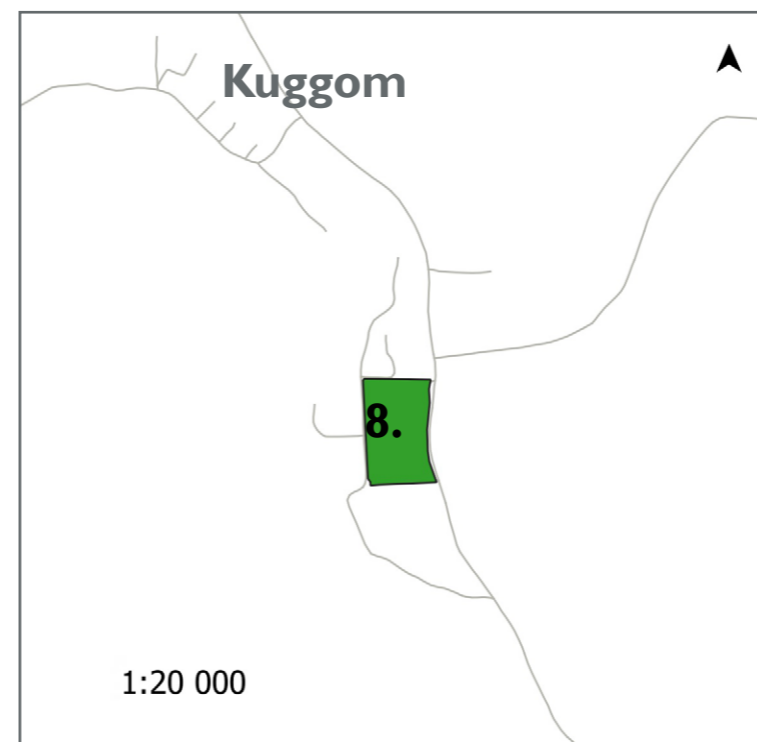
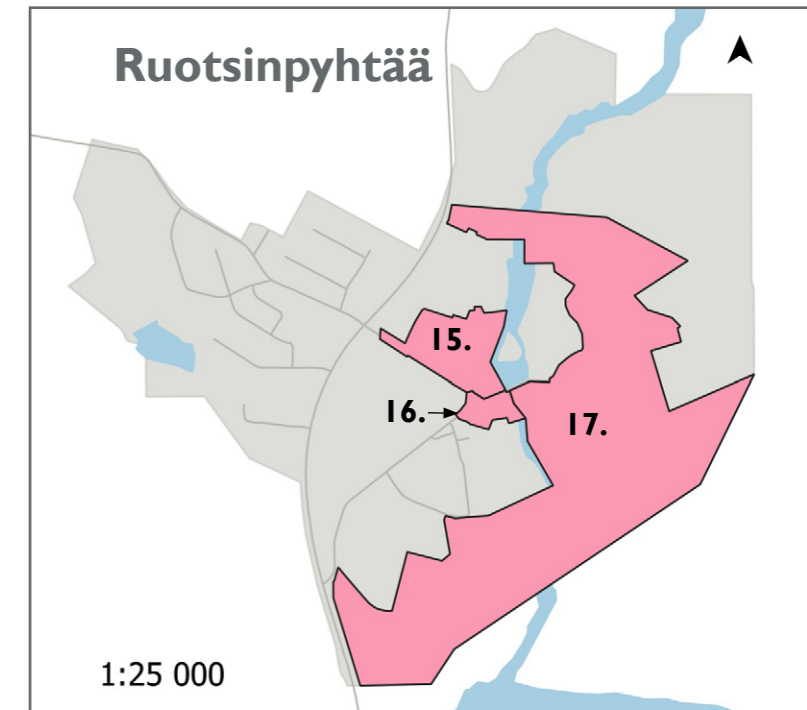
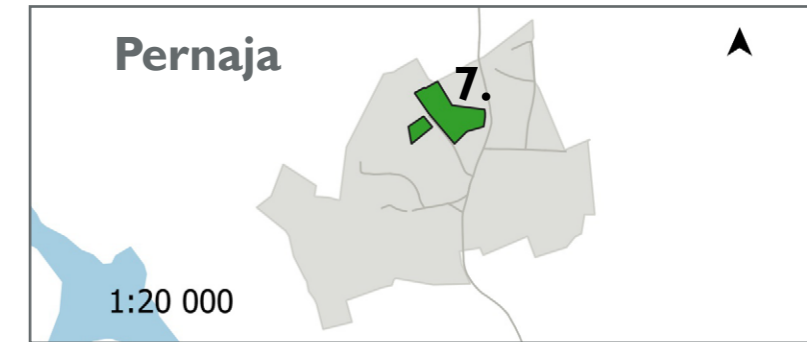
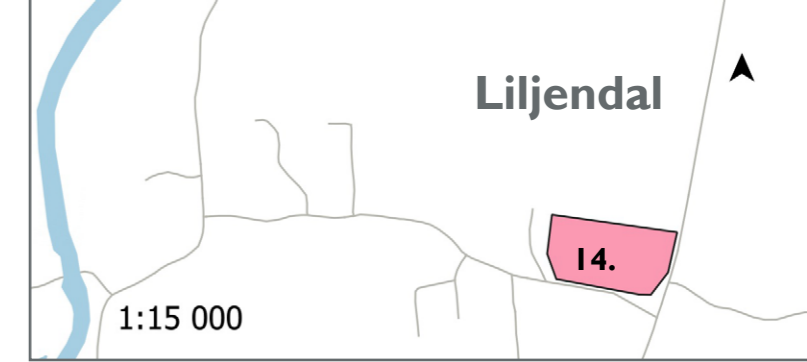
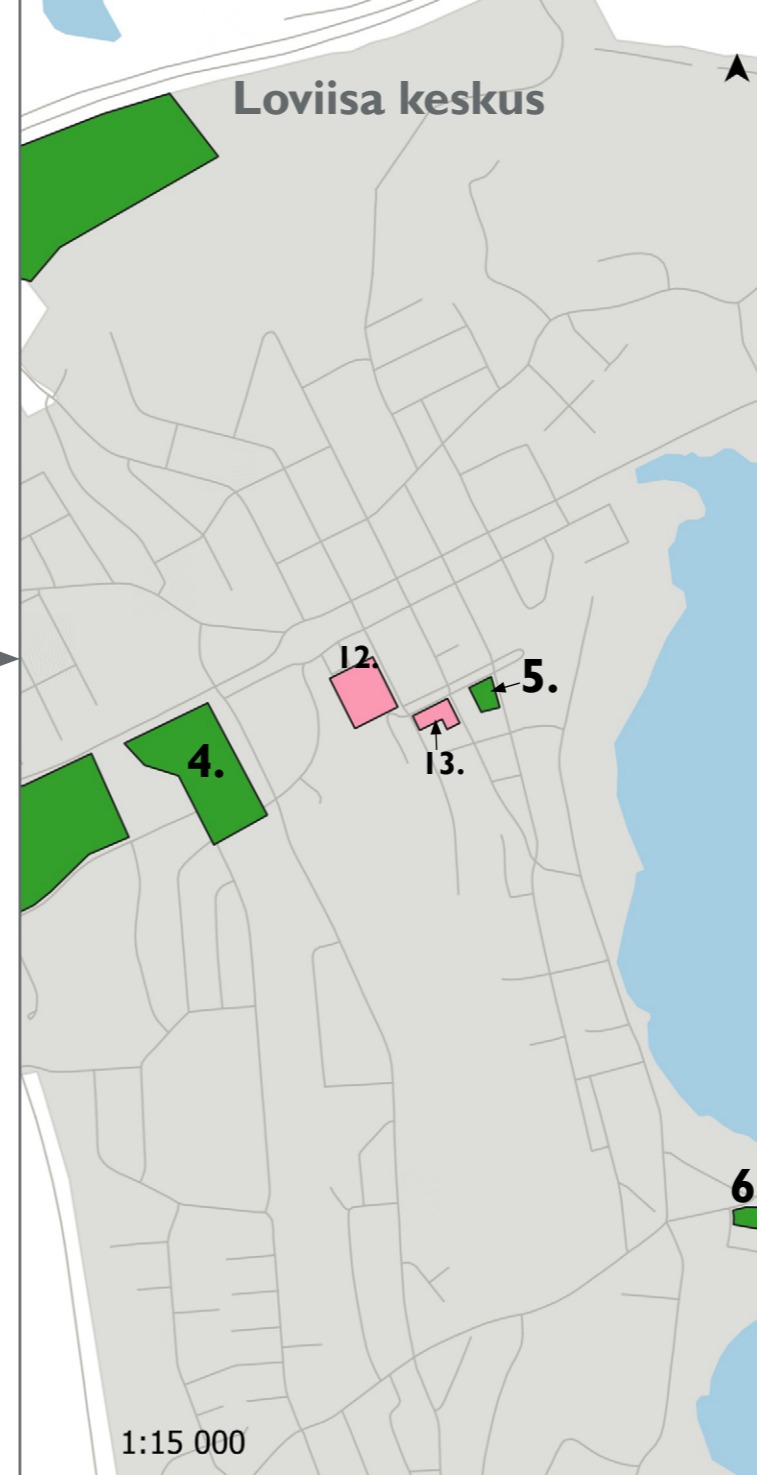
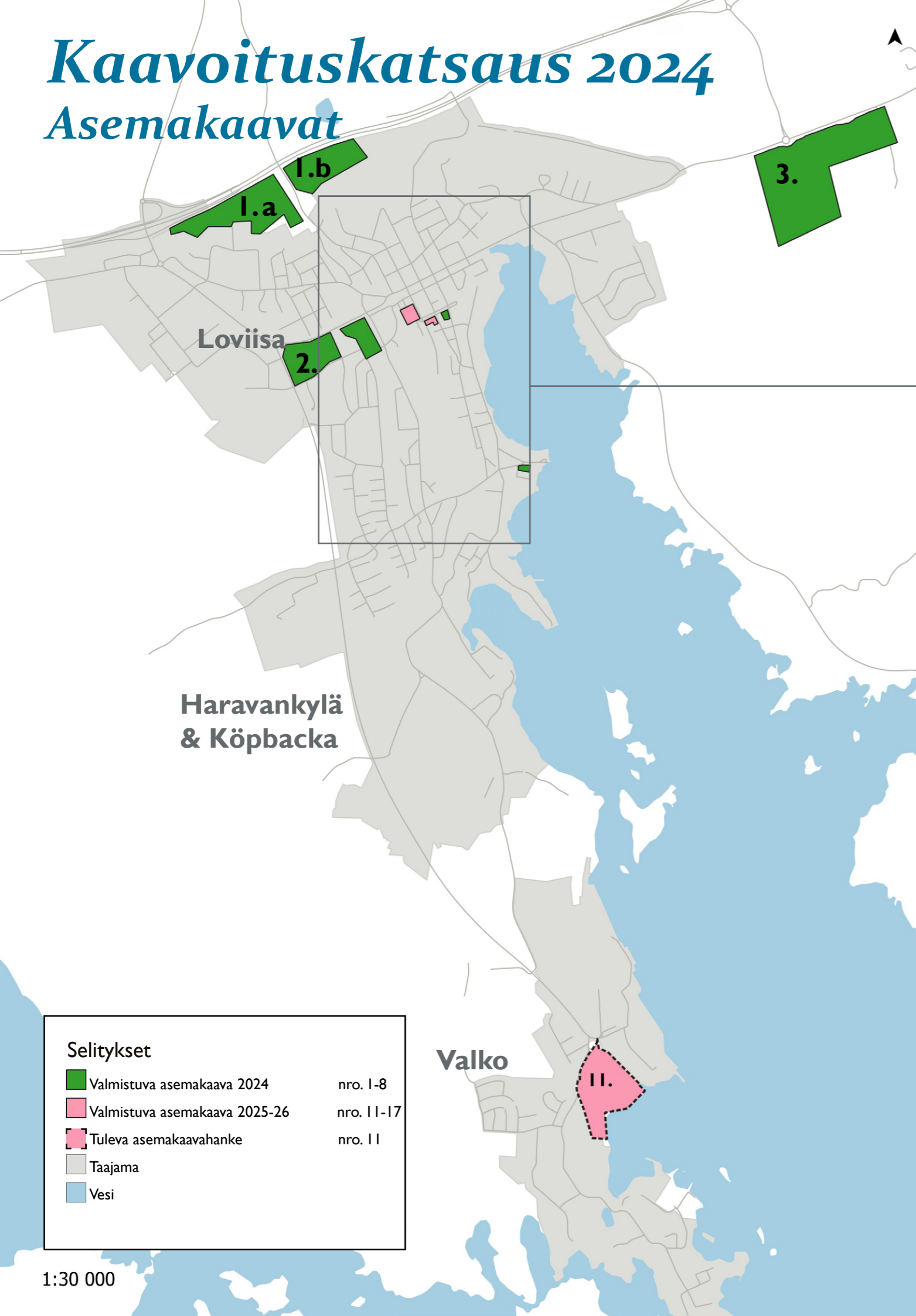


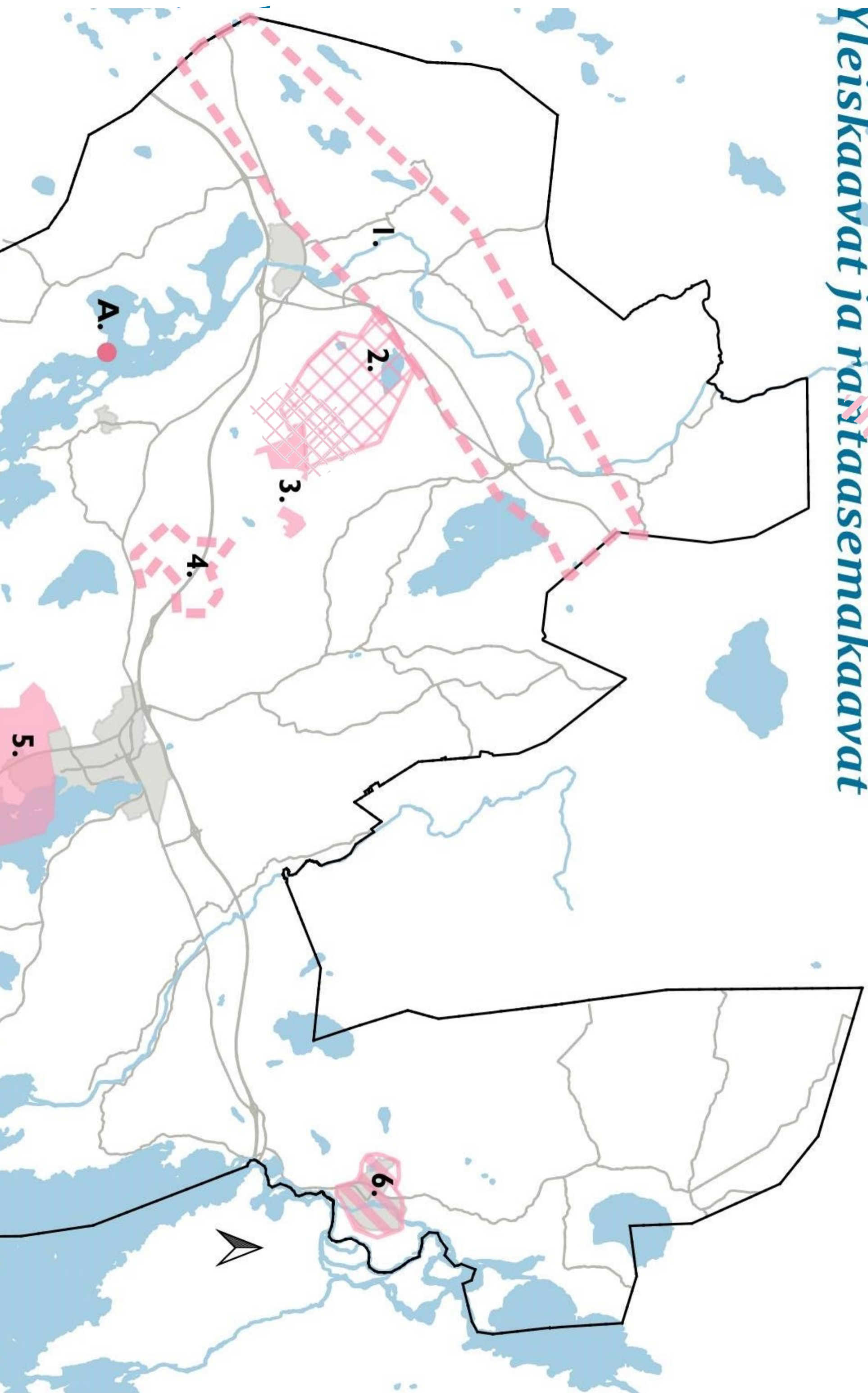
Kaavoituskatsaus 2024

Asemakaavat



Kaavoituskaatsaus 2024

Meiskaavat ja ranta-asemakaavat





Kaavoituskatsaus

2024

Mikä kaavoituskatsaus on?

Kaavoituskatsaus on lakisääteinen vuosittain kunnassa laadittava tiedote, jossa esitellään vireillä olevia ja lähiaikoina vireille tulevia kaava-asioita. Kaavoituskatsaus julkaistaan Loviisan kaupungin verkkosivustolla.

Kaavoitus ja kaavahierarkia

Kaavoituksella suunnitellaan maankäyttöä, ja tavoitteena on varata alueita erilaisia toimintoja ja niiden välisiä yhteyksiä varten.

Kaavoitus tapahtuu eri tasoilla, jolloin yleispiirteisemmät maakunta- ja yleiskaavat ohjaavat suurien alueiden maankäyttöä. Yksityiskohtaisempia asemakaavoja kaavoja laaditaan pienemmille alueille ja ne määrittävät rakentamista konkreettisemmin.

Yleispiirteisemmät kaavat ohjaavat yksityiskohtaisempien kaavojen kaavoitusta. Tätä kutsutaan kaavahierarkiaksi. Maakuntakaava ohjaa uusien yleiskaavojen kaavoitusta, ja yleiskaavat ohjaavat asemakaavojen kaavoitusta. Kun aluetta suunnitellaan ja rakennetaan, huomioidaan rakentamista ohjaavana vain yksityiskohtaisin ja alimpana kaavahierarkiassa oleva kaava

Kaavoituksen aikana maankäyttöön kohdistuu usein vastakkaisia etuja ja tavoitteita. Kaavoittaja pyrkii löytämään kaavan tavoitteet ja tarkoitus huomioiden mahdollisimman hyvin eri osapuolia tyydyttävän ratkaisun. Maankäyttö- ja rakennuslaki varmistaa, että osallisilla on kaavaprosessin aikana riittävästi mahdollisuuksia vaikuttaa kaavoitukseen. Osallisiksi lasketaan henkilöt, yritykset ja yhteisöt, joiden elintapaan tai toimintaan kaava vaikuttaa. Myös viranomaiset lasketaan osallisiksi.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on toteuttamisaikajänteeltään pitkälle tulevaisuuteen tähtäävä kaava, jossa tarkastellaan maakuntaa ja sen osa-alueita sekä ylimaakunnallisia kysymyksiä. Maakuntakaava ohjaa kuntien yleiskaavoitusta, mutta joissakin tapauksissa se huomioidaan myös asemakaavoituksen yhteydessä. [Uudenmaan liitto](#) vastaa Loviisan kaupungin alueella maakuntakaavoituksesta.

Yleiskaava

Yleiskaavoja voidaan laatia yhden kunnan alueelle tai yhteistyössä useamman kunnan kanssa. Yleiskaavalla päätetään kunnan tai sen osan maankäytön peruseriaatteista. Yleiskaavassa vahvistetaan maankäytön alueet, kuten asuin-, palvelu-, teollisuus- ja virkistysalueet sekä niiden väliset yhteydet. Yleiskaavat voivat olla strategisia ja yleispiirteisiä tai yksityiskohtaisia ja ohjata myös suoraan rakentamista. Rantayleiskaava ohjaa yleensä suoraan rakentamista. Kun uusia asemakaavoja ja ranta-asemakaavoja laaditaan, täytyy alueen yleiskaava ottaa huomioon.

Asemakaava

Asemakaava on kaava, joka määrää aina rakentamisesta. Asemakaavassa määritetään mm. mitä ja kuinka paljon saa rakentaa, sekä kuinka säilytetään tai rakennetaan. Alueesta riippuen voi olla syytä ohjata rakentamista eri tarkkuudella. Herkillä tai historiallisilla alueilla voi olla syytä ohjata rakentamista enemmän. Sen sijaan mm. yritysalueilla voi olla syytä kaavoittaa hieman vapaammin. Asemakaavoja voidaan laatia yhdellä kertaa kokonaisille kaupunginosille tai vain yhdelle tontille. Asemakaavojen kaavoituksessa täytyy huomioida maakuntakaava ja yleiskaava.

Ranta-asemakaava

Toisin kuin asemakaavan, jonka laatii kunta, maanomistaja voi teettää ranta-asemakaavan. Ranta-asemakaava on kaavamuotona tarkoitettu ranta-alueiden vapaa-ajanasutuksen suunnittelua varten. Kunta päättää muiden kaavojen tapaan myös ranta-asemakaavaa hyväksymisestä. Kunnan kaavoitusyksikkö ohjeistaa maanomistajan kaavoituskonsulttia kaavoituksessa.

Vireillä olevat kaavat

Kaavoituskatsauksessa kaavahankkeille on esitetty lähinnä tavoitteelliset aikataulut, sillä kaikki niiden aikatauluun vaikuttavat tekijät eivät ole vielä tiedossa kaavoituskatsauksen laatimisvaiheessa. On myös mahdollista, että vuoden aikana nousee esiin uusia kaavoitushankkeita, jotka eivät tätä kaavoituskatsausta laadittaessa olleet vielä tiedossa. Mahdolliset uudet kiireelliset kaavahankkeet vaikuttavat kiireettömien hankkeiden aikatauluihin. Kaavahankkeiden vireille tulosta tiedotetaan kuulutuksilla paikallislehdissä ja Loviisan kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

Kaavoitusprosessi

Kaavoitusprosessi on yhdistelmä suunnittelua, päätöksen voittukseen liittyviä vaiheita. Yleiskaavoitusprosessi o vireille tulosta ja hyväksymisestä päättää kaupunginval

KAAVOITUSPROSESSIN VAIHE (asemakaavan)	SKUNNAN TYÖNJÄRJYTYKSEN VAIHE	VAIKUTTAMISMAHDOLLISUUDET
ALOITUS	Kaavoitusosasto tai päätöksentekijä päättää kaavoittamisesta.	Öäälivosiortvöisväättälääpöytmänöön kaavoittamisesta.
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA	Kaavan valmistelutyön alkuvaiheeseen kuuluu osallistumisen ja arvioinnin suunnittelu. Sviäinhäi seissittäe tääsänmak aavan taasdeittat acis aslellivittynkisse-t, j ajotk tvelomaa vai kutusmahdollisuusud arviointitapa.	NÄHTÄVILLÄOLOAsettaantavallisuudniiitlekoma.
KAVALUONNOS / -LUONNOKSET	ELINKEINO- JA INFRASTRUKTUURILAUTAKUNTA päättää siitä, milloin kaavavaiheeseen siirrytään. Luonnokset ja ehdotukset, joihin kaavavaiheeseen siirrytään, voidaan siltä.	NÄHTÄVILLÄOLOAsettaantavallisuudniiitlekoma.
KAVAEHDOTUS	ELINKEINO- JA INFRASTRUKTUURILAUTAKUNTA päättää kaavaehdotuksen nähtävilläolosta ja viranomaisesta, joka hyväksyy ehdotuksen. Kaavavaiheeseen siirrytään, jos muutokset ovat vähäisempiä kuin aiemmin.	NÄHTÄVILLÄOLOAsettaantavallisuudniiitlekoma.
VALMIS KAAVA	ELINKEINO- JA INFRASTRUKTUURILAUTAKUNTA päättää kaavan valmistamisesta.	NÄHTÄVILLÄOLOAsettaantavallisuudniiitlekoma.
LAINVOIMAINEN ASEMAKAAVA	Asemakaavan lainvoimaisuudesta päätetään kaupunginvaltuustossa.	NÄHTÄVILLÄOLOAsettaantavallisuudniiitlekoma.

Vireillä olevat yleiskaavat

I. Koskenkylän osayleiskaavan muutos ja Liljendalin osayleiskaava

Loviisan läntisen taajamien Koskenkylän ja Liljendalin yleiskaavan tarkistaminen ja laatiminen. Ns. Itäratahankkeen edellyttämän pääradan suunnittelu on alkanut vuoden 2023 aikana. Tästä syystä alueen maankäytölliset kysymykset päärataverkon osalta tulevat eteen lähivuosien aikana. Ratalinjauksella on suorasti tai välillisesti vaikutusta taajamien maankäyttöön. Loviisan kaupunki voi parhaiten vaikuttaa ratalinjaukseen ja siihen liittyviin maankäytöllisiin kysymyksiin vireillä olevan yleiskaavoituksen kautta. Yleiskaavalla tarkastellaan taajamien maankäyttöä kokonaisuutena ja päivitetään sitä vastaamaan tulevia 20-30 vuoden tarpeita. Ensivaiheessa kaavoitustyö aloitetaan kuuluttamalla kaavoitus vireille, jonka jälkeen aloitetaan kaavoituksen ohjelmoinnilla ja selvitystarpeiden kartoituksella. Varsinainen kaavasunnittelu aloitetaan mm. ratahankkeen edellyttämässä aikataulusa arviolta vuoden 2025 kuluessa.

II. Tetomin tuulivoimaosayleiskaava

Tetomin tuulivoimaosayleiskaavoitus päätettiin hankeyhtiön pyynnöstä elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan 26.10.2023 tekemällä päätöksellä keskeyttää. Kaupunginvaltuusto päätti kaavoituksen lopettamisesta 13.12.2023.

III. Röjsjön osayleiskaava, aurinkovoima

Röjsjön alueen osayleiskaava on tullut vireille vuonna 2023. Kaavan tavoitteena on selvittää aurinkovoimatuotannon toteuttamisedellytyksiä suunnittelualueella. Suunnittelualue on liki kauttaaltaan ojitettua metsätalouskäytössä olevaa suoaluetta. Kaavahanke on tullut vireille yksityisen hankeyhtiön kaavoitusaloitteesta. Kaavaluonnos on tavoitteena saada nähtäville vuoden 2024 aikana. Kaavaehdotus on tavoitteena käsitellä loppuvuonna 2024, mikäli luonnosvaiheessa ei ilmaannu yllätyksiä tai erityisiä selvitystarpeita.

IV. Sarvilahden osayleiskaava, aurinkovoima

Loppuvuonna 2023 on tullut yksityisen hankeyhtiöltä pyyntö aurinkovoimatuotantoalueen kaavoittamisesta Sarvilahden alueelle. Hanke sijoittuisi pääosiltaan peltoalueelle. Mikäli suunnittelu- ja aikataulu sallii, niin Röjsjön ja Sarvilahden yleiskaavat yhdistetään yhdeksi yleiskaavaksi viimeistään kaavaehdotus- tai hyväksymisvaiheessa.

V. Valkon alueiden osayleiskaava

Kaavan tavoitteena on ohjata muun muassa Loviisanlahden länsirannan rantarakentamista sekä sisämaassa kaavoittamattomien alueiden suunnittelua. Kaavalla pyritään luomaan uusia edellytyksiä ja tukemaan jo olemassa olevan tiiviisti rakentuneen kaupunginosan ja sen lähipalveluiden ja yritystoiminnan kehittämistä. Kaavaehdotus oli nähtävillä loppukeuhällä 2023. Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta käsittelee palautteen ja päättää kaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyvalmiudesta talvella 2024. Kaavan hyväksymiskäsittely on täten kaupunginvaltuustossa aikaisintaan keuhätalvella 2024.

VI. Strömforsin ruukin alueen kaavarunko

Strömforsin ruukin alueelle laaditaan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Kaavarunko ei ole nimestään huolimatta juridinen kaava, vaan kaavoituksen tueksi laadittu maankäytön suunnitelma. Esitystavaltaan se on yleiskaavan kaltainen. Kaavarunko luo pienemmille asemakaavoille ja muulle suunnittelulle laajemman viitekehysten, joten siihen tukeutuen voidaan asemakaavoittaa alueita, joiden osalta ei ole tarvetta oikeusvaikutteiselle yleiskaavasunnittelulle. Kaavarunkon laatimisessa on hyödynnetty alueelle tehtyjä viitesuunnitelmia ja selvityksiä. Kaavarunko oli nähtävillä palautteen antamista varten alkukeuhällä 2023. Kaavarunkon hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus talvella 2024.

Vireillä olevat ranta-asemakaavat

A. [Storholmen](#)

B. [Östra Kattö ja Keipsalon Reimarvik](#)

C. [Mörtvikbotten](#)

D. [Jomalsund](#)

Kaavoituskaatsauksen asemakaavat

VUODEN 2024 KAAVOITUSKOHTEET		TAVOITTE - VUOSI
1	Asemakaava ja asemakaavamuutokset, Helsingin lähi-alueet	Kaavoituskaavun Rautatiekeskusta (Rautatiekeskus) ja urin koenergiatilan käyttöön. 2024 pohjoispuolisen alueen käyttöön.
2	Asemakaavan muutos, kortteli 707 ja sijit	Tuotantotilojen ja palvelu-alueiden laajentamista ja teollisuus- ja palvelu-alueiden rakentamista. 2024 laajentaa suomenlaista teollisuus- ja palvelu-alueiden rakentamista.
3	Asemakaava Atomitie	Tuotantotilojen ja palvelu-alueiden rakentamista. 2024 yritystonttien rakentamista läheis-
4	Asemakaavan muutos, sekä rautatie-alue	Tuotantotilojen ja palvelu-alueiden rakentamista. 2024 an länsipuolisen alueen rakentamista. Alueelle varustetaan palvelu- ja asuin-alueita.
5	Kaupunginosa 3, Vanha 316 osa, Scannia	Kaavoituskaavun tarkoituksena on rakentaa monipuolisempaa kiinteistöä.
6	Korttelin 418 osa,	Kaavoituskaavun tarkoituksena on rakentaa asuin- ja palvelu-alueita yhdessä.
7	Asemakaavan muutos, kunnantalo ympäristö	Asemakaavun tarkoituksena on tutkia ja kehittää nykyinen asuin- ja palvelu-alue.
8	Östra Nylands folkhögskolan	Asemakaavun tarkoituksena on tutkia ja kehittää tulevaa käyttöä. Tavoitteena on kehittää alueen koulutus- ja palvelu-alueita.
VUONNA 2024 ALOITETTAVAT KAAVOITUSKOHTEET		
11	Kortteli 325 ja kortteli 326/ Luukkari	Kaavoituskaavun tarkoituksena on mahdollistaa asuin- ja palvelu-alueiden rakentamista.
12	Valkonlammentien ja läheinen teollisuus-alue	Kaavoituskaavun tarkoituksena on kehittää teollisuus- ja palvelu-alueita.
13	Korttelin 317 osa, Kuningattarenkatu	Kaavoituskaavun tarkoituksena on kehittää asuin- ja palvelu-alueita.
14	Kaupunginosa 20, Lilla Valtatie 6	Kaavoituskaavun tarkoituksena on kehittää teollisuus- ja palvelu-alueita.
15	Strömforsin ruukin päärakennuksen ja -alueiden asemakaavan muutos	Asemakaavun tarkoituksena on kehittää teollisuus- ja palvelu-alueita.
16	Strömforsin ruukin asemakaavan muutos	Asemakaavun tarkoituksena on kehittää teollisuus- ja palvelu-alueita.
17	Strömforsin ruukin hjoispuolisen asun- ja palvelu-alueiden muutos	Kaavoituskaavun tarkoituksena on kehittää asuin- ja palvelu-alueita.