



SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1 SUUNNITTELUALUE JA HANKKEEN TAUSTA

Suunnittelualue sijaitsee kaupunginosassa 7 Rauhala, Loviisan keskustan länsipuolella. Asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä 434-871-1-6, 434-405-1-33 sekä Loviisan kaupungin omistamaa määräalaa 434-405-1-35-M601.

Kaupunginvaltuusto päätti 16.11.2022 § 91, että uusi kaupungin keskustaan rakennettava päiväkotij sijaitsee Rata-pihan alueella. Alueen asemakaavaa tulee muuttaa, jotta päiväkotij voidaan rakentaa kyseiselle alueelle, koska alue on voimassa olevissa asemakaavoissa pääosin rautatiealuetta.

Vaikka alue on kaupunkirakenteen keskellä, alueen käyttö on vähäistä. Alueen nykyinen käyttö on monilta osin väliaikaista. Loviisassa on etsitty päiväkodille sopivaa paikkaa. Kaavanmuutos mahdollistaa lähipalvelujen sijoittamisen Ratapiha-alueen eteläpään.

2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Tavoitteena on eheyttää keskustan länsipuolisen alueen kaupunkirakennetta ja ympäristöä. Alueelle varataan korttelialuetta lähipalveluille, esimerkiksi päiväkodille. Alueen käytössä huomioidaan laajemman suunnittelualueen liikenteen järjestelyt. Suunnittelussa huomioidaan junaliikenteen jatkamisen edellytykset ja mahdolliset muutostarpeet.

3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Yleistä

Suunnittelualue on kooltaan noin 3 ha. Suunnittelualue sijaitsee Loviisan keskustan länsireunalla. Alue rajautuu rautatien lisäksi Rauhalan- ja Seppälänteihin. Alue on pääosin rakentamatonta varastointikenttää. Alueella on vuonna 1970 valmistunut varasto, joka on tarkoitus purkaa.

Alueen omistaa Suomen valtio ja Senaatti-kiinteistöt hallinnoi sitä. Katualueet ovat kaupungin omistuksessa. Vesi- ja viemäriinjat kulkevat Rauhalantien suuntaisesti suunnittelualueen ulkopuolella. Aikaisemmassa asemakaavassa on varauduttu jatkamaan Seppäläntietä pohjoiseen Helsingintielle asti.

Alueelta on laadittu maaperänpilaantuneisuusselvitys vuonna 2019. Kaava-alueen maaperän epäpuhtauksien tutkimuksia jatketaan. Alue on I-luokan pohjavesialuetta. Alueen vieressä olevan rautatien suoja-alue ohjaa maankäytön ratkaisuita.

Kaava-alueen Länsipuolella sijaitsee Loyal oy:n teollisuuslaitos. Tämän laitoksen ympärillä on 0,5 km säteellä oleva konsultointivöhyke ulottuu kaavan alueelle. Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) mukaan konsultointivöhykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta. Tukesin valvomat Loyal oy:n konsultointialueen rajoitukset huomioidaan kaavan suunnittelussa.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 25.8.2020 hyväksytty Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava.



Keskustatoimintojen alue, keskus

Kohdamerkinnällä osoitetaan suurimmat ja monipuolisimmat valtakunnan keskuksen ulkopuolella olevat keskukset, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja.



Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestäväan yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa.



Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue

Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (Missä maat on mainiommatt 2016) sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet (LSL 32 §).



Pohjavesialue

Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavedet. Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan myös pohjavesialueet, joiden turvaaminen on pintavesi- ja maaekosysteemin kannalta tarpeellista.

Yleiskaava

Alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Alueella oleva oikeusvaikutukseton osayleiskaava on hyväksytty 12.9.1987. Osayleiskaava ei ole ajan tasalla.



TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE

Pääasiassa teollisuus- ja varastokäyttöön asemakaavoitettava alue. Alueelle saadaan lisäksi rakentaa liiketilaa, välttämättömät asunnot sekä tarvittavat virkistys-, kunnallistekniset yms. tilat ja laitteet.



INDUSTRI- OCH LAGEROMRÅDE

Område som bör stadsplaneras för i huvudsak industri- och lagerbruk. På området får dessutom byggas affärsutrymmen, nödvändiga bostäder samt behövliga rekreations-, kommunaltekniska o.d. utrymmen och anläggningar.

Asemakaava

Kaavan alueella on voimassa kolme asemakaavaa. Kaava-alueen pohjoisosalla voimassa oleva kaava 434_BVII28A on vahvistettu 20.10.1962. Alue on pääosin raideliikennealuetta (LR).

Kaavanmuutosalueen eteläosalla on voimassa kaava 434_BVII65, joka on vahvistettu 28.11.1975.

Kaava-alueen länsiosalla Seppäläntien Linnunradan pohjoispuolelle suunnitellulla osalla oleva kaava 434-AM7-18 on vahvistettu 3.2.1988. Asemakaavassa v. 1962 alue on ollut rata-aluetta (LR) ja tieliikennealuetta (LT).



Kuva 3 Ote alueen kaavoja yhdistelevästä ajantasakaavasta

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavamutosta 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. Kestävä aluerakenne ja alueidenkäyttö. Olemassa olevien rakenteiden, kuten yhdyskuntarakenteen, liikenneinfrastruktuurin ja energiahuollon johtokäytävien, hyödyntämisellä ja kehittämisellä on monia myönteisiä vaikutuksia.
2. Rakennetun ympäristön laadukkaalla kehittämisellä voidaan edistää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta ja ajallista kerroksellisuutta.
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö (Melun vaikutukset, Pohjavesialueiden turvaaminen).
4. Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Olemassa olevat selvitykset, suojeleohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat

- Meluselvityksen luonnos, Ramboll Finland Oy, 8.9.2023
- Tärinä ja runkomeluselvitys, Ramboll Finland Oy, 25.8.2023

- Selvitys Rauhala-Antinkylän alueen suuronnettomuusriskeistä maankäytön suunnittelua varten. Gaia Consulting Oy, 21.8.2023.
- Selostus Loviisan ratapiha-alueen (korttelit 792-793) asemakaava-alueen kasvillisuudesta ja luontotyypeistä sekä arvio alueesta uhanalaisten perhoslajien ympäristönä. Jere Salminen, 31.7.2023
- Lovalin ja päiväkodin asemakaavojen liikenneselvitys. Ramboll Finland Oy, 1.6.2023.
- Päiväkodin hankesuunnitelman rakennettavuusselvitys, .434-401-6-69, .434-871-1-6, .434-7-717-1, Kymen Sipti Oy, 15.1.2023
- Loviisan veturihallin alue, Rauhalantie 80, tutkimusraportti, WSP 2023
- Loviisan ratapihan maaperän vaarallisten aineiden selvitys. Golder Associates Oy, 2019
- Loviisan Ent. veturitallin ja tavara-aseman maaperän pilaantuneisuus tutkimus 2011
- Koulu- ja linja-autokuljetusten tasoristeysturvallisuus. Liikennevirasto, 2014
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sweco Ympäristö Oy, 2014
- Pohjatutkimuksia Rakennettavuusselvitys ELANNON VARASTO, FCG oy, 2009
- Kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeet, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes, 1.7.2022
- 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:

- Kasvatus- ja sivistyslautakunta
- Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto
- Loviisan vesiliikelaitos
- Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta
- Loviisan kaupungin infrastruktuuriosasto
- Loviisan Lämpö (Kaukolämpö)
- LPOnet Oy Ab
- Rosk and Roll (jätteiden käsittely)
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Kaavamuutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 15.12.2022, § 35.

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.

Asemakaavan valmisteluvaihe (luonnosvaihe)

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa vähintään yhden kaavaluonnoksen nähtäville Lovin fon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle 30 vuorokauden ajaksi maankäyttö- ja rakennuslain 62. §:n mukaisesti. Nähtävillä olosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavaluonnoksista pyydetään lausunnot viranomaisilta.

Aikataulu:

kevät 2023

Kaavaehdotusvaihe

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville Lovin fon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle 30 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläoloista 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 nähtävillä oloajan päättymistä tai sähköpostitse kaavoitus@loviisa.fi. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (maankäyttö- ja rakennuslain 65. § 2. mom.).

Tavoiteaikataulu:

syksy 2023

Kaavan hyväksyminen

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta käsittelee lausuntojen ja vaikutusten arvioinnin sekä mahdollisten muistutusten avulla täsmentyneen kaavaehdotuksen, kaupunginhallitus käsittelee omalta osaltaan kaavaehdotuksen ja kaupunginvaltuusto 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 rakennusasetuksen 93. §).

Tavoiteaikataulu:

talvi 2023

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa työsetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselostusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Kaavan yhteydessä selvitetään vaikutuksia muun muassa maaperään, ilmastoon, luontoon, yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen ja 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 77
07901 Loviisa

sähköposti: etunimi.sukunimi@loviisa.fi

Sisko Jokinen
kaavoittaja

puh. 0440 555 344

Marko Luukkonen
kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö

puh. 0440 555 403