiskaava vaatii taustakseen riittävät ja ajantasaiset selvitykset.

### 1.1. Lainvoimaiset osayleiskaavat 2020–2021

#### *LOTES-osayleiskaavan muutos (Kuningattarenranta)*

Loviisan ja Tesjoen osayleiskaavan muutos koskien Kuningattarenrannan asuatomessualueutta hyväksyttiin 9.7.2020 kaupunginvaltuustossa. Kaava sai lainvoiman ja lainvoimaisuuden kuulutus on tehty syyskuussa 2020.

### 1.2. Vireillä olevat osayleiskaavaprosessit

Loviisan kaupungin alueella on vireillä kolme osayleiskaavaa, joista kaksi on tuulivoimantuotantoon liittyviä osayleiskaavoja. Vuoden 2021–2022 aikana vireille tulee mahdollisesti kaksi uutta osayleiskaavaa.

#### *Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava*

Kaavan tavoitteena on ohjata muun muassa Loviisanlahden länsirannan rantarakentamista sekä kaavoittamattomien alueiden suunnittelua. Kaavalla pyritään luomaan uusia edellytyksiä ja tukemaan jo olemassa olevan erittäin tiiviisti rakentuneen kaupunginosan ja sen lähialueiden ja yritystoiminnan kehittämistä, olemassa olevan joukkoliikenteen ja infrastruktuurin tehokasta hyödyntämistä sekä ehkäisemään segregatioita.

Kaava tuli vireille Harmaakallion, Haravankylän, Köpbackan ja Valkon sekä niihin rajautuvan saariston osayleiskaavana kaupunginvaltuuston päätöksellä syyskuussa 2009. Kaava-alueen rajausta muutettiin kaavoituskatsauksella 2018, jolloin Harmaakallion alue jätettiin osayleiskaavatyön ulkopuolelle. Kaavan rakennemallit olivat nähtävillä kesällä 2018. Vuoden 2019 aikana Loviisan Satamakiinteistöt Oy esitti Loviisan kaupungille toiveen osayleiskaavan kiirehtimiseksi. Osayleiskaava tulisi huomioida satama-alueen toimintojen erityispiirteet ja mahdollistaa Loviisan satama-alueen kehittymistä.

Kaavaan liittyviä selvityksiä, muun muassa pohjavesiselvitys ja lepakkoselvitys on laadittu vuoden 2020 aikana. Vuonna 2021 on laadittu muun muassa meluselvitys, tulvariskikartat, uhanalaisten luontotyyppien selvitys sekä päivitetty kokoomaluontoselvitys ja rakennusperintöselvitys. Kesän 2021 aikana on tehty maastotyöt kirjopapurikkokartoituksen osalta sekä jatkettu uhanalaisten luontotyyppien kartoitusta soiden osalta.

Kaavasta laadittiin valmisteluvaiheessa kaksi eri luonnosta, joiden eroavaisuudet kohdistuvat etenkin Valkon sataman ja Tavistholmenin ympäristöihin. Kaavaluonnoksen toinen vaihtoehto painottaa Valkon sataman laajenemiseen liittyviä tarpeita ja toinen vaihtoehto huomioi voimakkaammin olemassa olevaa asemakaavan mukaista asuinrakentamista sekä uutta asuinrakentamista. Nähtäville asettamista käsiteltiin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan kokouksessa huhtikuussa 2021, jonka jälkeen kaavaluonnokset asetettiin nähtäville 21.5.-20.6.2021 ja luonnoksista pyydettiin alustavat lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Palautetta oli mahdollista antaa myös vastaamalla luonnosvaihtoehtoista laadittuun paikkatietokyselyyn. Mielpiteitä kaavaluonnoksista tuli runsaasti, 96 kpl, näissä monessa on useampi allekirjoittaja. Kaupunginvaltuusto sai asiaan liittyvän noin tuhannen hengen allekirjoittaman adressin, Ei kemikaaliterminaalia Valkoon. Kaavasta saatu palaute kootaan, minkä jälkeen elinkeino- ja

infrastruktuurilautakunta päättää mielipiteisiin ja lausuntoihin annettavista vastineista, joiden perustella edetään kaavaehdotusvaiheeseen. Kaavaan liittyviä selvityksiä, kuten muun muassa pesimälinnustoon, vesiluoontoon ja vedenalaiseen kulttuuriperintöön, laaditaan tai täydennetään kevät ja kesäkauden aikana ja tavoitteena on, että kaavaehdotus etenee nähtäville syksyllä 2022.

### Tuulivoimaosayleiskaavat

Tuulivoiman osalta tuulivoimatoimijat ovat osoittaneet kiinnostusta vuoden 2021 aikana ainakin kahdelle uudelle tuulivoimantuotantoon soveltuvalla alueella jo vireillä olevien kahden tuulivoimaosayleiskaavan lisäksi. Viimeisten viiden vuoden aikana voimaloiden tehokkuus ja korkeus ovat kasvaneet, minkä seurauksena myös tuulivoiman tuotannon näkökulmasta kiinnostavat sijaintipaikat ovat muuttuneet varsin paljon. Loviisan kaupunki on teettänyt vuonna 2013 valmistuneen tuulivoimaselvityksen Loviisan maa-alueilta, mukaan lukien saaret. Vesialueita ei selvitetty. Työssä tarkasteltiin paikkatietopohjaisesti koko Loviisan kaupungin alue ja etsittiin ne alueet, jotka soveltuvat tuulivoimarakentamiseen hyvin ja ne, jotka oli syytä jättää rakentamisen ulkopuolelle. Selvityksen lopputuloksena jatkotarkastelualueita löytyi Loviisan alueelta 13. Teknisessä lautakunnassa helmikuussa 2013 selvityksen aineisto esiteltiin päättäjille ja keskustelun pohjalta päädyttiin siihen tulokseen, että sopiviksi katsotuille alueille laaditaan tuulivoimaosayleiskaavat eikä ryhdytä koko kaupungin kattavan tuulivoimayleiskaavan tekoon. Osa näistä alueista on myös maakuntaliiton selvityksissä noussut maakunnallisesti merkittäviksi ja osoitettu maakunnallisesti merkittäviksi tuulivoiman tuotannon kehittämiseksi soveltuviksi alueiksi, jotka on osoitettu aluevarauksin maakuntakaavassa. Uudenmaan liitto hyväksyi joulukuussa 2020 hiilineutraali Uusimaa 2035-tiekartan, jonka tavoitteena on muun muassa tuulivoiman edistäminen.

### Tetomin tuulivoimaosayleiskaava

Kaavan tavoitteena on laatia osayleiskaava, joka mahdollistaa tuulivoimalaitosten sekä niihin liittyvien sähkönsiirtoverkoston, sähköasemien ja huoltoteiden rakentamisen suunnittelualueelle. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena yleiskaavana, jossa maankäyttö- ja rakennuslain 77. a §:n mukaisesti määrätään kaavan käyttämisestä tuulivoimaloiden rakennuslupien myöntämisen perusteena. Tuulivoimaosayleiskaava tuli vireille syksyllä 2014 ja kaavaan liittyvä viranomaisneuvottelu on käyty 25.11.2014. Tetomin tuulivoimaosayleiskaavan yleisötilaisuus järjestettiin 16.6.2015 ja kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 16.6.–10.8.2015. Kaavan suunnittelualue, hankekoko ja voimaloiden paikat muuttuivat vuonna 2019. Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asettaa kaavaluonnoksen II julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 31.5.–1.7.2019. Kaavaluonnoksesta järjestettiin yleisötilaisuus 6.6.2019. Tuulivoimatoimija on Ilmatar Windpower Oyj ja kaavaa laatii Ramboll Finland Oy.

Lähialueelle on ilmennyt kiinnostus toiselle yli 20 tuulivoimalan osayleiskaavaa vaativalle hankkeelle, josta puolustusvoimat on antanut lausunnon ja jossa Ilmatar Windpower Oyj on lausunnon pyytäjänä.

### Vanhakylän tuulivoimaosayleiskaava

Kaavan tavoitteena on laatia osayleiskaava, joka mahdollistaa tuulivoimalaitosten sekä niihin liittyvien sähkönsiirtoverkoston, sähköasemien ja huoltoteiden rakentamisen suunnittelualueelle. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena yleiskaavana, jossa maankäyttö- ja rakennuslain 77. a §:n mukaisesti määrätään kaavan käyttämisestä tuulivoimaloiden rakennuslupien myöntämisen perusteena. Tuulivoimaosayleiskaava tuli vireille syksyllä 2014. Kaavaan liittyvä viranomaisneuvottelu käytiin 25.11.2014. Kaavaan liittyvät selvitykset on tehty, ja kaavaluonnos oli nähtävillä 1.8.–31.8.2016. Tuulivoimatoimija on Suomen Tuulivoima Oy ja kaavaa laatii Ramboll Finland Oy.

**Kommentoinut [S1]:** EKIL 26.3.2020 § 35 kaavoituskaavun käsittelyn yhteydessä päätettiin, että Vanhakylän tuulivoimayleiskaavan laadinta lopetetaan. Eikö tästä asiasta päättä valtuusto?

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti kaavoituskatsauksen 2020 yhteydessä esittää, että Vanhakylän tuulivoimaosayleiskaavaprosessi lopetetaan. Tuulivoimatoimija on oltu yhteydessä ja he haluavat jatkaa osayleiskaavaprosessia. Tuulivoimatoimija on täydentänyt kaavaan liittyviä selvityksiä sekä vuonna 2021 laatinut uuden osayleiskaavaluonnoksen, jossa tuulivoimaloiden korkeutta on lisätty, tekniikkaa kehitetty, tehoa kasvatettu ja tuulivoimaloiden kokonaismäärää on laskettu. Tuulivoimatoimija toivoo, että kaupunki voi edistää hanketta uuden kaavaluonnoksen myötä.

### 1.3. Yleiskaavoitustarpeet tulevaisuudessa

- Strömforsin ruukin osayleiskaava
- Strategiset kaavat ja niihin liittyvät selvitykset:
  - Potentiaalisten laajojen yritys-, tuotanto- ja teollisuusalueiden sekä virkistys-, retkeily- ja matkailun alueiden strateginen kaava sekä vaiheittain sen jälkeen sen toteuttamiseen tarvittavat osayleiskaavat tai niiden muutokset ja mahdolliset asemakaavat tai niiden muutokset.
  - Kyläkaavat helpottamaan ympärivuotisen asumisen rakentamista kylissä. Strateginen kaava, joka voidaan laatia joko edellisen strategisen kaavan yhteydessä tai erillisenä. Tämän jälkeen toteuttamiseen tarvittavat osayleiskaavat tai niiden muutokset ja mahdolliset asemakaavat tai niiden muutokset.
- Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavanmuutos Sarvisalon osa-alueilla.
- Uudet tuulivoimaosayleiskaavat, 1–2 kpl.
- Loviisan entisille ratapiha-alueille ja ydinkeskustaan tulisi laatia osayleiskaava. Keskustatoimintojen alueella sijaitsevan entisen ratapiha-alueen tulevaisuuden maankäyttöä on tarve suunnitella ja samassa yhteydessä tarkistaa ydinkeskustan osayleiskaavaa. Rautatien ylittävään siltaan liittyy lähivuosina merkittäviä korjauskustannuksia, mistä syystä keskustan länsipuolisiin liikenne-  
ratkaisuihin liittyvät kysymykset tulisi tarkastella osayleiskaavalla ja asemakaavan muutoksilla.
- LOTES-osayleiskaavassa vahvistamatta jääneille korttelialueille sekä Harmaakallion alueelle ja Loviisan keskustaan rajautuville yleiskaavoittamattomille alueille, muun muassa Rauhala ja Uusikaupunki, tulisi laatia osayleiskaava.
- Ruotsinpyhtään kaupunginosan Östernäsin ja Tesjoen ranta-alueille tulisi laatia rantaosayleiskaava ohjaamaan rantarakentamista.
- Tulevaisuudessa yleiskaavojen laatimistarvetta on moottoritie E 18 pohjoispuoleisilla alueilla, joilla ei ole Kymijoen läntisten haarojen osayleiskaavaa, LOTES-osayleiskaavaa, Vanhakylän-Koskenkylän osayleiskaavaa ja Tetomin vireillä olevaa tuulivoimaosayleiskaavaprosessia lukuun ottamatta oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja.



## 2. Asemakaavoitus

Asemakaava on yksityiskohtainen kaava, jolla ohjataan alueidenkäyttöä ja rakentamista. Asemakaavalla ratkaistaan muun muassa rakennusoikeus. Asemakaavan tarkoituksena on Loviisan kaupungin yhdyskuntarakenteen ja maankäytön ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Asemakaavalla ohjataan alueen yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunkikuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muiden ohjaustavoitteiden edellyttämällä tavalla (maankäyttö- ja rakennuslain 50. §). Asemakaavaa laadittaessa tulee huomioida maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava. Asemakaava on perusta rakennuslupien myöntämiselle ja kaava-alueen muulle toiminnalle.

Asemakaavoja laaditaan sekä kaupunkisuunnitteluosaston omana työnä, että teetetään ulkopuolisilla konsulttitoimistoilla. Kaupungin kaavoittajana kaupunginarkkitehti ohjaa ja valvoo kaavantaiteijoiden työtä. Asemakaavan laadinnan yhteydessä laaditaan tarvittaessa sitova tonttijako. Kaupungeedeetti hyväksyy mahdolliset erilliset tonttijaot.

Jos asemakaava tai asemakaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laaditaan maanomistajan aloitteesta, kaupunki perii kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvat kustannukset, joista sovitaan kaavoitussopimuksessa. Maanomistajalta peritään kehittämiskorvausta, mikäli asemakaavoituksesta koituu hänelle merkittävää hyötyä.

### 2.1. Vireillä olevat asemakaavoituskohteet

Kunkin asemakaavan vaiheita voi seurata Loviisan kaupungin verkkosivuilta [www.loviisa.fi](http://www.loviisa.fi) kohdasta kaavoitus ja maankäyttö.

#### 1. Asemakaava Atomitien liittymä, kaupunginosa 10 Ulriika-Märlahti, Pietarintie

Kaavalla on tarkoitus tutkia voiko alueelle sijoittaa elinkeinokehittämisen näkökulmasta uusia yritystontteja, jotka sijaitsevat valmiiden infrastruktuurirakenteiden läheisyydessä. Asemakaavan laatimista ohjaa kuntien yhteinen LOTES - osayleiskaava, missä alue on osoitettu teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Alueen maanomistaja kokonaisuudessaan Loviisan kaupunki.

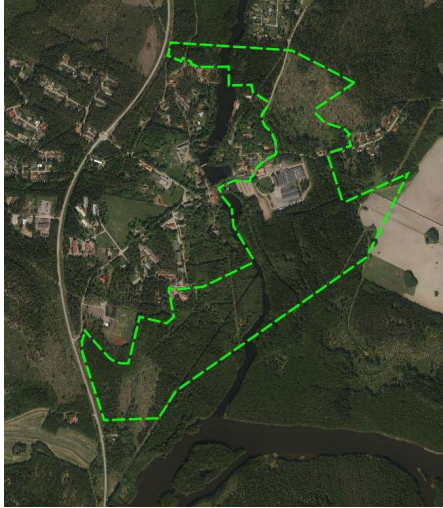


#### 2. Strömforsin ruukin kolme asemakaavanmuutosta

Kaavoihin liittyviä selvityksiä on laadittu ja Strömforsin ruukialueelle on valmistunut paikkatietokysely. Kyselyn avulla kerätään paikallisia kulttuuri- ja luontoarvoja sekä kehittämiskohteita. Tavoitteena on julkaista paikkatietokysely vastattavaksi lokakuun lopulla 2021. Kyselyn vastausaikana järjestetään ruukissa myös kaavoittajan vastaanottopäivä, jolloin voi tulla myös suoraan kertomaan huomioitavista asioista sekä kysymään kaavasta. Näistä tiedotetaan erikseen kuulutuksella, ilmoituksilla, paikallislehdissä ja kaupungin verkkosivustolla.

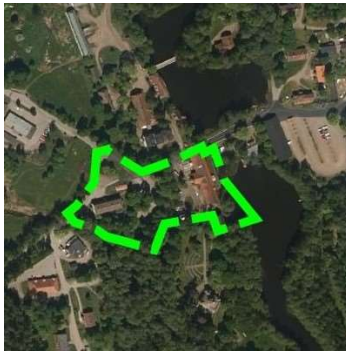
**a) Strömforsin ruukin tehtaan alue ja sen pohjoispuolisen asuntoalueen asemakaavan muutos**

Ruotsinpyhtään kaupunginosan Strömforsin ruukin alueella on tarpeen ajanmukaistaa ja muuttaa etenkin entisen teollisessa toiminnassa olleen teollisuuskorttelin asemakaavaa sekä tutkia asemakaavan muutostarpeita Paaskoskentien alkupään asuinalueilla. Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on luoda monipuoliset edellytykset uudelle muun muassa ulkoilu-, virkistys-, matkailu-, majoitus- ja elämyspalveluihin sekä ruukkimiljööseen soveltuvan ympäristöhäiriöttömän yritys- ja liiketoiminnan kehittämiseksi. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on myös tarkoituksena tutkia, onko muutosalueella tarpeen kumota asemakaavaa joltain osin. Helmikuussa 2021 elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti järjestellä vireillä olevat ruukin kaavamuutosalueet uudelleen sopiviksi kaavakokonaisuuksiksi. Tätä kaavamuutosaluetta laajennettiin ja siihen yhdistettiin korttelin 132 asemakaavan muutos. Alueelle on laadittu uusi ajantasainen pohjakartta sekä muun muassa luontoselvityksiä jne.



**b) Strömforsin ruukin alapajan ja Krouvinmäen asemakaavan muutos**

Kaavamuutoksen tavoitteena on uusille toimijoille siirtyneiden ja myyntiin tulevien alueiden asemakaavan ajanmukaistaminen, muun muassa käyttötarkoitusten, katualueiden, muiden yleisten alueiden, rakennussuojelun, pysäköinnin ja jätteenkeräyksen osalta.



**c) Strömforsin ruukin Armonlinnan, ruukin päärakennuksen ja niitä ympäröivien alueiden asemakaavan muutos**

Ruotsinpyhtään kaupunginosan Strömforsin ruukin alueella on tarpeen ajanmukaistaa Armonlinnan, ruukin päärakennuksen ja muiden uusille toimijoille siirtyneiden alueiden asemakaavaa muun muassa käyttötarkoitusten sekä katualueiden ja muiden yleisten alueiden, rakennussuojelun, ajoneuvojen pysäköinnin, jätteenkeräyksen sekä leikki- ja oleskelualueiden osalta.



**3. Kortteli 325 ja korttelin 302 osa, Aleksanterinkatu/Lukkarinkuja**

Asemakaavan muutos tuli vireille Alakaupungin ja Keskustan asemakaavan vireilletulon yhteydessä vuoden 2013 kaavoituskatsauksella. Keskustan osalta työtä ei vielä ole aloitettu resurssipulan takia. Maanomistaja on pyytänyt, että hänen omistamansa kortteleiden 302 ja 325 osat erotettaisiin omaksi hankkeekseen. Järkevän lopputuloksen saamiseksi asemakaavanmuutosalueeseen tulee sisältyä myös korttelin 325 muu osa, korttelin 302 Lukkarinkujan puoleinen osa sekä näiden kortteleiden väliin sijoitettu rakentamattoman Vuorineuvoksenkujan alue. Kaavanmuutoksella on tarkoitus tutkia muun muassa kortteleiden yhdistämistä, käyttötarkoitusta, rakennusoikeutta ja rakennussuojelukysymyksiä sekä Vuorineuvoksenkujan siirtämistä kortteleiden keskeltä niiden eteläosaan. Kiinteistönomistajien kanssa on laadittu asemakaavan aloittamissopimukset, ja he ovat tietoisia, että kaava saattaa johtaa maankäyttö-sopimuksen

tarpeeseen ennen kaavan hyväksymistä. Tavoitteena on asettaa nähtäville osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluvaiheen kaavaluonnos syksyn 2021 aikana. Kaavan laatii Ramboll Finland Oy.



#### 4. Koskenkylän Jorvaksentien alueen asemakaavan muutos

Tavoitteena on Porvoontien ja Jorvaksentien välisen alueen asemakaavan ajanmukaistaminen. Kaavamuutos tuli vireille vuoden 2014 kaavoituskatsauksella ja se tehdään kaupungin omana työnä ajan salliessa. Kaavamuutosaluetta on laajennettu lounaaseen siten, että se käsittää koko korttelin. Koskenkylään kohdistuvan erillis- ja rivitalokysynnän vuoksi koko korttelin muuttamista asuinkäyttöön selvitetään. Kaavamuutosalueen laajentaminen on saatettu vireille yksityisen kiinteistönomistajan toiveesta. Hänen toiveenaan on mahdollistaa ympäristöhäiriötä aiheuttamaton teollisuus, työpaikat sekä asuminen.



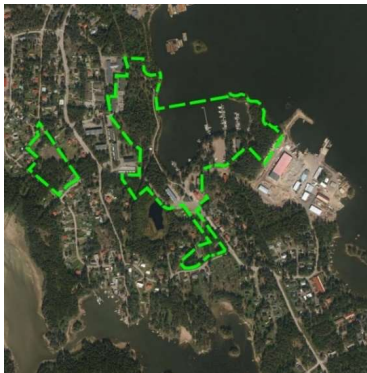
#### 5. Korttelin 317 osa, Karlskronabulevardi/Kuningattarenkatu

Asemakaavan muutos tuli vireille Alakaupungin asemakaavan vireilletulon yhteydessä. Koska Alakaupungin asemakaavatyö on keskeytynyt resurssipulan takia, rakennussuojelulla suojellun kiinteistön maanomistaja on pyytänyt, että korttelin 317 osa erotettaisiin omaksi kaavahankkeeksi. Kaavamuutoksella on tarkoitus ratkaista muun muassa rakennussuojelulla suojellun kiinteistön käyttötarkoitus sekä pihajalustojen käyttöön ja autopaikoitukseen liittyvät asiat. Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan myös sitova tonttijako. Asemakaavaratkaisuun vaikuttavat rakennussuojelupäätöksen lisäksi myös korttelin eri kiinteistöihin kohdistuvat ajo-yhteysrasitteet. Kaavatyö tehdään kaupungin omana työnä.



#### 6. Valko, UPM Kymmene Oyj:n alueiden asemakaavojen muutokset

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee kolmea eri aluetta Valkossa. Kaavoituksen tavoitteena on suunnittelun alueen asemakaavan ajanmukaistaminen, alueen toteutumattomien liikerakennusten korttelialueiden muuttaminen muun muassa asuinkäyttöön. Muutosten yhteydessä tarkistetaan rakennusoikeudet. Tavoitteena on myös laatia kaavoittamattomalle Ilmarisenkujan alueelle asemakaava, jossa osoitetaan alue venevalkamalla. Kaavaluonnos oli nähtävillä 14.10.–12.11.2009. Yksityisten maanomistajien toiveet ovat kaavaluonnoksen jälkeen muuttuneet. Kaavatyö tehdään kaupungin omana työnä.



### **7. Haravankylän risteys sekä Haravankylän VU-alue (urheilu- ja virkistyspalvelujen alue)**

Vanhan Valkontien ja Mikkolantien risteysalueen asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa liikenneturvallisuukseltaan hankalan katu- ja viheralueen asemakaavaa sekä tarkistaa siihen rajautuvan korttelialueen rajoja, rakennus-oikeutta ja rakennusala. Mikkolantien varrella sijaitsevan VU-alueen osalta tavoitteena on ajanmukaistaa toteutumattoman urheilukentän alueen kaavamerkintä. Kaupunki on jo aiemmin myynyt VU-alueen yksityiselle maanomistajalle maatalousmaaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä kesällä 2016. Alueen pohjakartta tarkistetaan syksyllä 2021, sen valmistumisen jälkeen asemaakaavatyo voidaan aloittaa. Kaavatyo tehdään kaupungin omana tyona.



### **8. Kortteli 315, Kuningattarenkatu/Pitkäkuja/Mariankatu/Poikkikuja**

Asemakaavan muutos tuli vireille Alakaupungin asemakaava vireilletulon yhteydessä kaavoitus-katsauksella 2013. Maanomistaja on pyytänyt, että kortteli 315 erotettaisiin omaksi hankkeekseen. Kaavanmuutoksella on tarkoitus tutkia korttelialueen tuleva käyttötarkoitus.



### **9. Köpbackantie ja Vanhaan Valkontiehen rajautuva rinne sekä VU-alue (urheilu- ja virkistyspalvelujen alue) ja peltoalueen reuna**

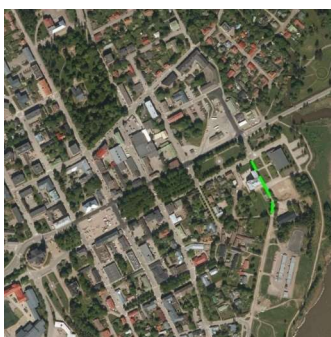
Vanhan Valkontien ja Köpbackantien länsipuolella olevan suojaviherluonteisen (VL) rinteeseen, sähkölinjan, pellon sekä VU-alueen asemakaava-muutoksen tavoitteena ajanmukaistaa asema-kaavaa sekä tutkia, onko rinteelle mahdollista osoittaa kylärakennetta täydentävää asuin-rakennusoikeutta. Pellolla sijaitsevan VU-alueen osalta tavoitteena on ajanmukaistaa toteutumattoman urheilukentän alueen kaava-merkintä. Rinteeseen omistava yksityinen kiinteistön-omistaja on toivonut asemakaavanmuutosta, koska alueen poikki kulkenut sähkölinja on

poistettu ja siirretty maakaapeliksi vuonna 2018, eikä se enää rajoita alueen käyttöä. VU-alue on vastaavasti yksityisen maanomistajan maatalous-maana.



**10. Asemakaavan muutos, kaupunginosa 3 Vanhakaupunki, korttelin 307 osa, kevyen liikenteen väylän nimeäminen välillä Vanha Ranta ja Brandensteininkatu**

Kaavamutoksella on tavoitteena tutkia, voidaanko koulujen (Lovisavikens skola ja Lovisa Gymnasium) välistä kulkeva kevyen liikenteen väylä Brandensteininkadulta Vanhaan rantaan nimetä Olle Sirénin mukaan.



**11. Asemakaavan muutos, kaupunginosa 30, Pernaja, Pernå Kyrkoby skola**

Tavoitteena on koulutoiminnan päättymisen johdosta opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen muuttaminen asuinkäyttöön.



## 2.2. Odottavat asemakaavahankkeet

Seuraavat asemakaavahankkeet ovat tulleet vireille, mutta niiden laatimiseen ei tässä vaiheessa ole resursseja. Hankkeet pidetään vireillä ja niiden ajankohtaisuutta seurataan.

### 1. Korttelin 201 osa, Mariankatu

Mariankadun kaava on tullut aiemmin vireille ja on osa keskustan asemakaavan muutosta. Kaavamuutos koskee korttelin 201 osaa. Kaavahanke on erotettu kaavoituskatsauksella omaksi kaavahankkeeksi. Kiinteistönomistajan kanssa laaditaan asemakaavan aloittamissopimus ja myöhemmin tarvittaessa maankäyttösopimus.

### 2. Rauhalanaukion asemakaavan muutos

Kaavan tavoitteena on rakentamattomien tonttien asemakaavan ajanmukaistaminen. Kaavamuutos tuli vireille vuonna 2014. Kaavaluonnos oli nähtävillä lokakuussa 2014. Kaavatyö tehdään kaupungin omana työnä ajan salliessa. Kaavan tavoitteena on myös tutkia rakentamattoman alueen soveltumista päiväkotikäyttöön.

### 3. Panimonrinteen katualueen asemakaavan muutos

Kaavanmuutos on tullut ajankohtaiseksi alueen asukkaan huomautettua kaupungille epäjohtonmukaisesta käännöksestä kadun nimessä (suomeksi Panimonrinne, ruotsiksi Bryggarebrinken). Kaavanmuutoksella on tarkoitus tutkia kadun nimen muutosta ja katualueen ja viereisen puistoalueen rajan muutosta.

### 4. Sihteerinkujan katualueen asemakaavan muutos

Kaavanmuutos on tullut ajankohtaiseksi Sihteerinkujan katualueen muututtua asemakaavan muutoksen yhteydessä. Sihteerinkuja koostuu nyt kahdesta toisistaan erillisestä katualueesta. Kaavanmuutoksella on tarkoitus tutkia kadun eteläisemmän osan nimen muutosta.

Kommentoitu [S12]: Siirretty vireillä olevista tähän

### 5. Valkon kolmion pohjoisosan asemakaava ja asemakaavan muutos

Valkon kolmion asemakaava laaditaan kahdessa osassa, joista eteläosa hyväksyttiin vuoden 2011 lopussa. Asemakaavan tavoitteena on tutkia Valkon satamaan rajautuvan suunnittelualueen soveltuvuutta omakotiasumiseen ja virkistykseen. Tavoitteena on myös osoittaa sataman tarpeiden mukaiset kasvualueet sekä ajanmukaistaa niin sanotun vapaavaraston ja satamatoimintoihin liittyvien alueiden sekä puistoalueiden asemakaavamerkinnot. Pohjoisosan kaavatyötä jatketaan, kun alueella aloitettu osayleiskaavatyö on valmistunut.

### 6. Patunan asemakaavan muutos

Loviisan Veneveistämön ja Corenson alueen asemakaavan muutosta ovat esittäneet yksityiset kiinteistönomistajat. Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on teollisuus- ja liikennealueiden järjestely toimivaksi ja turvalliseksi. Loviisan Veneveistämö ja ratahallinto eivät ole päässeet sopimukseen maa-alueista. Kaavoitusta jatketaan maa-alueisiin liittyvän sopimuksen synnyttyä. Kaavatyö tehdään kaupungin omana työnä. Laaditaan kaavoitussopimus.

### 7. Chiewitzinkadun asemakaavan muutos

Asemakaavanmuutos tuli vireille teknisen lautakunnan päätöksellä syyskuussa 2016. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen muutosta sekä pientalokäyttöön että asuin-kerrostalokäyttöön. Kaavaehdotus oli nähtävillä 12.10.–10.11.2017. Tekninen lautakunta ja kaupungin-hallitus käsittelevät kaavaa alkuvuodesta 2018, jonka perusteella kaavoitustyötä jatketaan. Kaavan laatii Ramboll Finland Oy.

#### ***8. Sibeliuksenkatu 1:n asemakaavan muutos***

---

Tavoitteena on yksityisomistuksessa olevan korttelin ja siihen liittyvän kaupungin omistaman viheralueen asemakaavan ajanmukaistaminen. Korttelissa sijaitseva vanha kartonkitechdas on osayleiskaavassa suojeltu. Kaavaehdotus oli teknisen lautakunnan käsittelyssä syksyllä 2015, ja kaava oli uudelleen nähtävillä 11.1.–9.2.2018. Kaava on valmis hyväksyttäväksi, mutta odottaa maankäyttösopimuksen hyväksymistä. Kaava on laadittu kaupungin omana työnä.

#### ***9. Länsiportin moottoriradan vaihtoehtoisten sijaintipaikkojen selvitys sekä siihen mahdollisesti liittyvä Länsiportin moottoriradan ympäristön asemakaavanmuutos ja uuden sijaintipaikan kaavat***

---

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi kaavoituskatsauksen 2020 hyväksymisen yhteydessä vireille Länsiportin alueen moottoriurheiluradan ympäristön asemakaavanmuutoksen. Moottoriurheiluradan vaihtoehtoiset sijaintipaikat ja siirtomahdollisuus tulee selvittää. Moottoriurheiluradalle tulee pyrkiä etsimään uusi paikka, jolloin Länsiportin teollisuusalueen yritystoiminta voisi laajentua moottoritiehen rajautuvan nykyisen moottoriurheiluradan paikalle.

#### ***10. Pienet asemakaavojen muutokset***

---

Pieniin asemakaavojen muutoksiin kuuluvat korttelien 122 ja 1160 sekä korttelien 113, 418 ja 1306 osien asemakaavojen muutokset. Pienet asemakaavojen muutokset toteutetaan kaupungin omana työnä ajan salliessa.

Myytävien kaupungin kiinteistöjen asemakaavojen muutokset koskevat Valkom kvarterskolan, Ruotsinpyhtään kunnantalon, Ruotsinpyhtään terveystalon, nuorisotalo Nopan ja Pernajan kunnantalon alueita. Asemakaavojen muutoksilla tutkitaan rakennusten tulevaa käyttöä. Kaavanmuutokset tulivat vireille kaavoituskatsauksella 2014. Kaavatyö tehdään kaupungin omana työnä vaiheittain.

Koskenkylän koulun ja Forsby skolan alueen asemakaavanmuutoksen tavoitteena on määrittää koulukorttelin rakennusalat. Uuden koulurakennuksen sijoittuminen kortteliin ratkaistiin poikkeamisluvalla vuonna 2017. Kaava on tarkoitus muuttaa myöhemmässä vaiheessa vastaamaan tarpeita. Kaavanmuutos tehdään kaupungin omana työnä.

Korttelin 529 osan ja Terechhoffin puistikon osan asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus tutkia puistoalueen käyttötarkoituksen muutosta ja liittämistä korttelialueen osaksi. Kaavatyö tehdään kaupungin omana työnä.

#### ***11. Keskustan asemakaavojen muutokset***

---

Keskustan ja Alakaupungin asemakaavojen muutokset tulivat vireille vuoden 2013 kaavoituskatsauksella. Keskustan asemakaavojen muutoksiin on liitetty jo aiemmin vireille tulleita yksittäisiä kortteleita koskevia ja yksittäisten maanomistajien toimesta vireille tulleita muutosalueita. Laaja ja tiiviisti rakennettu alue on jaettu osiin, joista ensimmäisessä vaiheessa laaditaan Alakaupungin alueen kaavanmuutos. Keskustan



asemakaavanmuutoksen kannalta keskeistä on keskustan liikenneturvallisuussuunnitelman hyväksymiseen liittyvät ratkaisut.

#### ***12. Alakaupungin asemakaavojen muutokset***

---

Keskustan ja Alakaupungin asemakaavojen muutokset tulivat vireille vuoden 2013 kaavoituskatsauksella. Laaja ja tiiviisti rakennettu alue on jaettu osiin, joista Alakaupungin vanhimman osa-alueen kaavanmuutos laaditaan ensimmäisessä vaiheessa. Kaavan tavoitteena on turvata alueen historiallisen kaupunkimiljöön luonne ja sovittaa ympäristöön ja rakentamiseen kohdistuvat vaatimukset alueen arvoihin. Alueesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kesällä 2015. Kaavatyö tehdään kaupungin omana työnä. Alakaupungin vaativa asemakaavanmuutos edellyttää erityistä paneutumista, ja kaavatyötä jatketaan sitten kun sille on mahdollista varata sen vaatima aika ja työpanos.

#### ***13. Harmaakallion keskiosan asemakaavat***

---

Harmaakallion alueelle on tavoitteena luoda uusi asuinalue. Koko alueen kaavaehdotus oli nähtävillä 21.1.–19.2.2010. Kaavan laati Ericsson Arkkitehdit Oy. Kaavatyö saatetaan loppuun osa-alueittain kaupungin omana työnä. Harmaakallion alueen eteläosan asemakaava sai lainvoimansa 10.1.2012 ja pohjoisosan kerrostalokortteleita, palvelurakennusten korttelialueita sekä katu-, viher- ja virkistysalueita sisältänyt kaava sai lainvoimansa 7.9.2017. Harmaakallion keskiosien asemakaavoitusta jatketaan myöhemmin.

#### ***14. Liljendalin Kirkkomäentien itä- ja pohjoispuoleiset korttelit ja viheralueet***

---

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tarkistaa ja ajanmukaistaa osittain toteutumatta jäänyttä asemakaavaa muun muassa korttelirajojen, rakentumattomien tonttien, viheralueiden, leikkikentän sekä rivitalokorttelin ajoneuvojen pysäköintipaikkojen osalta. Kaavanmuutos tehdään kaupungin omana työnä ajan salliessa.

#### ***15. Myllyharjun ja Eteläharjun viheralueiden ja hautausmaiden asemakaavojen muutos***

---

Asemakaavojen muutosten tavoitteina ovat muun muassa harjualueiden kulkureittien ja yhtenäisten puistoalueiden osoittaminen sekä hautausmaiden pysäköintialueiden tarkistaminen. Kaavatyö tehdään kaupungin omana työnä.

#### ***16. Keskun suuryksikön asemakaavan muutos, kortteli 202, keskusta***

---

Kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa olemassa olevan vähittäistavarakaupan myyntipinta-alaa ja ajoneuvojen paikoitusta sekä mahdollistaa uuden huoltoyhteyden rakentaminen Degerbynkadulta. Asemakaavan muutos tuli vireille kaavoituskatsauksella 2011. Asemakaavanmuutos aloitetaan hanke-toimijan aikataulutuksen ratkettua. Laaditaan kaavoitus sopimus.

#### ***17. Torsbyn urheilukentän ympäristön asemakaavan muutos***

---

Asemakaava ja asemakaavan muutos tuli vireille vuoden 2013 kaavoituskatsauksella. Tavoitteena on ajanmukaistaa alueen asemakaava ja tutkia urheilukentän ympäristön soveltuvuutta asuinkäyttöön. Kaavatyö tehdään kaupungin omana työnä ajan salliessa.

### 18. Länsiportin asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen tarkoituksena on ajantasaistaa alueen kaavat tulevaa käyttöä vastaaviksi sekä parantaa liikenneturvallisuutta Teollisuuskujan ja Porvoonkadun risteyksessä. Aloitteen kaavamuutoksen laatimiselle ovat tehneet kaupunki ja maanomistajat. Kaavamuutos tuli vireille teknisen lautakunnan päätöksellä toukokuussa 2012. Maankäyttö- ja rakennuslain liikerakentamista koskevan siirtymäsäännöksen takia kaavan laadintaa jatketaan vasta myöhemmin. Työ tehdään kaupungin omana työnä.

### 19. Katsastusaseman korttelin 601 osa

Kaavamuutos tuli vireille teknisen lautakunnan päätöksellä huhtikuussa 2014. Muutoksen tavoitteena on ollut huoltoasemien korttelialueen muuttaminen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi.

## 2.3. Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi

Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen ajanmukaistamiseksi. Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on toteutumatta, rakennuslupaa ei saa myöntää, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden (maankäyttö- ja rakennuslain 60. §). Mikäli asemakaava todetaan vanhentuneeksi, tulee voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 53. §:n tarkoittama rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi. Asemakaavan erityinen ajanmukaisuuden arviointimenettely käynnistyy rakennuslupahakemuksen perusteella.

Loviisan kaupungissa on runsaasti vanhan lain aikana laadittuja asemakaavoja, joiden ajanmukaisuuden systemaattiseen arviointiin tulisi ryhtyä. Osa vanhoista asemakaavoista on toteutunut ja osa yhä toteutumatta. Näiden kaavojen osalta muutostarpeet vaihtelevat muun muassa käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden muutostarpeista aina rakennussuojelullisiin kysymyksiin. Kaavoitusresurssien vähäisyyden vuoksi kaavanmuutoksia laaditaan kaavoituskatsauksen mukaisesti akuuteimmille alueille. Tulevaisuudessa tarve on systemaattisemmalle asemakaavojen ajanmukaisuuden arvioinnille, joka osaltaan vähentäisi poikkeamisen tarvetta.

## 3. Ranta-asemakaavoitus

Ranta-asemakaavan laatiminen on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoitettavan alueen omistajan tai omistajien asia. Kaupunki ei laadi ranta-asemakaavoja yksityisten maille, vaan nämä hankkeet ovat aina maanomistajien käynnistämiä ja kustantamia. Ranta-asemakaavat käsitellään kaupungin luottamuselimissä ja elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta **hyväksyy ne**. Rantarakentamista ohjaavat pääosin osayleiskaavat, joiden laatimisen yhteydessä on mitoitettu rakentamisen määrä. Erillisinä päätöksinään vireille on syksyn 2021 aikana tulossa todennäköisesti kaksi uutta ranta-asemakaavaa.

Loviisassa vireillä on seuraavat ranta-asemakaavat:

### Jomalsundin ranta-asemakaava

Alue käsittää kiinteistöt 434-478-1-80 ja 434-478-1-100. Tavoitteena on asettaa kaavaluonnos nähtäville vuoden 2021 aikana.

#### *Östra Kattö ja Keipsalon Reimarvik, ranta-asetakaava*

---

Kattön ja Reimarvikin alueilla on alun perin ollut laadittavana kaksi erillistä ranta-asetakaavahanketta. Tekninen lautakunta päätti 24.8.2016 lopettaa nämä erilliset ranta-asetakaavahankkeet ja käynnistää uuden yhteisen ranta-asetakaavahankkeen.

## 4. Hyväksytyt asetakaavat ja ranta-asetakaavat 2020–2021

#### *Ranta-asetakaava, Solgläntan*

---

- Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan hyväksymispäätös 28.5.2020 § 72
- Kaava on saanut lainvoimansa ja lainvoimaisuus on kuulutettu 16.7.2020

#### *Loviisan kaupunki, Ulriika-Määrlahti, 10. kaupunginosa, asetakaavan muutos ja ensimmäinen asetakaava sekä sitova tonttijako, korttelit 1051–1063 sekä näihin rajautuvat katu-, liikenne-, viher- ja vesialueet (Asunomessualueen asetakaava, Kuningattarenranta)*

---

- Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös 9.7.2020 § 60.
- Kaava on saanut lainvoimansa ja lainvoimaisuus on kuulutettu 11.9.2020.

#### *Asetakaavan muutos, Loviisan Valkon kaupunginosassa, kortteli 1173 sekä osa kortteliä 1164 ja osa siihen rajautuvaa lähivirkistysaluetta (Laivanrakentajantie 1)*

---

- Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan hyväksymispäätös 27.8.2020 § 97.
- Kaava on saanut lainvoimansa ja lainvoimaisuus on kuulutettu 6.11.2020.

#### *Asetakaavan muutos, kaupunginosa 2, Itätulli, korttelin 210 osa, Itäinen Tullikatu/Päävartionkatu*

---

- Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan hyväksymispäätös 27.8.2020 § 98.
- Kaava on saanut lainvoimansa ja lainvoimaisuus on kuulutettu 6.11.2020.

#### *Asetakaavan muutos, kaupunginosa 20 Liljendal, kortteli 10 ja osa Dunkatien katualueesta Dunkatie/Krogarintie*

---

- Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan hyväksymispäätös 24.9.2020 § 112.
- Kaava on saanut lainvoimansa ja lainvoimaisuus on kuulutettu 20.11.2020.

#### *Asetakaavan muutos, kaupunginosa 11 Valko, korttelit 1105, 1107, osat kortteleista 1106 ja 1108 sekä niihin rajautuvat katu- ja viheralueet Troolisatama III*

---

- Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan hyväksymispäätös 24.9.2020 § 113.
- Kaava on saanut lainvoimansa ja lainvoimaisuus on kuulutettu 20.11.2020.

#### *Ranta-asetakaavan muutos, Tjuvö-Österskog II*

---

- Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan hyväksymispäätös 26.11.2020 § 139.
- Kaava on saanut lainvoimansa ja lainvoimaisuus on kuulutettu 29.1.2021.

*Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa Alakaupunki, korttelin 418 osa ja siihen liittyvä vesialue (Everstinlinnan tontti)*

---

- Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan hyväksymispäätös 26.9.2019 § 135.
- Kaava on saanut lainvoimansa ja lainvoimaisuus on kuulutettu 6.11.2020.

*Asemakaavan muutos, kaupunginosa 5, Eteläharju, korttelin 503 osa sekä siihen rajautuvat katu- ja viheralueet, Englanninkatu/Haravankyläntie*

---

- Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan hyväksymispäätös 25.2.2021 § 21.
- Kaava on saanut lainvoimansa ja lainvoimaisuus on kuulutettu 30.4.2021.

## 5. Uudenmaan liitossa vireillä olevat kaava-asiat

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma maakunnan yhdyskuntarakenteesta ja alueiden käytöstä. Maakuntakaavassa sovitetaan valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet maakunnallisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa. Maakuntakaavoitusta tehdään laajassa ja tiiviissä vuorovaikutuksessa jäsenkuntien ja sidosryhmien kanssa.

### *Uusimaa-kaava 2050*

---

Uusimaa-kaava kattaa lähes koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava maakuntakaava on valmisteltu vuosina 2016–2020.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaavan kokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti maakuntakaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Kaavakokonaisuuden oli määrä tulla voimaan tammikuun 2021 lopulla. Uusimaa-kaavan kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, jotka on laadittu Helsingin seudulle, Itä- ja Länsi-Uudellemaalle. Helsingin hallinto-oikeus määräsi 22.1.2021 kaavakokonaisuuden voimaantuloa koskevan maakuntahallituksen 7.12.2020 päätöksen täytäntöönpanokieltoon. Syynä ovat kaavoista tehdyt valitukset. Täytäntöönpanokielto tarkoittaa, että kaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinaiset päätökset ratkaisevat asian. Täytäntöönpanokielto on voimassa oikeuskäsittelyn ajan.

Helsingin hallinto-oikeus on 24.9.2021 hylännyt pääosan Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuden hyväksymiseen kohdistuneista valituksista. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty. Luonnonsuojeluyhdistysten valitusten perusteella hallinto-oikeus kumosi maakuntakaavojen hyväksymispäätökset siltä osin kuin kaavaratkaisuilla oli tarkoitus kumota 4. vaihemaakuntakaavassa olevia Natura 2000 -alueita ja luonnonsuojelualueita koskevia merkintöjä. Näin ollen aiemmissa maakuntakaavoissa esitetyt luonnonsuojelualueet ja Natura 2000-alueet niitä koskevat merkinnät jäävät kokonaisuudessaan voimaan Uusimaa 2050 -kaavassa esitettyjen suojelualueiden ohella. Uudenmaan ELY-keskuksen valituksen perusteella hallinto-oikeus kumosi taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla. Maakuntakaavalla oli määrätty, että näillä alueilla seudullisia vaikutuksia on vasta vähintään 10 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruisella vähittäiskaupan myymälällä. Uusimaa-kaavan muutoksenhakuprosessi on vielä kesken. Niitä osin kuin valitukset on hyväksytty, päätös on edelleen täytäntöönpanokiellossa. Lainvoiman kaava voi saa vasta, kun mahdolliset jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Lue lisää: [www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/valmistelussa\\_uusimaa-kaava\\_2050](http://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/valmistelussa_uusimaa-kaava_2050)

## 6. Asemakaavoituksen kulku ja osallistuminen

<b>ALOITUS</b>	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta tekee päätöksen kaavoitustyön aloittamisesta.
<b>OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA NÄHTÄVÄNÄ 2-4 viikkoa</b>	Kaavan valmistelutyön alkuvaiheessa tehdään osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Vaikutuksiltaan vähäisen kaavan osalta ei osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen ole välttämätöntä. Siinä esitetään kaavan tavoitteet, olemassa olevat ja tarvittavat selvitykset, suunniteltu osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely sekä vaikutusten arviointitapa. Tässä vaiheessa voi ottaa kantaa kaavan tavoitteisiin.
<b>KAVALUONNOS / -LUONNOKSET</b>	Kaavaluonnos asetetaan nähtäville. Vaikutuksiltaan vähäisten kaavamuutosten kohdalla luonnosvaihetta ei välttämättä ole, vaan voidaan siirtyä suoraan kaavaehdotukseen.
Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnokset nähtävillä 2-4 viikkoa.	Kaavaluonnos tai -luonnokset ja valmisteluaineisto ovat esillä kaupungin virallisella ilmoitustaululla kuulemisen ajan. Tästä tiedotetaan osallisille tarvittaessa kirjeitse ja aina kuulutuksella paikallisissa lehdissä. <b>Tässä vaiheessa osallisilla on paras hetki vaikuttaa kaavaratkaisuun.</b> Pienistä tai vaikutuksiltaan vähäisistä asemakaavoista ei laadita kaavaluonnosta. Mielipiteet osoitetaan kaupunkisuunnitteluosastolle ja jätetään nähtävilläaikaan kirjallisesti asiakaspalvelutoimisto Lovinfoon tai postitse elinkeino- ja infrastruktuurikeskukseen. Mielipiteet voi lähettää myös sähköpostilla osoitteeseen <a href="mailto:kaavoitus@loviisa.fi">kaavoitus@loviisa.fi</a> .

Kaavan valmistelutyö jatkuu luonnoksesta kaavaehdotukseksi saatujen mielipiteiden ja viranomaisilta saatujen alustavien lausuntojen pohjalta.

<b>KAVAEHDOTUS</b>	<b>ELINKEINO- JA INFRASTRUKTUURILAUTAKUNTA,</b> päättää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.
Nähtävilläaika 14 tai 30 päivää.	Lautakunnan puoltama kaavaehdotus ja valmisteluasiakirjat ovat esillä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinfoossa. Tästä ilmoitetaan kirjeitse maanomistajille ja kuulutuksella paikallisissa lehdissä. Mahdolliset muistutukset osoitetaan kaupunkisuunnitteluosastolle ja toimitetaan kirjallisesti asiakaspalvelutoimisto Lovinfoon tai postitse elinkeino- ja infrastruktuurikeskukseen. Muistutukset voi lähettää myös sähköpostilla osoitteeseen <a href="mailto:kaavoitus@loviisa.fi">kaavoitus@loviisa.fi</a> .

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää viranomaisten lausuntoihin ja mahdollisiin osallisten muistutuksiin annettavista vastineista ja niiden vaikutuksesta kaavaan. Asemakaavan hyväksyy elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta tai kaupunginvaltuusto.

<b>VALMIS KAAVA</b>	Mahdolliset valitukset käsitellään oikeusasteissa.
---------------------	--

Asemakaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan.

<b>LAINVOIMAINEN ASEMAKAAVA</b>	
---------------------------------	--

## 7. Yhteystiedot

### **Kaupunkisuunnitteluosasto**

kaupunginarkkitehti Maaria Mäntysaari, puh. 0440 555 403  
*(yleiskaavat, asemakaavat, ranta-asemakaavat, kaupunkikuvalliset asiat, lausunnot, poikkeamisluvat)*

kaavasuunnittelija Sisko Jokinen, puh. 0440 555 344  
*(kaupungin omana työnä tehtävät kaavat ja kaavaprosessit)*

kaavasuunnittelija Lotta Qvis, puh. 040 555 0455  
*(kaupungin omana työnä tehtävät kaavat ja kaavaprosessit)*

Kartta- ja kaavaotteet voit tilata kaupungin asiakaspalvelupiste Lovinfosta, puh. 019 555 555, sähköposti  
lovinfo@loviisa.fi.

Sähköpostiosoitteet etunimi.sukunimi@loviisa.fi

