

# LOTES-osayleiskaavan muutos (Kuningattarenranta) Ändring av LOTES-delgeneralplanen (Drottningstranden)

KAAVASELOSTUS  
PLANBESKRIVNING



Loviisan kaupunki  
Lovisa stad

25.6.2020

**SITOWISE**

## SISÄLTÖ

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....</b>	<b>6</b>
1.1	Tunnistetiedot.....	6
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	6
1.3	Osayleiskaavamuutoksen tarkoitus .....	7
1.4	Luettelo liitteistä .....	7
1.5	Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	7
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>9</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	9
2.2	Osayleiskaavan keskeinen sisältö .....	9
<b>3</b>	<b>SUUNNITTELUTILANNE .....</b>	<b>10</b>
3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	10
3.2	Maakuntakaava.....	11
3.3	Yleiskaava .....	13
3.4	Asemakaava .....	15
3.5	Rakennusjärjestys .....	17
<b>4</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT.....</b>	<b>17</b>
4.1	Rakennettu ympäristö .....	17
4.2	Palvelut .....	18
4.2.1	Kulttuuriympäristö ja -maisema.....	19
4.2.2	Liikenne.....	21
4.2.3	Yhdyskuntatekninen huolto .....	23
4.2.4	Ympäristön häiriötekijät .....	24
4.3	Luonnonympäristö.....	24
4.3.1	Pintavedet.....	27
4.3.2	Pohjavedet.....	28
4.3.3	Maa- ja kallioperä .....	29
4.4	Maanomistus .....	29
<b>5</b>	<b>OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....</b>	<b>30</b>
5.1	Osalliset.....	30
5.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely .....	31
5.3	Viranomaisyhteistyö .....	31
<b>6</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET .....</b>	<b>32</b>
<b>7</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....</b>	<b>32</b>
7.1	Aikataulu .....	32
7.2	Aloitusvaihe.....	32
7.3	Osayleiskaavaluonnos.....	32
7.4	Osayleiskaavaehdotus.....	34
7.5	Kaavan hyväksyminen.....	35
<b>8</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>37</b>
8.1	Kaavaratkaisu.....	37
8.2	Aluevaraukset .....	38
8.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	40
<b>9</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET .....</b>	<b>42</b>

9.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	42
9.2	Vaikutukset väestönkehitykseen .....	42
9.3	Vaikutukset palveluihin.....	42
9.4	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön .....	43
9.5	Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön.....	43
9.6	Vaikutukset liikenteeseen .....	44
9.7	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen .....	44
9.8	Meluvaikutukset .....	44
9.9	Vaikutukset luontoon.....	45
9.10	Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin.....	46
9.11	Vaikutukset maa- ja kallioperään.....	47
9.12	Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	47
9.13	Vaikutukset maakuntakaavaan.....	48
<b>10</b>	<b>YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....</b>	<b>48</b>
10.1	Osayleiskaavan oikeusvaikutukset.....	49
<b>11</b>	<b>YHTEYSTIEDOT JA PALAUTE.....</b>	<b>51</b>
11.1	Palaute .....	51

## INNEHÅLL

<b>1</b>	<b>BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER .....</b>	<b>6</b>
1.1	Identifikationsuppgifter .....	6
1.2	Planområdets läge .....	6
1.3	Delgeneralplanens syfte.....	7
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen.....	7
1.5	Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial .....	7
<b>2</b>	<b>SAMMANDRAG .....</b>	<b>9</b>
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	9
2.2	Delgeneralplanens centrala innehåll .....	9
<b>3</b>	<b>PLANERINGSSITUATION .....</b>	<b>10</b>
3.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen .....	10
3.2	Landskapsplan.....	11
3.3	Generalplan.....	13
3.4	Detaljplan .....	15
3.5	Byggnadsordning.....	17
<b>4</b>	<b>UTGÅNGSPUNKTER.....</b>	<b>17</b>
4.1	Den byggda miljön .....	17
4.2	Service.....	18
4.2.1	Kulturmiljö och –landskap .....	19
4.2.2	Trafik.....	21
4.2.3	Teknisk försörjning .....	23
4.2.4	Miljöstörningar .....	24
4.3	Naturmiljö .....	24
4.3.1	Ytvatten .....	27
4.3.2	Grundvatten .....	28
4.3.3	Jordmån och berggrund .....	29
4.4	Markägande .....	29
<b>5</b>	<b>DELTAGANDE OCH SAMARBETE .....</b>	<b>30</b>
5.1	Intressenter.....	30
5.2	Deltagande och växelverkan .....	31
5.3	Myndighetssamarbete .....	31
<b>6</b>	<b>MÅL FÖR DELGENERALPLANEN .....</b>	<b>32</b>
<b>7</b>	<b>FASER I PLANERINGEN AV DELGENERALPLANEN .....</b>	<b>32</b>
7.1	Tidtabell .....	32
7.2	Planläggningen inleds .....	32
7.3	Delgeneralplanutkast.....	32
7.4	Delgeneralplanförslag .....	34
7.5	Planen godkänns .....	35
<b>8</b>	<b>BESKRIVNING AV DELGENERALPLANEN .....</b>	<b>37</b>
8.1	Planlösning.....	37
8.2	Områdesreserverin .....	38
8.3	Planbeteckningar och bestämmelser.....	40
<b>9</b>	<b>DELGENERALPLANENS KONSEKVENSER .....</b>	<b>42</b>

9.1	Konsekvenser för den byggda miljön.....	42
9.2	Konsekvenser för befolkningsutvecklingen .....	42
9.3	Konsekvenser för servicen .....	42
9.4	Konsekvenser för människors levnadsförhållanden och livsmiljö .....	43
9.5	Konsekvenser för landskapet och kulturmiljön .....	43
9.6	Konsekvenser för trafiken.....	44
9.7	Konsekvenser för ordnandet av teknisk försörjning.....	44
9.8	Bullerkonsekvenser.....	44
9.9	Konsekvenser för naturen.....	45
9.10	Konsekvenser för yt- och grundvatten .....	46
9.11	Konsekvenser för jordmånen och berggrunden .....	47
9.12	Konsekvenser för de riksomfattande målen för områdesanvändningen .....	47
9.13	Konsekvenser för landskapsplanen .....	48
<b>10</b>	<b>GENOMFÖRANDE AV GENERALPLANEN .....</b>	<b>48</b>
10.1	Delgeneralplanens rättsverkningar.....	49
<b>11</b>	<b>KONTAKTUPPGIFTER OCH RESPONS .....</b>	<b>51</b>
11.1	Respons.....	51

## 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1 Bas- och identifikationsuppgifter

### 1.1 Tunnistetiedot

### 1.1 Identifikationsuppgifter

Osayleiskaavan selostus koskee 25.6.2020 päivättyä kaavakarttaa

Delgeneralplanebeskrivningen gäller plankartan som uppdaterades 25.6.2020.

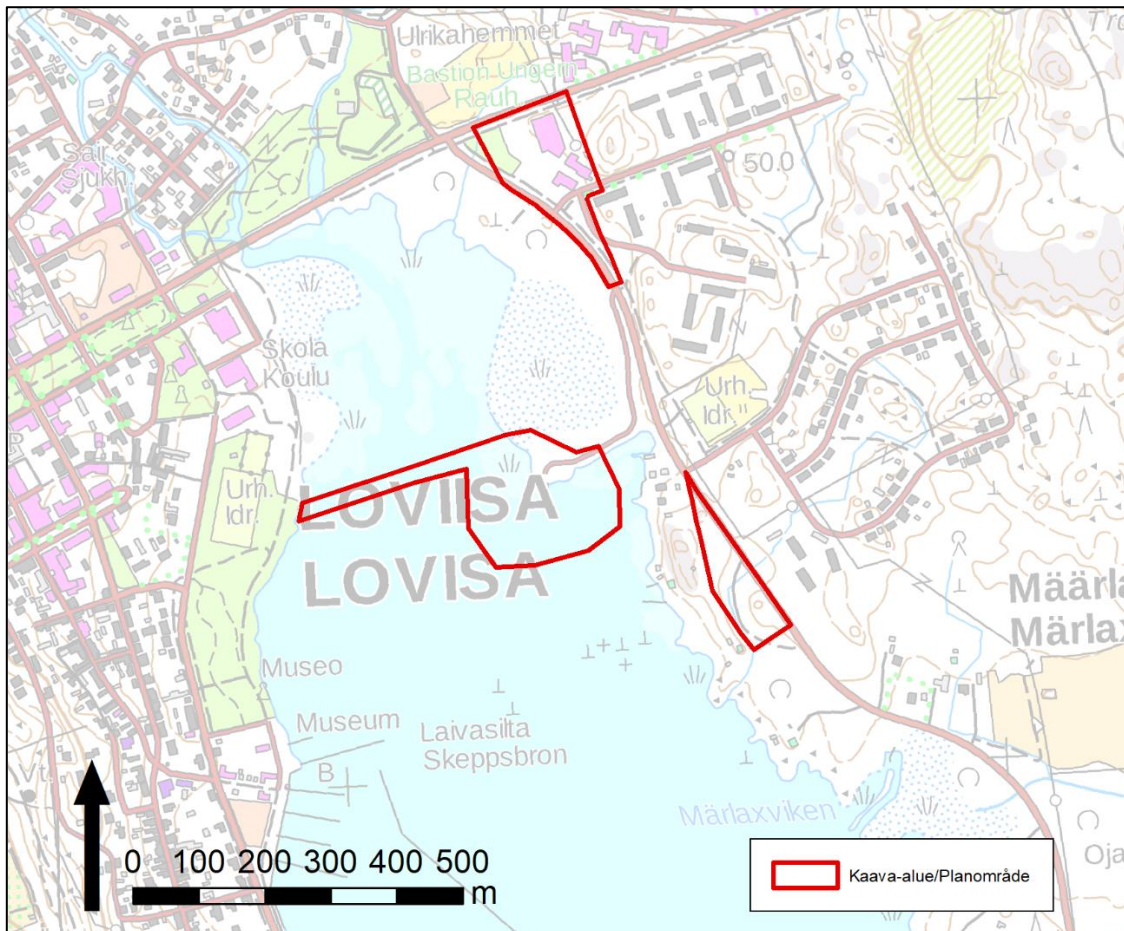
Kunta:	Loviisan kaupunki
Kommun:	Lovisa stad
Kaavan nimi: Planens namn:	LOTES-osayleiskaavan muutos (Kuningattarenranta) Ändring av LOTES-delgeneralplanen (Drottningstranden)
Kaavan laatija: Planens utarbetare:	Sitowise Oy DI (YKS 641) Janika Lankinen
Loviisan kaupungin edustaja Representant för Lovisa stad:	Kaupunginarkkitehti / Stadsarkitekt Maaria Mäntysaari

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

### 1.2 Planområdets läge

Kaava-alue sijaitsee Loviisan keskustan itäpuolella Ulrika-Määrlahden kaupunginosassa Loviisanlahden itärannalla.

Planområdet ligger öster om Lovisa centrum i stadsdelen Ulrika-Märlax på östra stranden av Lovisaviken.



Kuva 1.1. Kaavan sijainti.

Bild 1.1. Planens läge.



### 1.3 Osayleiskaavamuutoksen tarkoitus

Osayleiskaavan tarkoituksena on laatia oikeusvai-  
kutteinen osayleiskaava, joka ohjaa alueen asema-  
kaavoitusta.

### 1.4 Luettelo liitteistä

- 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2 Saaristotien liikenneselvitys, Sitowise Oy, 2019
- 3 Saaristotien meluselvitys, Sitowise Oy, 2019
- 4 Päivittäistavarakaupan palveluiden selvitys,  
Sitowise Oy, 2019
- 5 Kooste valmisteluvaiheessa saapuneesta pa-  
lautteesta ja sen huomioiminen
- 6 Osayleiskaavojen yhdistelmäkartta
- 7 Yhteenvedo ja vastineet kaavaehdotuksesta  
saaduista lausunnoista

### 1.5 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

#### Luonto

- Pesimälinnustoselvitys, Loviisanlahden poh-  
jukka, 2020
- Hauen kutualueselvitys Loviisanlahden pohju-  
kassa, Ramboll, (2020)
- Loviisan Kuningattarenrannan kokoomaluonto-  
selvitys 2019, Jere Salminen, 2019
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat  
luonnonympäristöt (MALU), Itä-Uudenmaan  
liitto 2010
- Loviisan Kuningattarenrannan lepakkoselvitys,  
Wermundsen Consulting, 2019
- Loviisan liito-oravaselvitys, Enviro Oy 2008
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskarttoitus  
sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Öst-  
man, 1994
- Loviisa, Itäranta, asuntomessualue, maaperän  
pilaantuneisuustutkimus, Ramboll, 2019

#### Maisema ja kulttuuriympäristö

- Kuningattarenranta: Loviisanlahden pohjukan  
arkeologinen vedenalaisinventointi ja neljän  
hylkykohteen tarkastaminen.
- LOTES-osayleiskaavan rakennusinventoinnit  
kohdealueelta
- Missä maat on mainiommat; Uudenmaan kult-  
tuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, 2011

### 1.3 Delgeneralplanens syfte

Syftet med delgeneralplanen är att utarbeta en del-  
generalplan med rättsverkningar som styr detaljpla-  
neringen av området.

### 1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

- 1 Program för deltagande och bedömning
- 2 Trafikutredning för Skärgårdsvägen, Sitowise  
Oy, 2019
- 3 Bullerutredning för Skärgårdsvägen, Sitowise  
Oy, 2019
- 4 Utredning om dagligvaruhandelstjänster,  
Sitowise Oy 2019
- 5 Sammanfattning av mottagen respons på plan-  
utkastet och beaktande av den
- 6 Kombinationskarta av delgeneralplanen
- 7 Sammandrag av och genmälen på utlåtandena  
om planförslaget

### 1.5 Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial

#### Natur

- Inventering av häckande fåglar, Lovisavikens  
innersta del, 2020
- Inventering av gäddans lekområden i Lovisavi-  
kens innersta del, Ramboll, (2020)
- Samlad naturinventering av drottningstranden i  
Lovisa, Jere Salminen, 2019
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat  
luonnonympäristöt (MALU) (Värdefulla natur-  
miljöer i Östra Nyland), Östra Nylands förbund  
2010
- Fladdermusutredning vid Drottningstranden i  
Lovisa, Wermundsen Consulting, 2019
- Inventering av flygekorrar i Lovisa, Enviro Oy,  
2008
- Kartläggning av växtligheten på Lovisa stads  
område samt allmän beskrivning av fågelbe-  
ståndet, Maud Östman, 1994
- Lovisa, Östra stranden, bostadsmässområdet,  
undersökning av markens förorening, Ramboll,  
2019

#### Landskap och kulturmiljö

- Drottningstranden: arkeologisk undervattens-  
inventering och granskning av fyra vrakobjekt i  
Lovisavikens innersta del.

- Itä-Uudenmaan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Katariina Ockenström/Itä-Uudenmaan liitto, 2007
- Määrälahden historiallinen käyttö, Ulrika Rosendahl, 2019

#### **Vedet**

- Loviisan rannikkoalueen tulvariskien hallintasuunnitelma 2016-2021, ELY-keskuksen julkaisu 99/2015
- Loviisan rannikkoalueen tulvaopas 2018
- Loviisan kaupungin tulvastrategia, Ramboll, 2010
- Esiselvitys kelluvasta asuinalueesta Loviisanlahdelle, Bluet Oy, 2019
- Selvitys Loviisanlahden ylittävästä kelluvasta ponttonisillasta, A-Laiturit, 2019
- Kuningattarenrannan asemakaavaehdotuksen vaikutus Loviisanlahden pintaveteen, asiantuntijalausunto, FCG Suunnittelu ja tekniikka, 2020
- Loviisan asuntomessualueen tuuliaallokko ja aaltosuojaustarve, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2019

#### **Liikenne**

- Saaristotien liikenneselvitys osayleiskaavan ja asemakaavan muutoksia varten, Sitowise, 2019

#### **Muut selvitykset**

- Itärannan kehittäminen –verkkokyselyn tulokset, Ramboll, 2017
- Kaupan palveluverkkoselvitys Loviisan kaupungin alueella, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2020
- Loviisa ja Lapinjärvi, Kaupan palveluverkkoselvitys, Entrecon, 2011
- Kaupan selvityksen päivitys Kuningattarenrannan osalta, Sitowise, 2019
- Loviisan asuntopoliittinen ohjelma
- Maapoliittinen ohjelma 2018
- Loviisan kaupungin strategia 2017-2022
- Loviisan kaupungin rakennusjärjestys
- Loviisan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset
- Loviisan lahden Itäranta, verkkokysely 2017

- Byggnadsinventeringar på området för LOTES-delgeneralplanen
- Missä maat on mainiommat; Kulturmiljöer i Nyland, Nylands förbund, 2011
- Inventering av byggd kulturmiljö i Östra Nyland, Katariina Ockenström/Östra Nylands förbund, 2007
- Den historiska användningen av Märlox, Ulrika Rosendahl, 2019

#### **Vatten**

- Plan för hantering av översvämningsriskerna i Lovisa kustområde 2016-2021, NTM-centralens publikation 99/2015
- Översvämningsguide för Lovisa kustområde 2018
- Lovisa stads översvämningsstrategi, Ramboll, 2010
- Preliminär utredning av ett flytande bostadsområde till Lovisaviken, Bluet Oy, 2019
- Utredning om en flytande pontonbro som korsar Lovisaviken, A-Laiturit, 2019
- Drottningstrandens planförslagets effekt på Lovisavikens ytvatten, expertutlåtande, FCG Planering och Teknik, 2020
- Lovisa bostadsmäsoområdets sjöhävning och behov av vågskydd, FCG Planering och Teknik, 2019

#### **Trafik**

- Trafikutredning för Skärgårdsvägen för ändringar av delgeneralplanen och detaljplanen, Sitowise, 2019

#### **Övriga utredningar**

- Resultaten av webbenkäten om utveckling av Östra stranden, Ramboll, 2017
- Utredningen av handelns servicenätverk inom Lovisa stads område, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2020
- Lovisa och Lappträsk, Utredning om handelns servicenät, Entrecon, 2011
- Uppdatering av utredningen om handeln för Drottningstrandens del, Sitowise, 2019
- Lovisas bostadspolitiska program
- Markpolitiska programmet 2018
- Lovisa stads strategi 2017-2022
- Lovisa stads byggnadsordning
- Lovisa stads miljöskyddsföreskrifter
- Östra stranden av Lovisavik, webbenkät 2017



## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Osayleiskaavan muutos on tullut vireille kaupunginvaltuuston päätöksellä 17.4.2019 § 43.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti kokouksessaan 19.6.2019 § 86 asettaa osayleiskaavan muutoksen luonnoksen julkisesti nähtävillä ja pyytää siitä lausunnot.

Osayleiskaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 4.7. – 16.8.2019 välisenä aikana. Luonnoksesta saatiin 10 lausuntoa ja 3 mielipidettä.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti kokouksessaan 30.1.2020 § 5 asettaa osayleiskaavan muutoksen ehdotuksen julkisesti nähtävillä ja pyytää siitä lausunnot.

Osayleiskaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 7.2. – 9.3.2020 välisenä aikana. Ehdotuksesta saatiin 12 lausuntoa.

### 2.2 Osayleiskaavan keskeinen sisältö

Tavoitteena on laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka ohjaa alueen asemakaavoitusta. Vireilletulopäätöksen mukaisesti tavoitteena on:

- tutkia Saaristotien pohjoispäähän kohdistuvia muutostarpeita liittyen tien linjaukseen ja KM-merkinnän muuttamiseen
- tutkia LV-alueen käyttötarkoituksen laajentamista koskemaan pienvenesataman lisäksi kellovia asuntoja ja virkistyspalveluita, kuten yleistä saunaa
- tutkia kiilamaisen, Saaristotiehen rajautuvan VL/s-alueen osan muuttamista asuinkäyttöön.

Kaavaehdotusvaiheessa kaavan tavoitteisiin lisättiin kevyen liikenteen yhteystarpeen tutkiminen Loviisanlahden yli.

## 2 Sammandrag

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

Ändringen av delgeneralplanen har anhängiggjorts genom stadsfullmäktiges beslut 17.4.2019 § 43.

Närings- och infrastrukturnämnden beslöt på sitt möte 19.6.2019 § 86 att lägga fram utkastet till ändring av delgeneralplanen och att begära utlåtanden om det.

Delgeneralplanutkastet var framlagt under tiden 4.7 – 16.8.2019. Det kom 10 utlåtanden och 3 åsikter om utkastet.

Närings- och strukturnämnden beslöt på sitt möte 30.1.2020 § 5 att lägga fram förslaget till ändring av delgeneralplanen och att begära utlåtanden om det.

Delgeneralplanförslaget var framlagt under tiden 7.2 – 9.3.2020. Det kom 12 utlåtanden om förslaget.

### 2.2 Delgeneralplanens centrala innehåll

Syftet är att utarbeta en delgeneralplan med rättsverkningar som styr detaljplaneringen av området. I enlighet med beslutet om anhängiggörande är målsättningen att

- undersöka ändringsbehov i Skärgårdsvägens norra ända med anknytning till vägens linjeföring och ändring av KM-beteckningen
- undersöka utvidgandet av LV-områdets användningsändamål till att – förutom småbåtshamnen – innebära även flytande bostäder och rekreationstjänster, såsom allmän bastu
- undersöka möjligheter att ändra användningen av den kilformiga delen av VL/s-området som angränsar till Skärgårdsvägen till bostadsändamål.

I planförslagsfasen fogades till målen för planen undersökning av förbindelsebehovet för gång- och cykeltrafik över Lovisaviken.

### 3 Suunnittelutilanne

#### 3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Voimassa oleva valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista astui voimaan 1.4.2018. Tämän osayleiskaavan kannalta keskeisiä tavoitteita ovat muun muassa seuraavat:

##### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoinnin kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.

##### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle.

### 3 Planeringssituation

#### 3.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådets gällande beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft 1.4.2018. Centrala mål för denna delgeneralplan är bl.a.:

##### Fungerande samhällen och hållbara färdvägar

- Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.
- Förutsättningar skapas för en kolsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen.
- Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas.

##### En sund och trygg livsmiljö

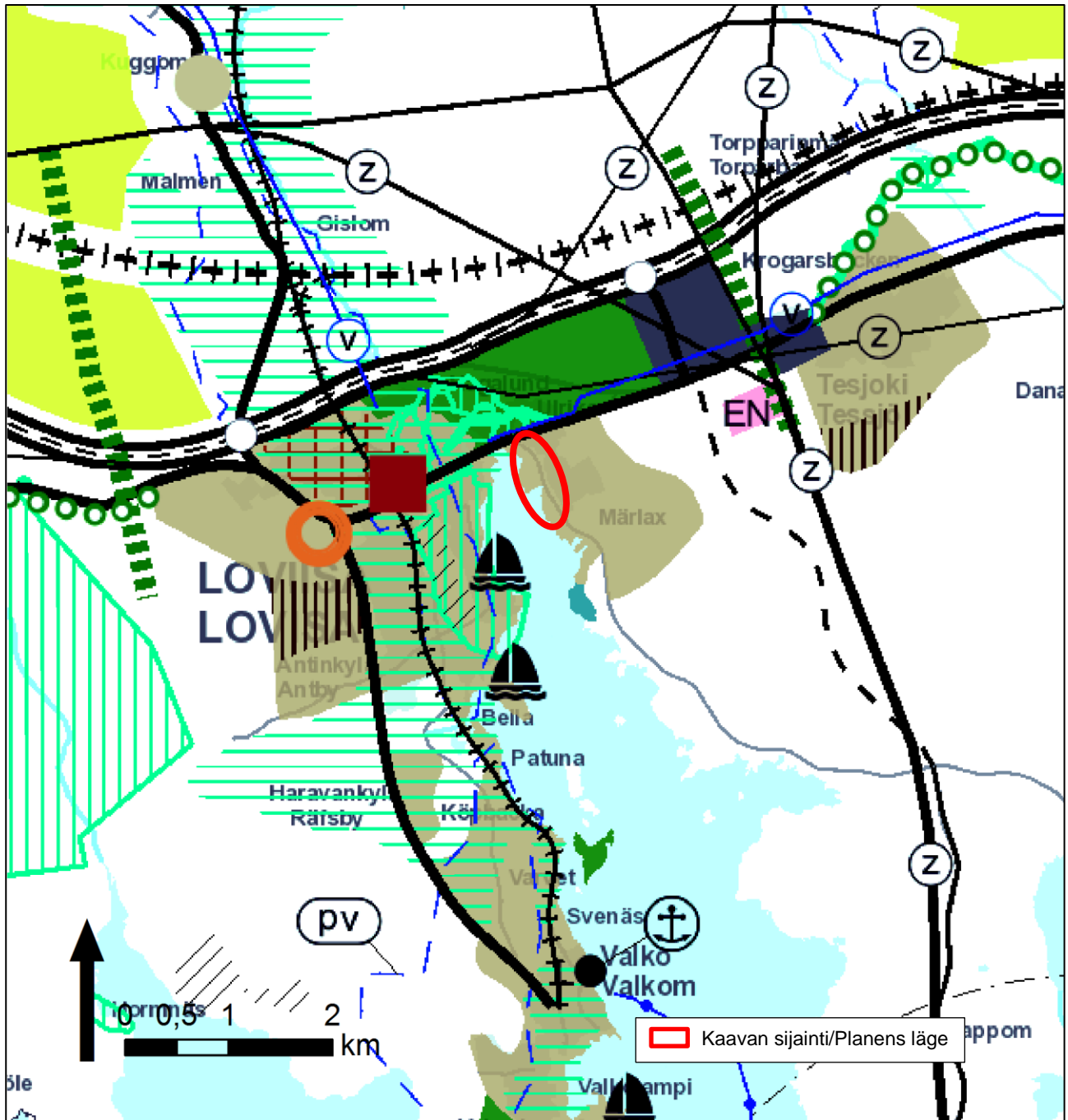
- Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningsrisk.

### 3.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan maakuntakaava (YM 15.2.2010) siltä osin kuin sitä ei ole kumottu sekä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava ja Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava.

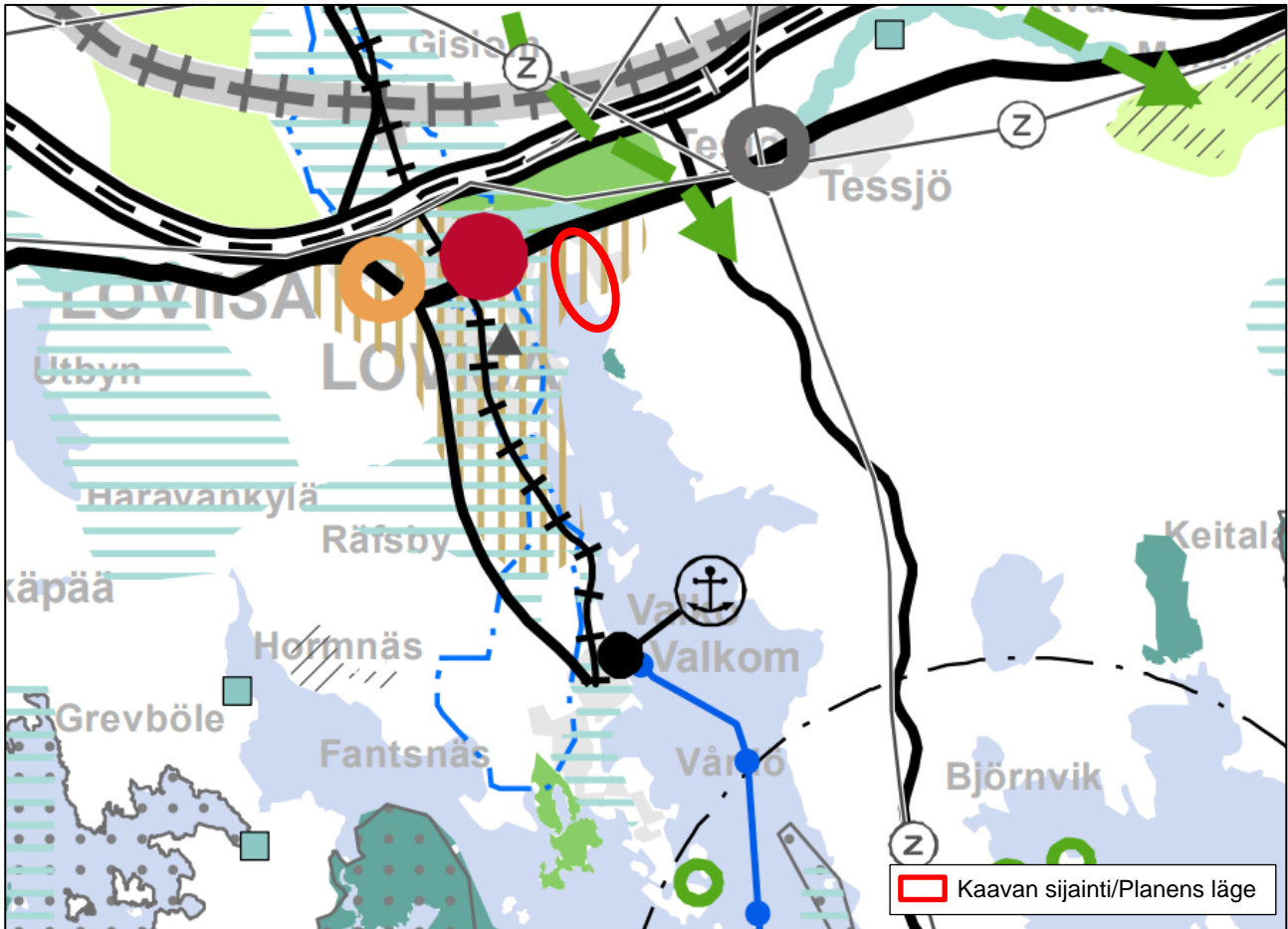
### 3.2 Landskapsplan

På området gäller Landskapsplanen för Östra Nyland (MM 15.2.2010) i den mån den inte har upphävts genom Etapplandskapsplan 2 för Nyland och Etapplandskapsplan 4 för Nyland



Kuva 3.1. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017. Kaava-alue on osoitettu punaisella soikiolla.

Bild 3.1 Utdrag ur sammanställningen av de gällande landskapsplanerna 2017. Planområdet är angivet med en röd oval.



Kuva 3.2. Uusimaa-kaava 2050:n kaavaehdotus (11.10.2019). Kaava-alue on osoitettu punaisella soikiolla.

Bild 3.2. Förslaget till Nylandsplanen 2050 (11.10.2019). Planområdet är angivet med en röd oval.

Osayleiskaavamuutoksen alue sijoittuu maakuntakaavojen mukaiselle taajamatoimintojen alueelle. Maakuntakaavoihin on ruskealla merkitty taajamatoimintojen alue, vihreällä virkistysalue, mustalla viivalla seututie (Mannerheiminkatu), mustalla katkoviivalla vaihtoehtoinen tai ohjeellinen liikenneväylän sijainti (Hästholmenin uusi tieyhteys) vene-satamat purjevenesymbolilla, pohjavesialue sinisellä katkoviivalla (pv) ja tummanvihreällä luonnonsojelualue.

Området där delgeneralplanen ändras ligger på ett område för tätortsfunktioner enligt landskapsplanerna. I landskapsplanerna anges område för tätortsfunktioner med brunt, rekreatiomsområde med grönt, regional väg (Mannerheimgatan) med svart linje, alternativ eller riktgivande sträckning för trafikled (den nya vägförbindelsen till Hästholmen) med svart streckad linje, småbåtshamnar med segelbåtssymbol, grundvattenområde med blå streckad linje (pv) och naturskyddsområde med mörkgrönt.

Uudenmaan liitto on käynnistänyt Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavan laadinnan. Maakuntakaavaehdotus oli nähtävillä syksyllä 2019. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumoaa sekä nyt voimassa olevat että lainvoimaiset maakuntakaavat, lukuun ottamatta Östersundomin aluetta sekä Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua.

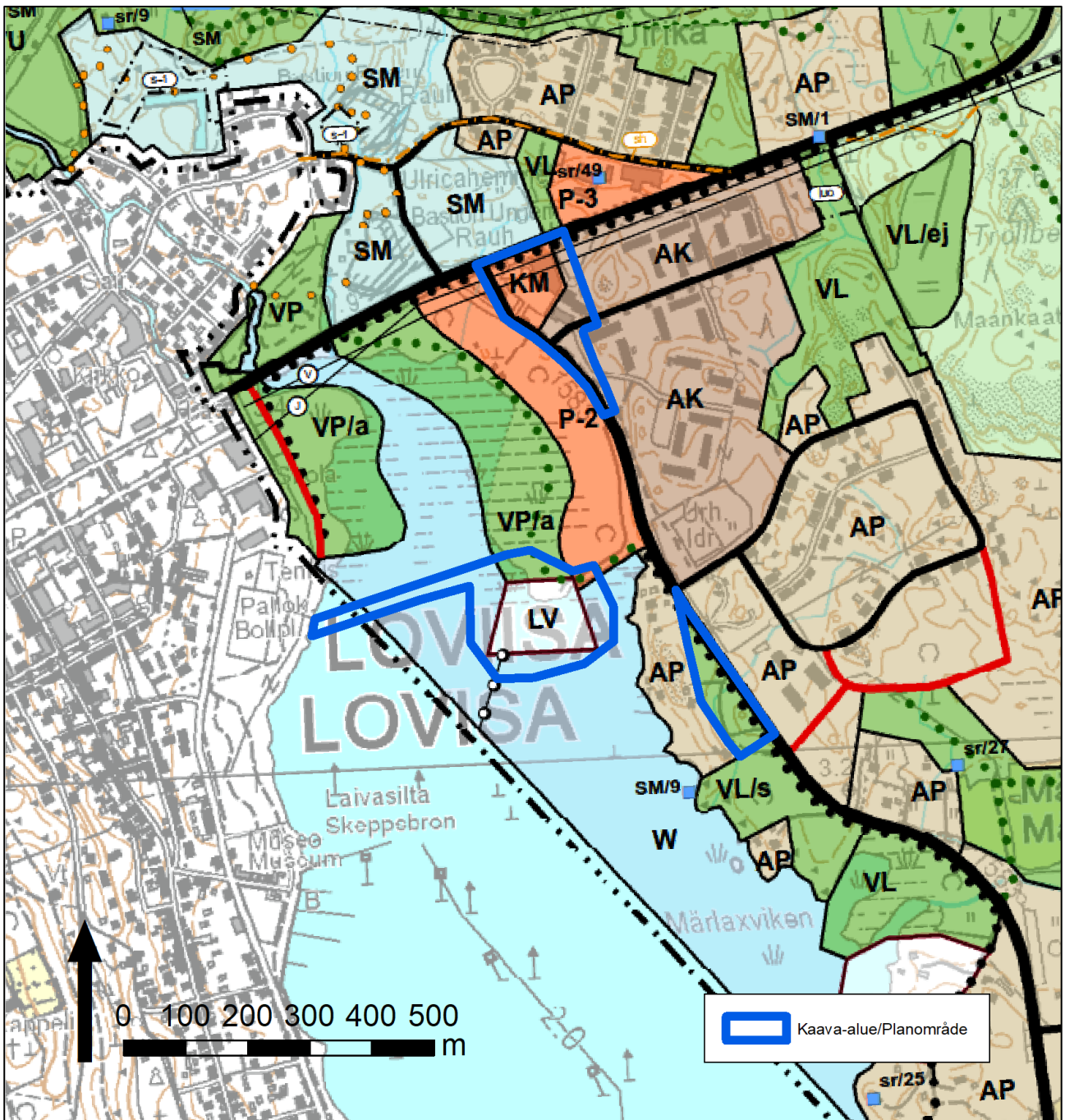
Nylands förbund har börjat utarbeta landskapsplanen Nylandsplanen 2050. Planförslaget var framlagt hösten 2019. När Nylandsplanen träder i kraft upphäver den både nu gällande och lagakraftvunna landskapsplaner, med undantag av Östersundomområdet och vindkraftslösningen i etapplandskapsplan 4 för Nyland.

### 3.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Loviisan pohjoisosien ja Ruotsinpyhtään Tesjoen kuntien yhteinen osayleiskaava (LOTES), joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 16.2.2010.

### 3.3 Generalplan

På planeringsområdet gäller den gemensamma delgeneralplanen för norra delen av Lovisa och Tessjö i Strömfors (LOTES), som har fastställts i miljöministeriet 16.2.2010.



Kuva 3.3. Ote Loviisan pohjoisosien ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaavasta (LOTES) vuodelta 2010. Osayleiskaavan muutosalue on merkitty kuvaan sinisellä.

Bild 3.3. Utdrag ur delgeneralplanen för norra delen av Lovisa och Tessjö i Strömfors (LOTES) från 2010. Området där delgeneralplanen ändras är angivet med blått på bilden.

Pohjoisosan alue on voimassa olevassa yleiskaavassa kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (KM) sekä osittain asuinkerrostalojen aluetta AK. Alue rajautuu palvelujen ja hallinnon alueeseen P-2.

Osayleiskaavamuutoksen keskiosa on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu venesatamaksi/venevalkamaksi (LV) sekä puistoalueeksi, joka säilytetään avoimena (VP/a)

Eteläosan kiilamainen alue on voimassa olevassa yleiskaavassa lähivirkistysaluetta, jolla on suojeluarvoja (VL/s).

I den gällande generalplanen är området i den norra delen ett område för kommersiell service där en stor detaljhandelsenhet får placeras (KM) samt delvis ett bostadsområde dominerat av flervåningshus AK. Området gränsar till ett område för service och förvaltning P-2.

Den mellersta delen av området där delgeneralplanen ändras har i den gällande generalplanen använts som småbåtshamn/småbåtsplats (LV) samt som park som bibehålls öppen (VP/a)

Det kilformade området i den södra delen är i den gällande generalplanen ett område för närrecreation med skyddsvärden (VL/s).

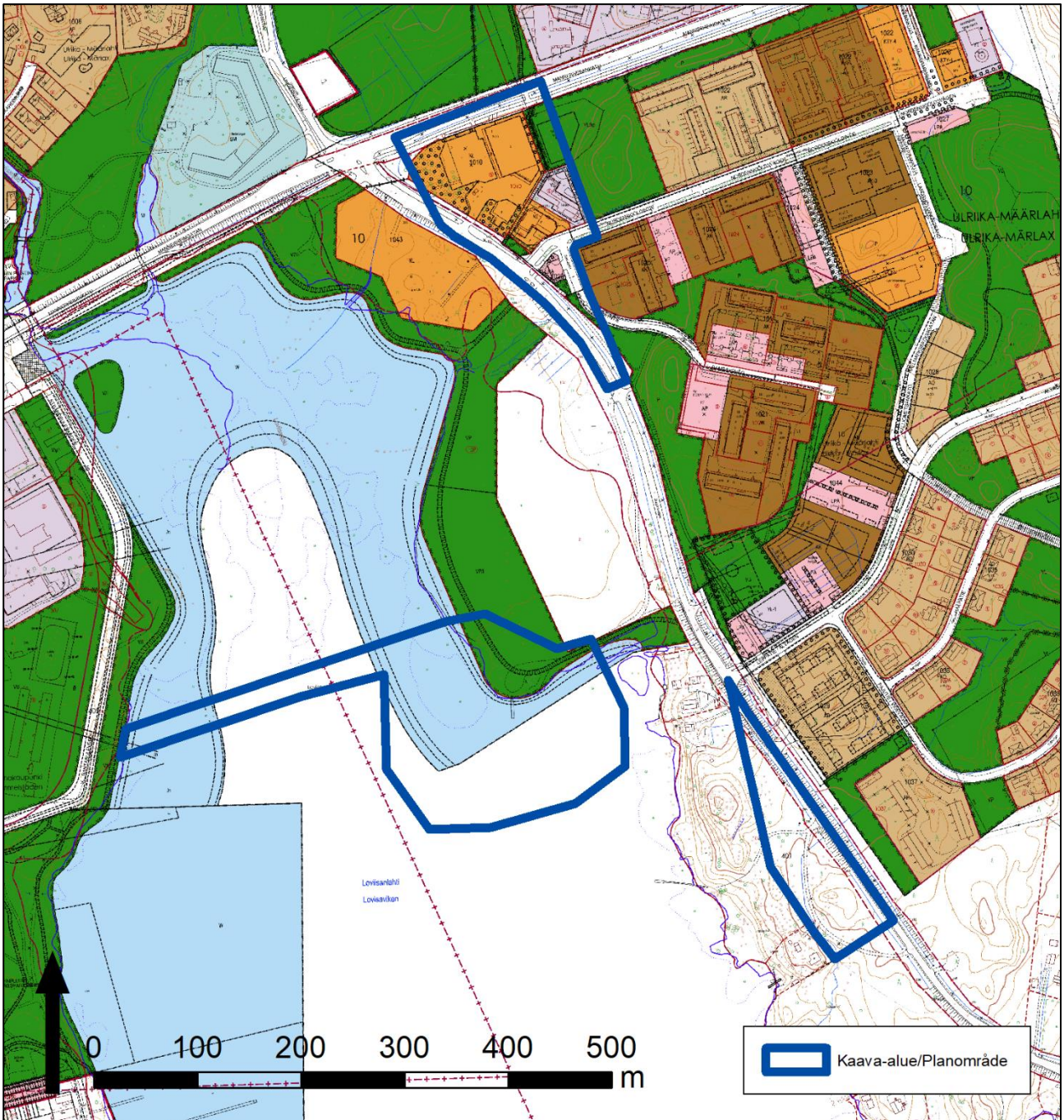


### 3.4 Asemakaava

Suuri osa suunnittelualueesta on asemakaavoitettu. Alueen voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmä on esitetty kuvassa 4.5.

### 3.4 Detaljplan

Största delen av planeringsområdet är detaljplanerat. En sammanställning av de detaljplaner som gäller på området presenteras på bild 4.5.



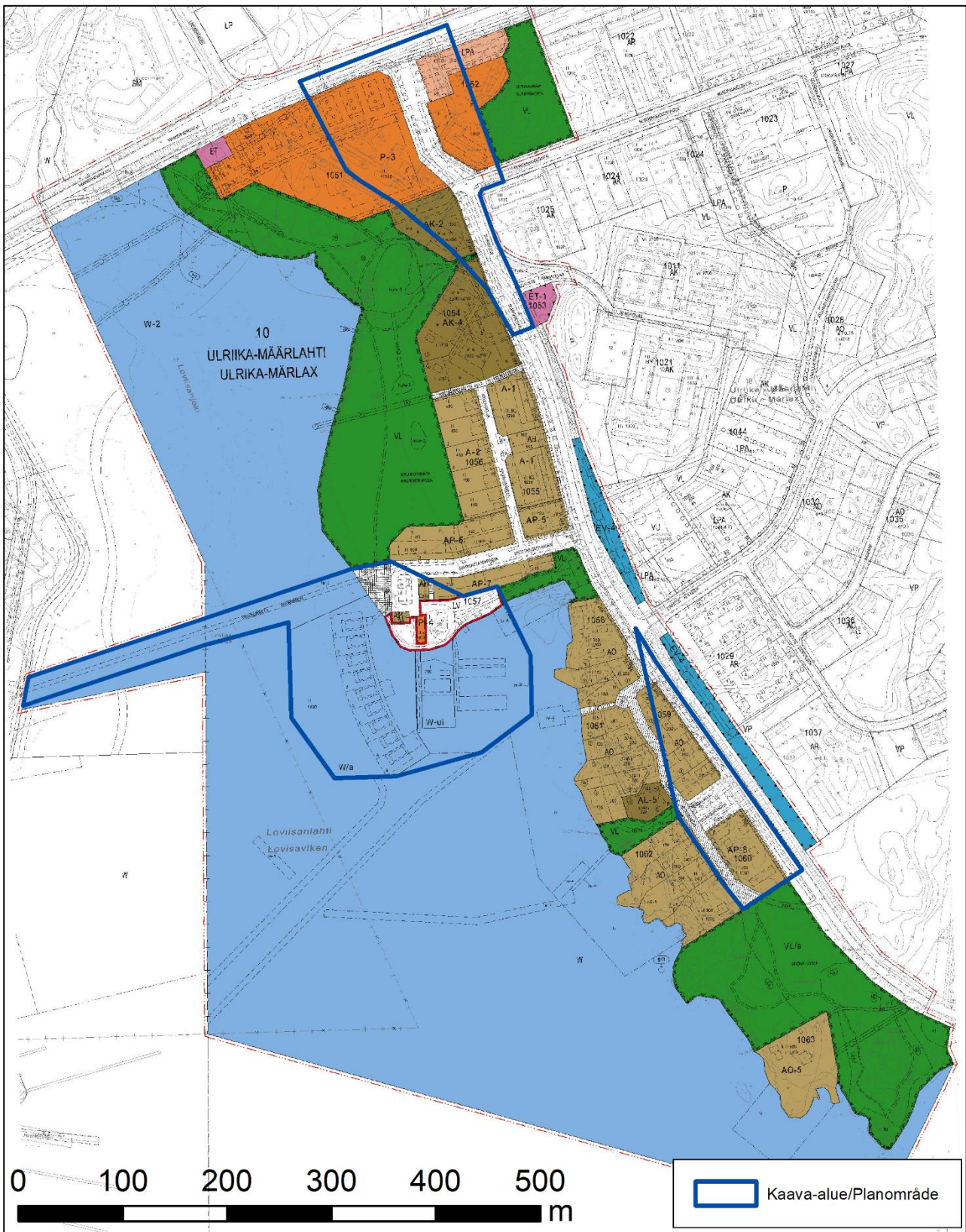
Kuva 3.4. Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä. Kaavamuutosalue on merkitty kuvaan sinisellä.

Bild 3.4. Utdrag ur sammanställningen av de gällande detaljplanerna. Det område där planen ändras är angivet med blått på bilden.

Suunnittelualueella on vireillä myös Loviisanlahden itärannan asemakaavan laatiminen.

På planeringsområdet pågår också utarbetandet av en detaljplan för östra stranden av Lovisaviken.





Kuva 3.5. Loviisanlahden Itäranta, Kuningattarenrannan nähtävillä ollut asemakaavaehdotus.

Bild 3.5. Planförslaget för Östra stranden av Lovisaviken, Drottningstranden

### 3.5 Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa 31.5.2014 hyväksytty rakennusjärjestys sekä rakennusjärjestyksen muutos vuodelta 2015. Valmisteilla on uusi rakennusjärjestys.

## 4 Lähtökohdat

### 4.1 Rakennettu ympäristö

Osayleiskaava-alueen pohjoisessa osassa sijaitsee kolme rakennusta: entinen valintatalon kaupparakennus, Määrilahden päiväkotirakennus ja Nordenskiöldintien 2:n liikerakennus, jossa sijaitsee lähtötilanteessa pizzeria ja muita liiketiloja. Kaava-alueen eteläosassa ei ole rakennuksia.

Kaava-alueelle keskiosaan sijoittuu pieni venelaituri.

Loviisan väkiluku oli vuoden 2018 lopussa 14 891 asukasta (Tilastokeskus). Loviisan kaupungin strategian 2017-2022 tavoitteena on, että vuonna 2022 Loviisassa on 15 500 asukasta.

### 3.5 Byggnadsordning

På området gäller den byggnadsordning som godkändes 31.5.2014 och ändringen av byggnadsordningen från 2015. En ny byggnadsordning håller på att utarbetas.

## 4 Utgångspunkter

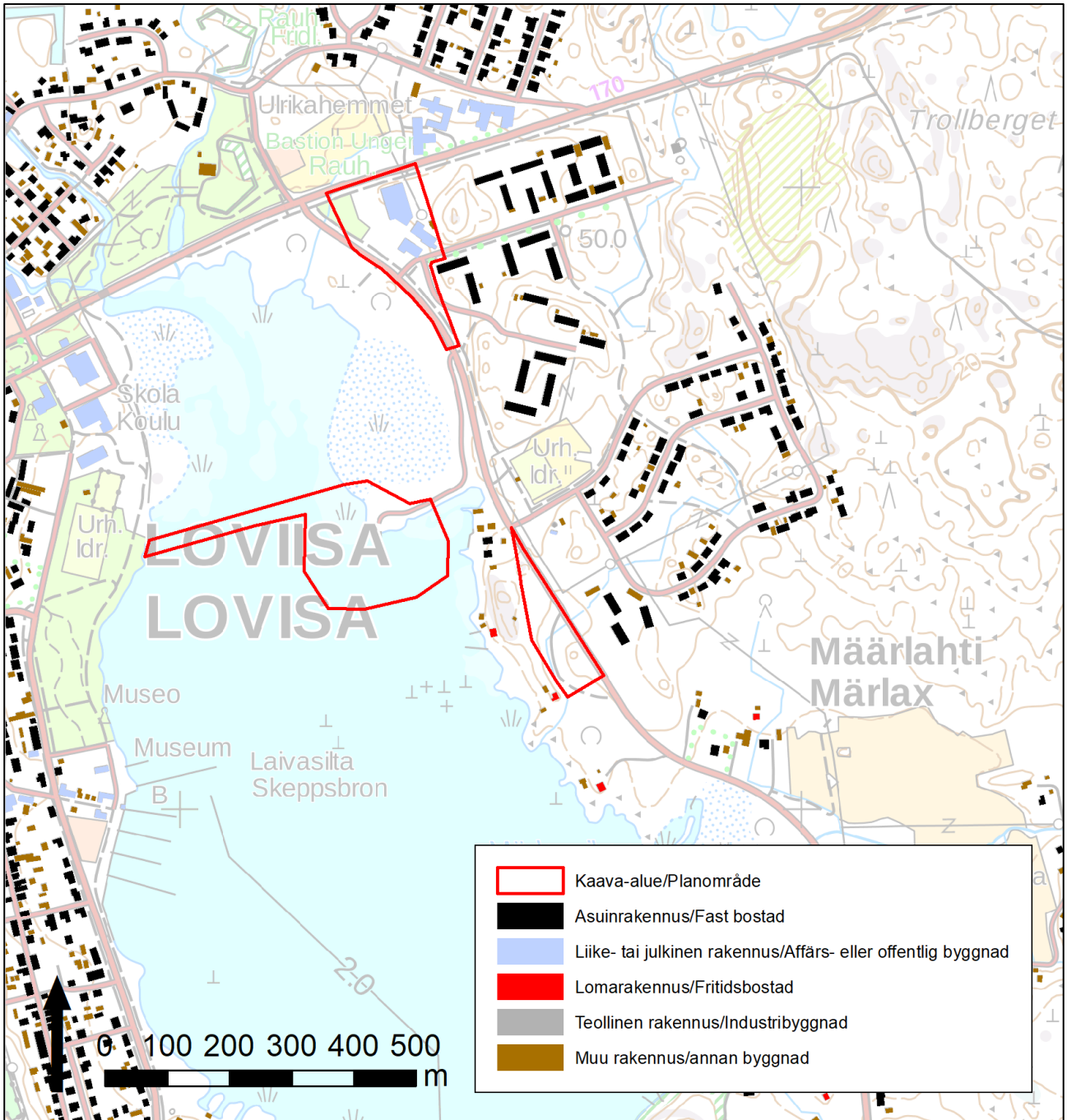
### 4.1 Den byggda miljön

I den norra delen av delgeneralplaneområdet finns tre byggnader: den före detta Valintatalo-butiksbyggnaden, Märlox daghemsbyggnad och affärsfastigheten på Nordenskiöldsvägen 2, som i utgångsläget hyser en pizzeria och andra affärslokaler. I den södra delen av planområdet finns det inga byggnader.

I mellersta delen av planområdet finns en liten båtbygga.

I slutet av 2018 hade Lovisa 14 891 invånare (Statistikcentralen). Målet för Lovisa stads strategi 2017-2022 är att Lovisa ska ha 15 500 invånare 2022.





Kuva 4.1. Rakennukset.

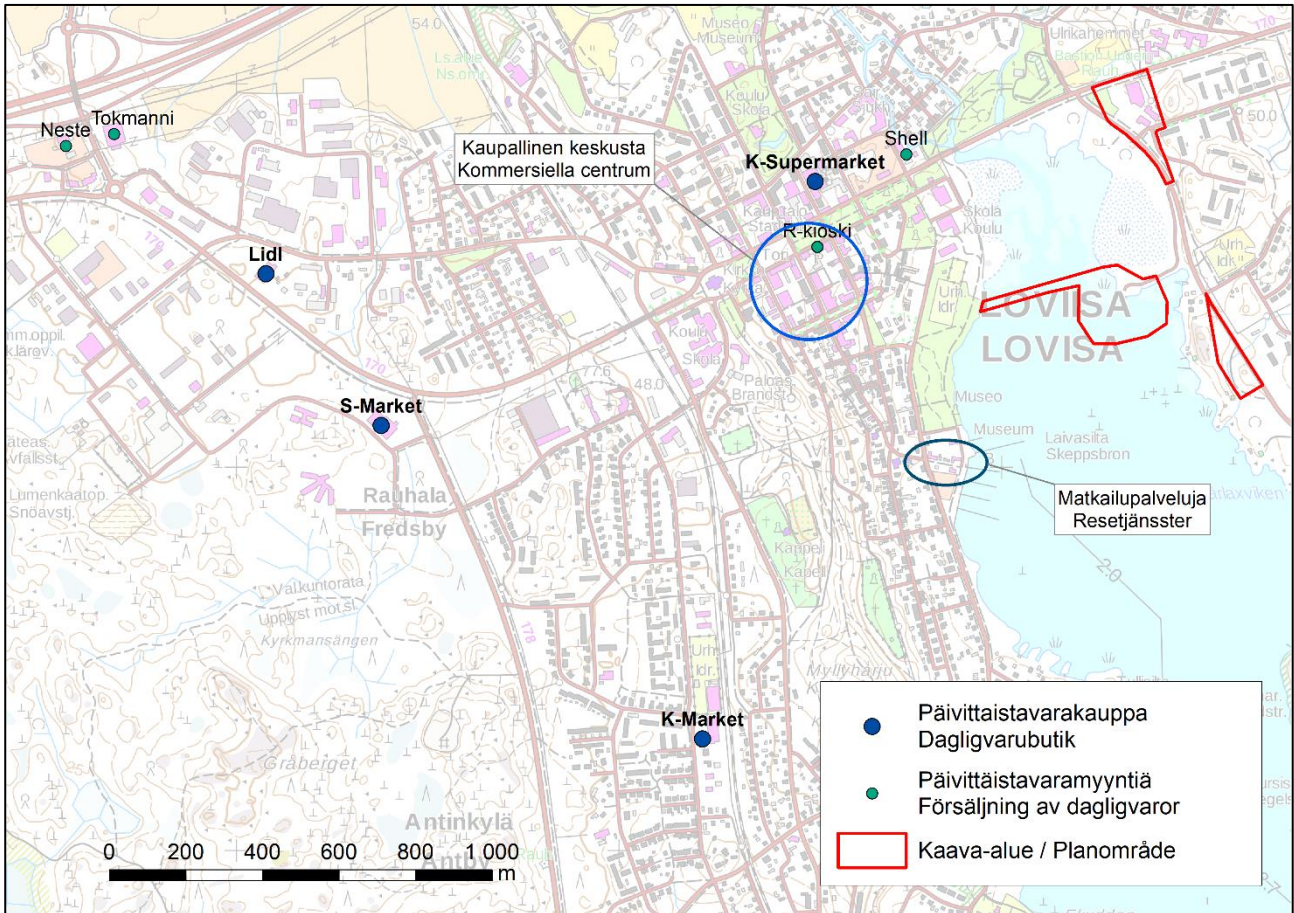
Bild 4.1. Byggnader

#### 4.2 Palvelut

Kaava-alueen pohjoisosassa on polttoaineiden tankkauspiste sekä grilli. Aikaisemmin alueella sijainneen kaupan suuryksikön (Valintatalo) rakennus on tyhjiällä.

#### 4.2 Service

I den norra delen av planområdet finns en tankstation och en grill. Den byggnad där det tidigare fanns en stor handelsenhet (Valintatalo) står tom.



Kuva 4.2. Kaava-alueen nykyiset palvelut sekä Loviisan keskustan nykyiset päivittäistavarakaupat.

Bild 4.2 Nuvarande service på planområdet samt nuvarande dagligvarubutiker i Lovisa centrum.

Kaava-alue tukeutuu Loviisan keskustan nykyisiin kaupallisiin palveluihin. Lähimpään päivittäistavarakauppaan (K-Supermarket) on matkaa kaava-alueen pohjoisosasta noin 900 metriä.

Planområdet stödjer sig på de nuvarande kommersiella tjänsterna i Lovisa centrum. Avståndet till den närmaste dagligvarubutiken (K-Supermarket) från planområdets norra del är cirka 900 meter.

Loviisan keskustassa on useita erikoiskaupan myymälöitä sekä ravintoloita ja kahviloita.

I Lovisa centrum finns flera specialbutiker samt restauranger och kaféer.

Linja-autoasema sijaitsee noin 700 metrin kaava-alueesta K-Supermarketin itäpuolella.

Busstationen ligger öster om K-Supermarket ungefär 700 meter från planområdet.

Julkiset palvelut sijaitsevat Loviisan keskustan tuntumassa. Lähin koulu ja liikuntakeskus sijaitsevat noin 600 metrin päässä kaava-alueen pohjoisosasta ja terveysasema noin 700 metrin päässä linja-autoaseman pohjoispuolella. Keskustan julkisiin palveluihin pääsee kaava-alueelta sujuvasti kävellen ja pyöräillen.

Offentlig service finns i närheten av Lovisa centrum. Den närmaste skolan och det närmaste idrottscentret ligger ungefär 600 meter från planområdets norra del och den närmaste hälsostationen ungefär 700 meter bort, norr om busstationen. Man når den offentliga servicen i centrum smidigt till fots eller med cykel från planområdet.

#### 4.2.1 Kulttuuriympäristö ja -maisema

#### 4.2.1 Kulturmiljö och -landskap

Kaavanmuutosalue rajoittuu pohjoisosastaan Loviisan maalinnoituksen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY

Den norra delen av området där planen ändras gränssar till Lovisa landfästning, som är en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009). Landfästningen är

2009). Maalinnoitus on myös muinaismuistoaluetta. Linnoitukset ovat merkittävä osa Loviisan historiaa, ja säilyneet linnoitusrakenteet toimivat maisemallisena kohokohtana Loviisanlahden päätteenä.

Loviisan keskusta ja sen ympäristö on lisäksi maakuntakaavan kulttuuri ja maisema-alueita.

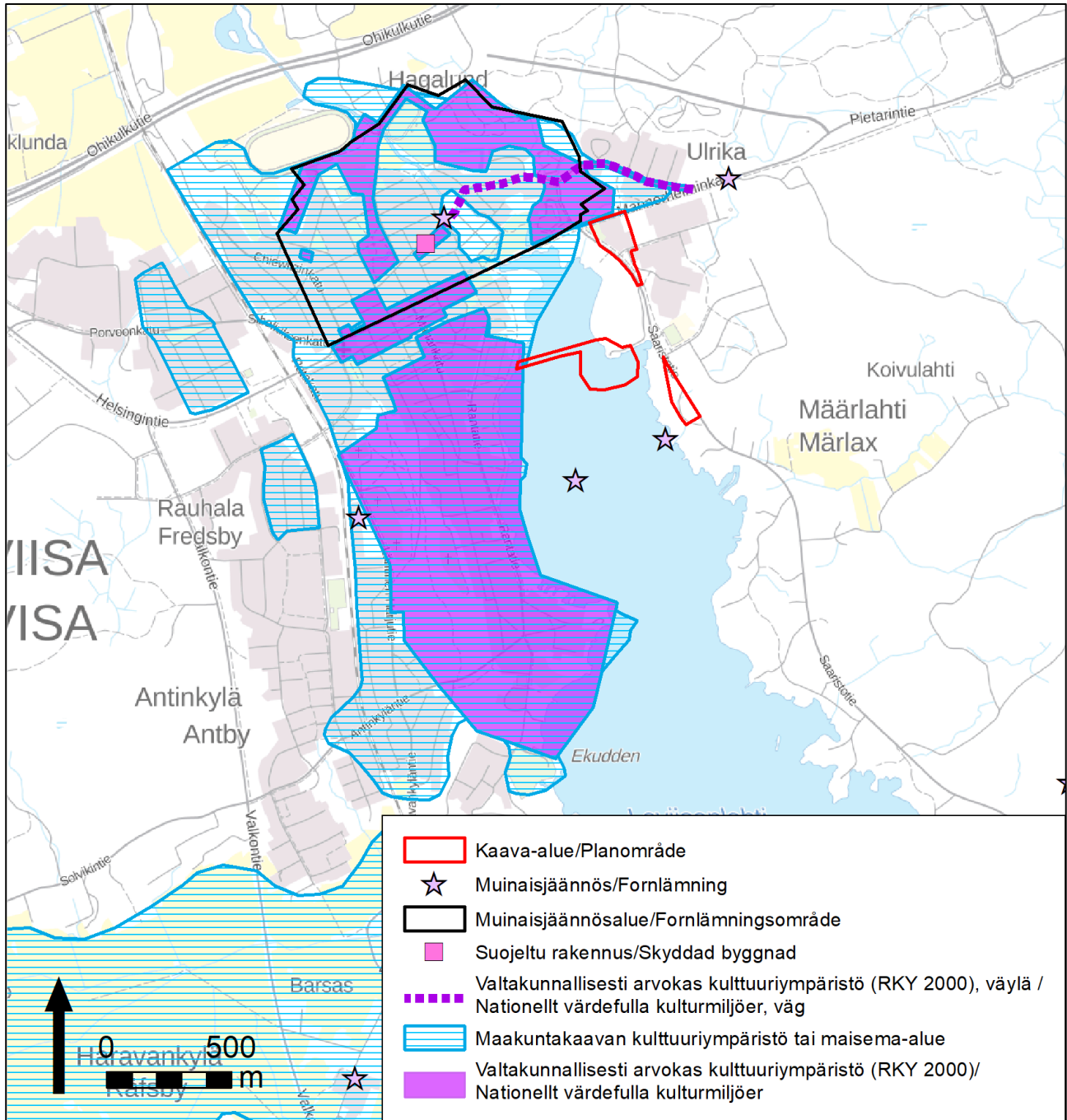
Kaava-alueen rakennukset on rakennettu vuosina 1977 - 1983, eivätkä ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita. Kaavamuuotosalueella ei sijaitse muinaismuistoja.

också ett fornminnesområde. Fästningarna är en viktig del av Lovisas historia, och de bevarade fästningskonstruktionerna utgör en höjdpunkt i landskapet i ändan av Lovisaviken.

Lovisa centrum och dess omgivning utgör dessutom ett kultur- och landskapsområde i landskapsplanen.

Byggnaderna på planområdet är uppförda 1977 – 1983, och bland dem finns inga kulturhistoriskt betydande objekt. Det finns inga fornminnen på det område där planen ändras.





Kuva 4.3 Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat kiinteät muinajäännökset ja arvokkaat kulttuuriympäristöt.

Bild 4.3 Fasta fornlämningar och värdefulla kulturmiljöer i närheten av planområdet.

#### 4.2.2 Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Saaristotien varressa.

Saaristotien nykyinen liikennemäärä on noin 2300 ajoneuvoa /vrk, josta raskaan liikenteen osuus on noin 5%. Loviisan voimalaitoksen vuosihuoltojen aikaan Saaristotien liikennemäärä kasvaa keskimääräisestä liikenteestä lähes 600 ajoneuvoa/vrk.

#### 4.2.2 Trafik

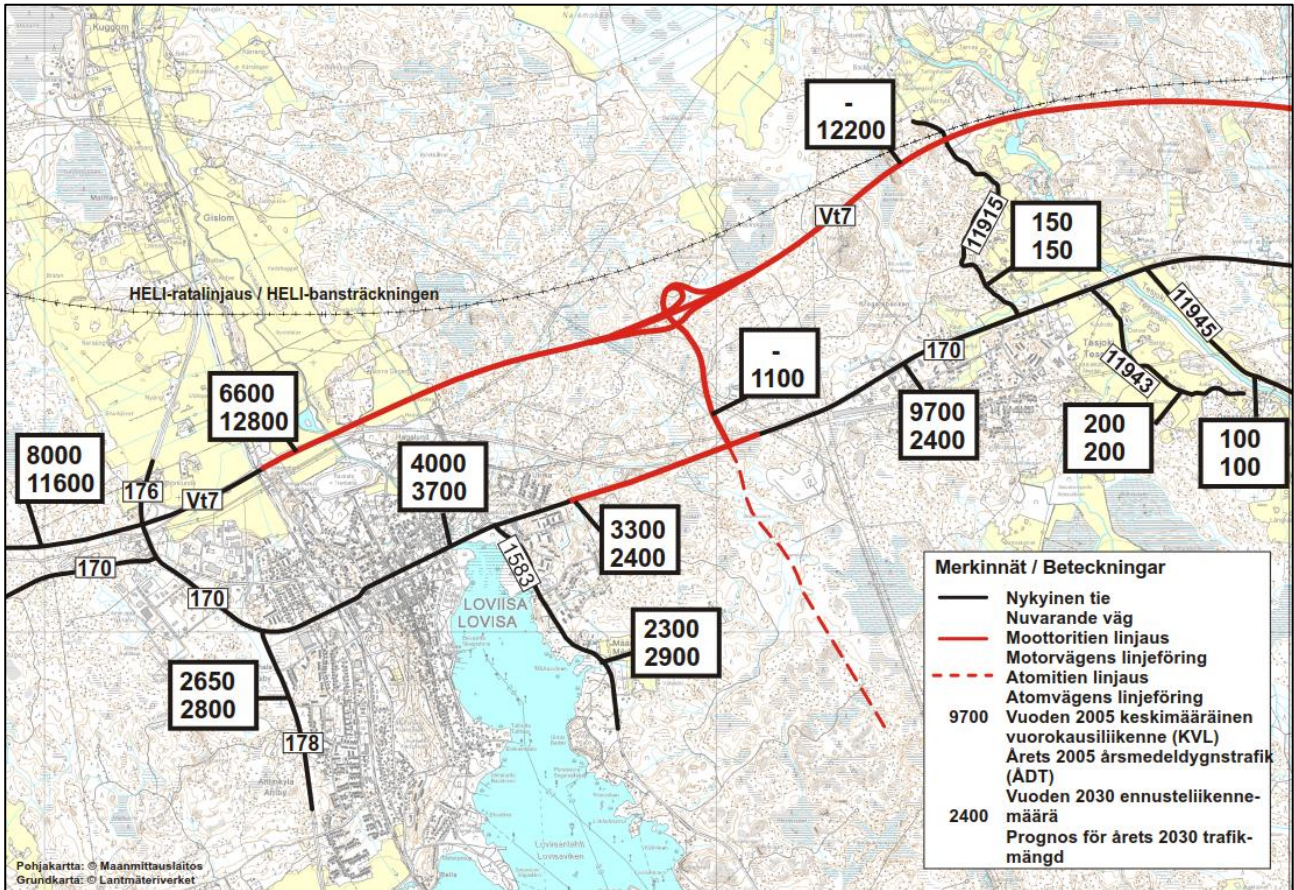
Planområdet ligger invid Skärgårdsvägen.

Den nuvarande trafikmängden på Skärgårdsvägen är cirka 2300 fordon/dygn, varav den tunga trafiken utgör cirka 5%. Under årsunderhållen vid kraftverket i Lovisa ökar trafikmängden på Skärgårdsvägen med

Saaristotien pohjoispäässä nopeusrajoitus on 50 km/h Leppätielle asti, jonka jälkeen nopeusrajoitus on 60 km/h.

nästan 600 fordon/dygn jämfört med genomsnittstrafiken.

I den norra ändan av Skärgårdsvägen är hastighetsbegränsningen 50 km/h till Alvägen, varefter hastighetsbegränsningen är 60 k/h.



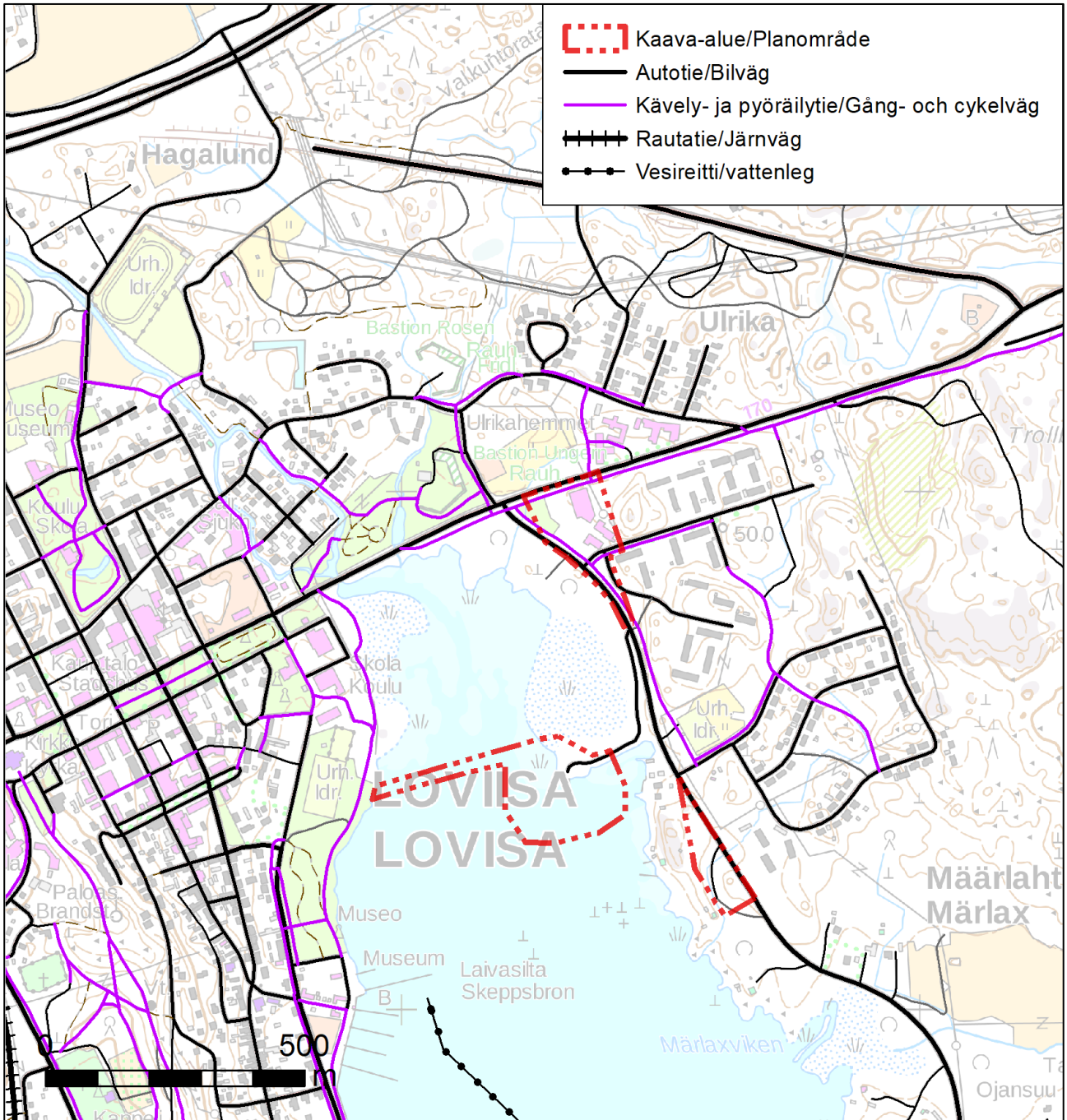
Kuva 4.3 Liikennemäärät

Bild 4.3 Trafikmängden

Saaristotien itäpuolella on yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä maantien 170 ja Leppätien välisellä osuudella. Alueen joukkoliikennetarjonta muodostuu Määrilahteen ja Hästholmeniin kulkevista linja-autovuoroista, joita kulkee Saaristotiellä arkisin 12-14 vuoroa päivässä.

På östra sidan av Skärgårdsvägen finns en kombinerad gång- och cykelväg mellan landsväg 170 och Alvägen. Kollektivtrafikutbudet i området utgörs av bussturer till Märlox och Hästholmen som trafikerar Skärgårdsvägen 12-14 gånger om dagen.





Kuva 4.4 Kaava-alueen liikenneverkostot

Kuva 4.5 Planområdets trafiknäts.

#### 4.2.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualan asemakaavoitetut osat kuuluvat Loviisan vesiliikelaitoksen toiminta-alueeseen ja niillä on vesi- ja viemäriverkosto.

#### 4.2.3 Teknisk försörjning

De detaljplanerade delarna av planeringsområdet hör till Affärsverket Lovisa vattens verksamhetsområde och de är försedda med vatten- och avloppsnät.

#### 4.2.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ei ole erityisiä ympäristön häiriötekijöitä vähäisen liikenteen melun lisäksi.

Liikenteen aiheuttamia meluhaittoja nykytilanteessa voidaan pitää vähäisinä. Melualueilla ei ole asuinkiinteistöjä. Kaava-alueella ei ole nykyistä meluntorjuntaa. Kaava-alueen pääasiallinen melulähde on Saaristotien ja Mannerheiminkadun (mt 170) liikenne. Saaristotien liikenteen aiheuttamat päiväajan melun yli 55 dB alueet ulottuvat nykytilanteessa enimmillään noin 30 metrin etäisyydelle tiestä, mikäli maasto on tasaista ja melulle on suotuisat leviämisolosuhteet.

#### 4.3 Luonnonympäristö

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelu- tai luonnonsuojeluohjelma-alueita.

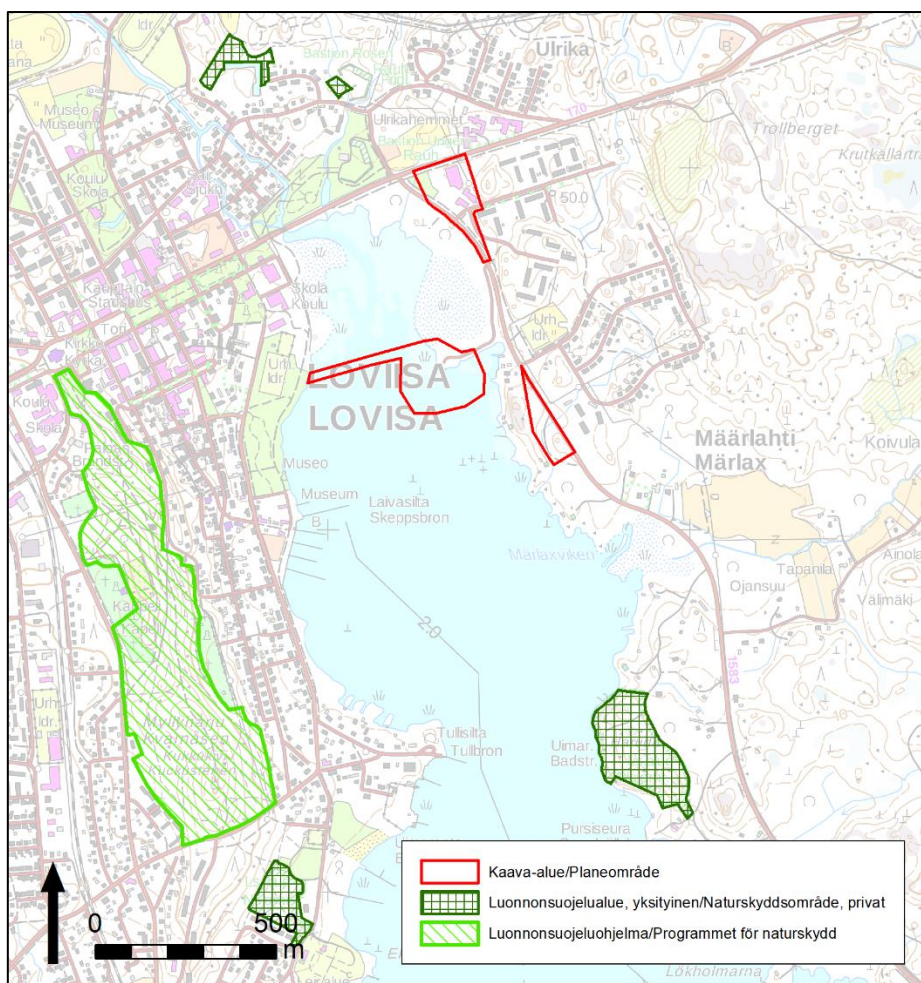
#### 4.2.4 Miljöstörningar

På planområdet förekommer inga särskilda miljöstörningar förutom ett ringa trafikbuller.

I nuläget kan bullerolägenheterna från trafiken betraktas som ringa. Det finns inga bostadsfastigheter på bullerområdena. I dag finns ingen bullerbekämpning på planområdet. Den huvudsakliga bullerkällan på planområdet är trafiken på Skärgårdsvägen och Mannerheimgatan (lv 170). De områden där trafiken på Skärgårdsvägen orsakar buller som dagtid överstiger 55 dB sträcker sig i dagsläget högst cirka 30 meter från vägen, om terrängen är flack och förhållandena är gynnsamma för bullerspridning.

#### 4.3 Naturmiljö

På planområdet finns inga naturskyddsområden eller områden som ingår i naturskyddsprogram.



Kuva 4.6. Luonnonuojelualueet kaava-alueen läheisyydessä

Bild 4.4. Naturskyddsområden i närheten av planområdet

Kaava-alueella tehdyt luontoinventoinnit keskittyvät lainsäädännön kautta kaavoitukseen eniten vaikuttaviin luonnon osatekijöihin. Osayleiskaavassa erityisesti huomioitavia lakikohteita ovat:

- Luonnonsuojelulain 23 § mukaiset kohteet
- Luonnonsuojelulain 29 §:n mukaan suojeltavat luontotyytit
- Vesilain 2 luvun 11 §:n mukaan suojeltavat luontotyytit
- EU:n luontodirektiivin liitteen IV lajien lisääntymis- ja levähdysalueet, joita koskee luonnonsuojelulain 49 §:n mukainen heikentäminen ja hävityskielto.
- Luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnin mukaiset uhanalaiset tai vaarantuneet luontokohteet (CR, EN, VU, DD)

Alueen asemakaavoituksen yhteydessä on tehty keväällä 2019 luonnon kokoomaselvitys, joka on päivitetty syksyllä 2019 (Salminen). Osayleiskaava alueelta tunnistettiin yksi paikallisesti arvokas luontokohde, joka on epäselvästi rajautuva kuvio tuoretta runsasravinteista lehtoa (kohde D). Kasvillisuudeltaan kohde ei ole edustava.

Lähin seudullisesti arvokas kohde on tuore runsasravinteinen isompi lehtoalue osayleiskaava-alueen eteläpuolella.

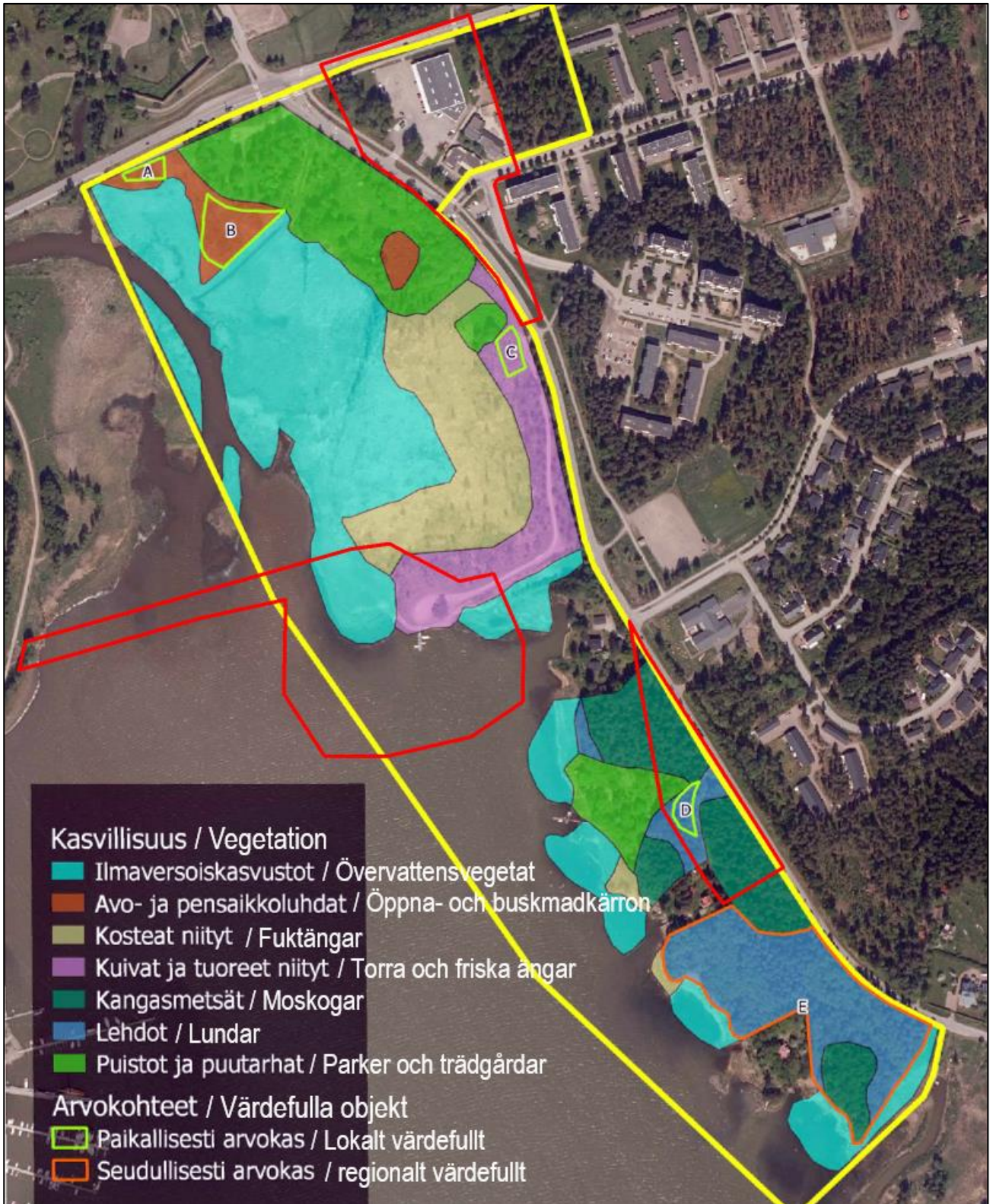
De naturinventeringar som genomförts på planområdet fokuserades på grund av lagstiftningen på de naturfaktorer som påverkar planläggningen mest. Lagstadgade objekt som i synnerhet ska beaktas i delgeneralplanen är

- Objekt enligt 23 § i naturvårdslagen
- Naturtyper som ska skyddas enligt 29 § i naturvårdslagen
- Naturtyper som ska skyddas enligt 2 kap. 11 § i vattenlagen
- Platser där arter enligt bilaga IV till EU:s habitatdirektiv förökar sig och rastar och som berörs av förbudet mot försämring och förstöring i 49 § i naturvårdslagen.
- Naturobjekt som är hotade eller sårbara enligt hotbedömningen av naturtyper (CR, EN, VU, DD)

I samband med detaljplaneringen av området har en samlad naturinventering gjorts våren 2019, och den har uppdaterats hösten 2019 (Salminen). På delgeneralplaneområdet identifierades ett lokalt värdefullt naturobjekt, som är en figur med frisk näringsrik lund med otydliga gränser (objekt D). Objektet är inte representativt vad vegetationen beträffar.

Det närmaste regionalt värdefulla objektet är ett friskt näringsrikt större lundområde söder om delgeneralplaneområdet.





Kuva 4.7. Alueen luontotyyppikuviointi ja arvokkaat luontokohteet (Salminen 2019).

Bild 4.5. Naturtypsfigurer och värdefulla naturobjekt i området (Salminen 2019).



#### 4.3.1 Pintavedet

Kaava-alue sijoittuu osin Suomenlahteen kuuluvalla Loviisanlahdelle. Meren lisäksi suunnittelualueelle ei sijaitse muita pintavesialueita.

Merens ranta on osittain tulvariskialuetta. Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan asuin- ja lomarakennuksen kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee meren rannalla olla vähintään + 2,8 metriä keskivedenpinnan korkeudesta.

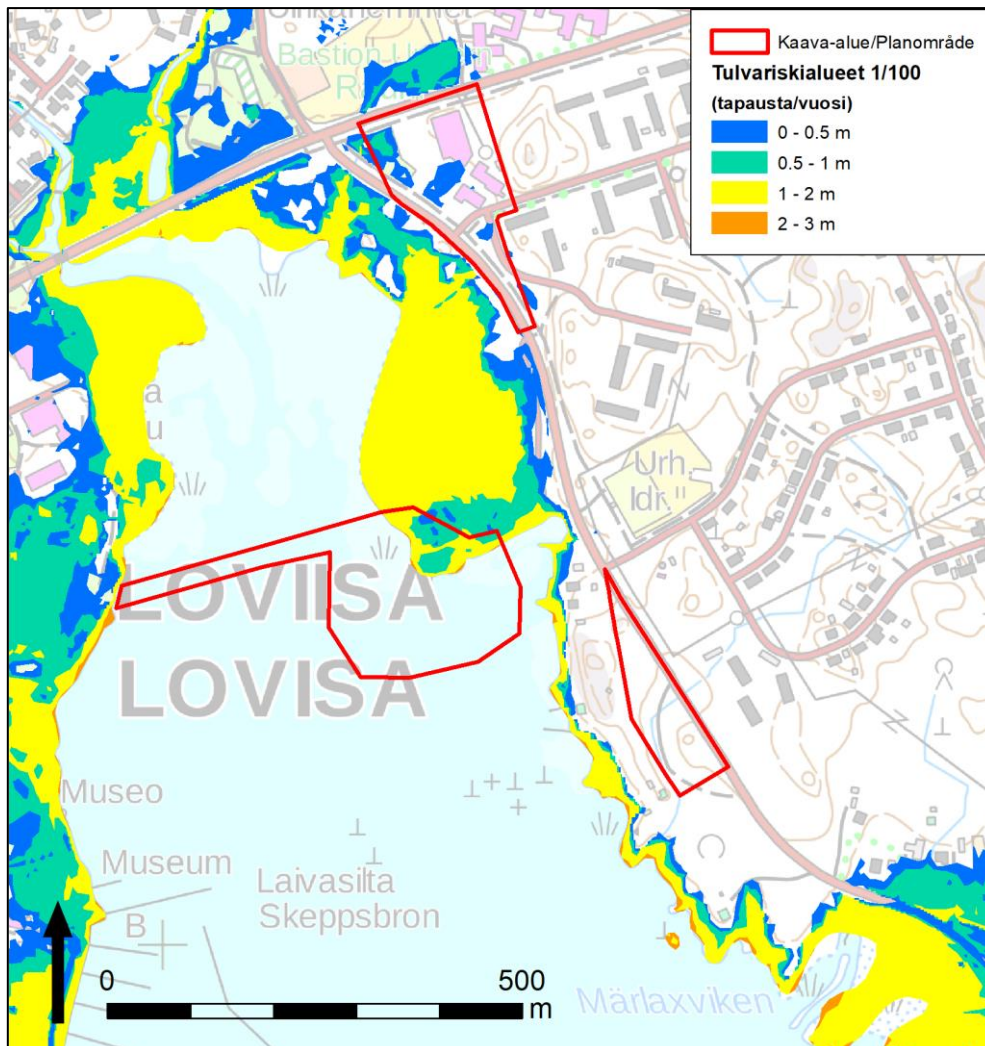
Asemakaavoituksen yhteydessä kastuvien rakenteiden alimmaksi rakentamiskorkeudeksi määritetty 3,1 m mpy, kun aallonsuojaukseen rakennetaan. Määritetty korkeus huomioi paikalliset olosuhteet tuuliaallokkoon ja veden pakkautumiseen lahden pohjukassa.

#### 4.3.1 Ytvatten

Planområde ligger delvis i Lovisaviken som hör till Finska viken. I området finns inga andra ytvattenområden utöver havet.

Havsstranden utgör delvis ett område med översvämningsrisk. Enligt Lovisa stads byggnadsordning ska bostads- och semesterbyggnaders fuktkänsliga byggnadsdelar på havsstranden ligga minst + 2,8 meter över medelvattenståndet.

I samband med detaljplaneringen har den lägsta byggnadshöjden för konstruktioner som kan bli fuktiga fastställts till 3,1 m.ö.h. när vågskydd byggs. Den fastställda höjden beaktar de lokala förhållandena när det gäller vinddrivna vågor och vatten som packas längst in i viken.



Kuva 4.8. Tulvariskialueet. (väritetyille alueelle ulottuu tulva tilastollisesti kerran 100 vuodessa)

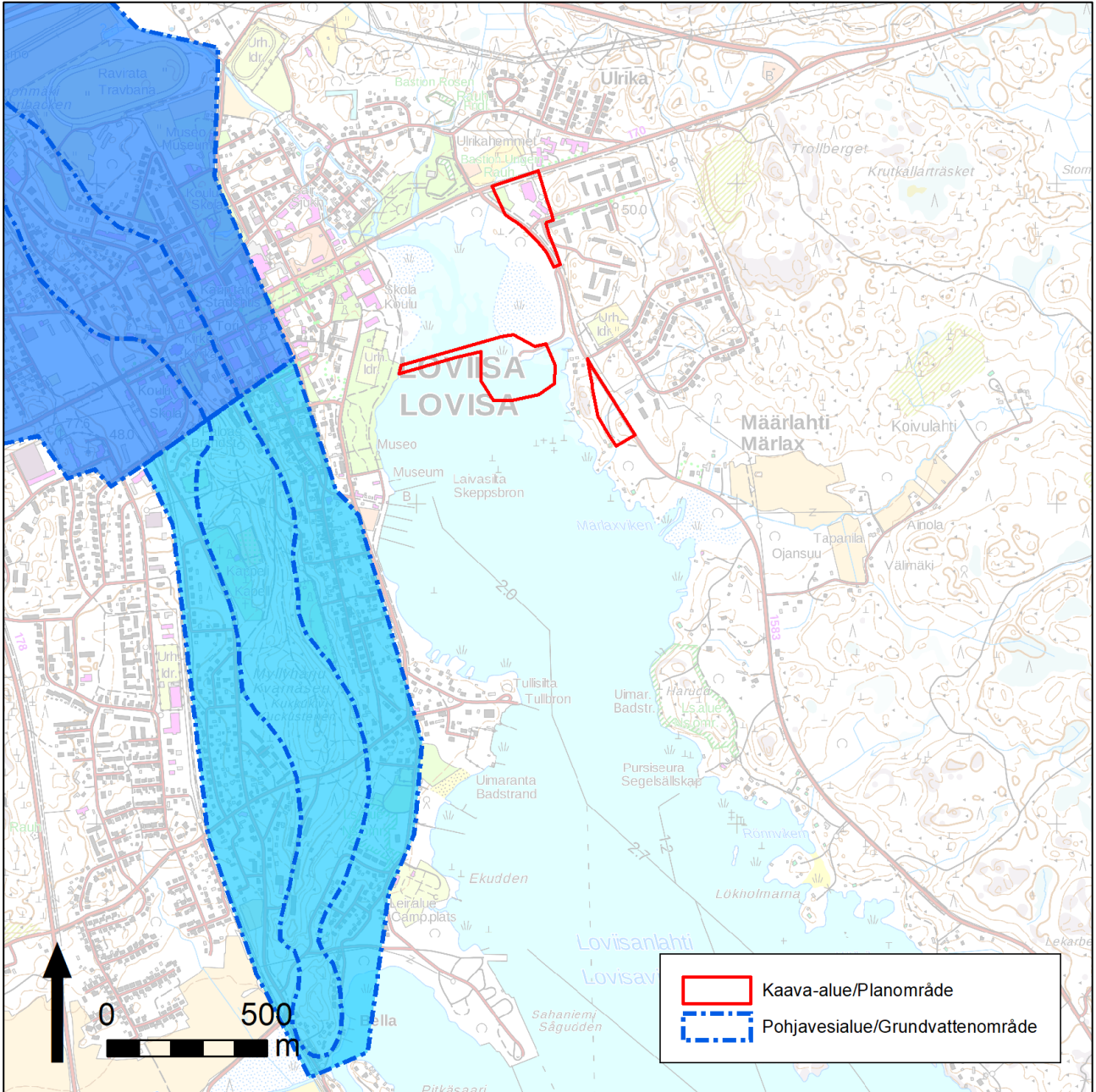
Bild 4.6. Områden med översvämningsrisk (en översvämnings som når de färgade områden förekommer statistiskt sett en gång på 100 år)

#### 4.3.2 Pohjavedet

Kaava-alueella ei sijaitse pohjavesialueita. Lähin pohjavesi alue on Loviisanlahden länsipuolella sijaitseva Panimonmäen pohjavesialue.

#### 4.3.2 Grundvatten

Det finns inga grundvattenområden på planområdet. Det närmaste grundvattenområdet är Bryggeribackens grundvattenområde på västra sidan av Lovisaviken



Kuva 4.9 Pohjavesialueet

Bild 4.7. Grundvattenområden



#### 4.3.3 Maa- ja kallioperä

Alueen kallioperä on apliittista rapakivigraniittia ja maaperä on pääasiassa savea (GTK).

Kaava-alueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitetty asemakaavoitukseen liittyvien selvityksien yhteydessä (Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll 2019). Olemassa olevan polttonesteen jakeluaseman ympäristön maaperästä on poistettu pilaantuneita maa-aineksia.

#### 4.4 Maanomistus

Loviisan kaupunki omistaa osayleiskaavan maa-alueen lukuun ottamatta valtion tiealueita ja yksityisen maanomistajan tonttia 434-10-1010-3, josta kaupunginhallitus on tehnyt ostopäätöksen 2.12.2019. Maantiet 170 (Mannerheiminkatu) ja 1583 (Saaristotie) muutetaan teiden asemakaavoitetuilla osilla kaduiksi kadunpitopäätöksellä.

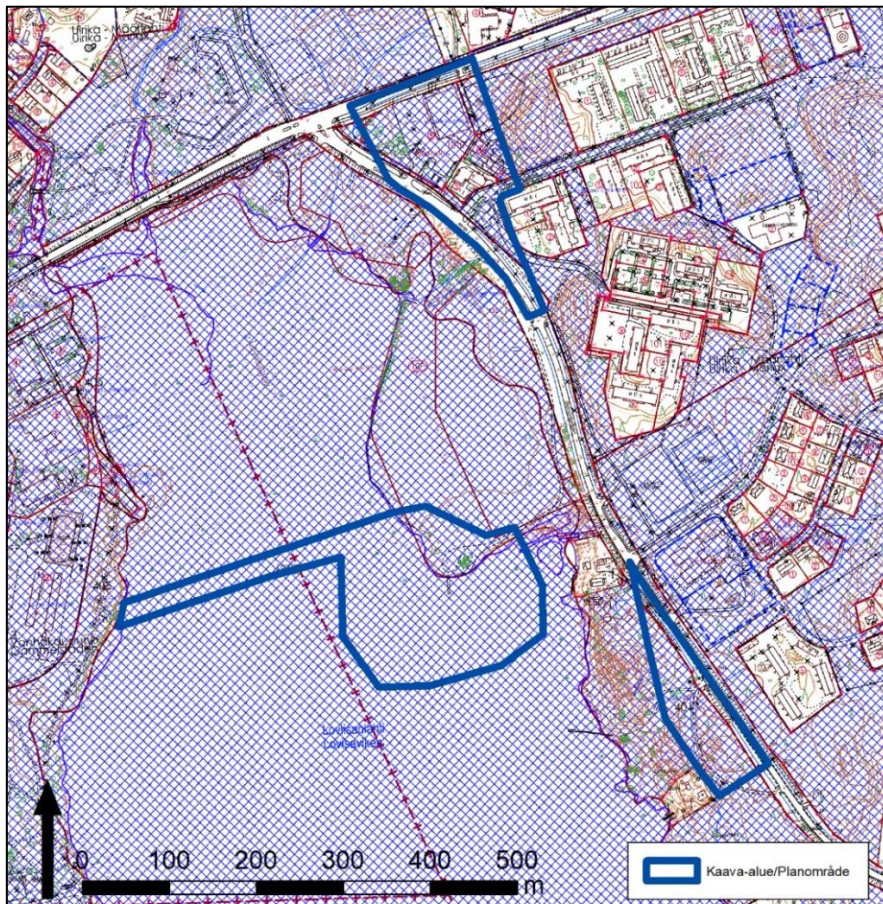
#### 4.3.3 Jordmån och berggrund

Berggrunden i området består av aplitisk rapakivigranit och jordmånen är i huvudsak lera (GTK).

Eventuellt förorenad mark på planområdet har utretts i samband med utredningar i anslutning till detaljplaneringen (Undersökning av markens förorening, Ramboll 2019). Runt den befintliga bränsledistributionsstationen har förorenat jordmaterial avlägsnats.

#### 4.4 Markägande

Lovisa stad äger markområdet för delgeneralplanen med undantag av statens vägområden och tomt 434-10-1010-3, som ägs av en privat markägare och beträffande vilken stadsstyrelsen har fattat ett köpbeslut 2.12.2019. Landsvägarna 170 (Mannerheimgatan) och 1583 (Skärgårdsvägen) ändras till gator på de detaljplanerade avsnitten av vägarna genom ett gatuhållningsbeslut.



Kuva 4.10. Loviisan kaupungin maanomistus on merkitty karttaan sinisellä ruudutuksella. Suunnittelualue on merkitty sinisellä viivalla.

Bild 4.8. Lovisa stads markägande är angivet med blått ruttmönster på kartan. Planeringsområdet är angivet med blå linje.

## 5 Osallistuminen ja yhteistyö

### 5.1 Osalliset

Osayleiskaava laaditaan vuorovaikutuksessa osallisten kanssa. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (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. Osallisilla on oikeus ottaa kantaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62§). Tässä kaavassa osallisia ovat muun muassa:

#### Asukkaat, maanomistajat ja muut osalliset

- Loviisalaiset
- Kaava-alueen asukkaat
- Kaava-alueen maan ja vesialueen omistajat
- Kaava-alueen yritysten ja laitosten työntekijät
- Kaava-alueen elinkeinonharjoittajat, kalastajat ja maanviljelijät.

#### Loviisan kaupungin hallinto

- Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus
- Rakennus- ja ympäristölautakunta
- Porvoon ympäristöterveysjaosto

#### Viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Kainuun ELY-keskus (patoturvallisuus)
- Uudenmaan liitto
- Museovirasto
- Itä-Uudenmaan maakuntamuseo (Porvoon museo)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom

#### Yritykset

- Kymenlaakson sähkö Oy
- Puhelinosuuskunta LPOnet
- Fortum Power and Heat Oy
- Loviisan vesiliikelaitos

## 5 Deltagande och samarbete

### 5.1 Intressenter

Delgeneralplanen utarbetas i växelverkan med intressenterna. Intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planen och skriftligt eller muntligt uttala sin åsikt om saken (MBL 62 §).

Intressenter är markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen. Intressenterna har rätt att ta ställning till beredningen av planen, bedöma verkningarna av planen och uttala sin åsikt om planen (MBL 62 §). Intressenter i denna plan är bl.a.:

#### Invånare, markägare och andra intressenter

- Lovisaborna
- Invånarna i planområdet
- Ägare till mark och vattenområden på planområdet
- Anställda hos företag och anläggningar på planområdet
- Näringsidkare, fiskare och jordbrukare på planområdet.

#### Lovisa stads förvaltning

- Centralen för näringsliv och infrastruktur
- Byggnads- och miljönämnden
- Miljöhälsosektionen

#### Myndigheter

- NTM-centralen i Nyland
- NTM-centralen i Kajanaland (dammsäkerhet)
- Nylands förbund
- Museiverket
- Östra Nylands landskapsmuseum (Borgå museum)
- Östra Nylands räddningsverk
- Transport- och kommunikationsverket Traficom

#### Företag

- Kymmenedalens El Ab
- Telefonandelslaget LPOnet
- Fortum Power and Heat Oy
- Affärsverket Lovisa vatten

## 5.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavasta

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana
- Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan seuraavien tiedotusvälineiden kautta:

- Loviisan sanomat
- Östra Nyland
- Nya Östis
- Itäväylä
- Asiakaspalvelu Lovinfo
- Kaupungin internetsivut ([www.loviisa.fi](http://www.loviisa.fi))

Osayleiskaavan alueelle osana vireillä olevan asemakaavan valmistelua on järjestetty verkkokysely, jolla selvitettiin asukkaiden ja päättäjien näkemyksiä Loviisanlahden itärannan alueen suunnitteluvaihtoehtoihin. Verkkokysely oli auki vastattavaksi 12.4-30.4.2017. Vastauksia saatiin yhteensä 104 kpl.

## 5.3 Viranomaisyhteistyö

Osayleiskaavaluonnos ja -ehdotus lähetettiin lausunnoille eri viranomaistahoille.

Kaavasta pidettiin viranomaisneuvottelut 10.9.2019 ja 29.5.2020.

## 5.2 Deltagande och växelverkan

Intressenterna kan framföra sin åsikt om planen

- medan programmet för deltagande och bedömning (PDB) och medan planutkastet är framlagt
- medan planförslaget är framlagt

Information om hur planarbetet framskrider publiceras via följande massmedier:

- Loviisan sanomat
- Östra Nyland
- Nya Östis
- Itäväylä
- Kundservicebyrån Lovinfo
- Stadens webbplats ([www.loviisa.fi](http://www.loviisa.fi))

Som ett led i den pågående beredningen av detaljplanen har det ordnats en webbenkät om delgeneralplaneområdet, genom vilken man utredde invånarnas och beslutsfattarnas åsikter om planeringsalternativen för området på östra stranden av Lovisaviken. Webbenkäten kunde besvaras 12.4-30.4.2017. Det kom sammanlagt 104 svar.

## 5.3 Myndighetssamarbete

Utkastet och förslaget till delgeneralplan skickades till olika myndigheter för utlåtande.

Myndighetssamråd om planen ordnade 10.9.2019 och 29.5.2020.

## 6 Osayleiskaavan tavoitteet

Tavoitteena on laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka ohjaa alueen asemakaavoitusta. Vireille-tulopäätöksen mukaisesti tavoitteena on:

- tutkia Saaristotien pohjoispäähän kohdistuvia muutostarpeita liittyen tien linjaukseen ja KM-merkinnän muuttamiseen
- tutkia LV-alueen käyttötarkoituksen laajentamista koskemaan pienvenesataman lisäksi kieluvia asuntoja ja virkistyspalveluita, kuten yleistä saunaa
- tutkia kiilamaisen, Saaristotiehen rajautuvan VL/s-alueen osan muuttamista asuinkäyttöön.

Kaavaehdotusvaiheessa kaavan tavoitteisiin lisättiin kevyen liikenteen yhteystarpeen tutkiminen Loviisanlahden yli.

## 7 Osayleiskaavan suunnittelun vaiheet

### 7.1 Aikataulu

Työvaihe Arbetskede	Tavoiteaikataulu Eftersträvad tidtabell
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavaluonnosvaihe Program för deltagande och bedömning (PDB) och planutkastskede	05/2019 – 07/2019
Kaavaehdotusvaihe Planförslagsskede	01/2020 – 02/2020
Kaavan viimeistely ja hyväksyminen Planens slutförande och godkänns	03/2020 – 07/2020

### 7.2 Aloitusvaihe

Osayleiskaavan muutos on tullut vireille kaupunginvaltuuston päätöksellä 17.4.2019 § 43.

### 7.3 Osayleiskaavaluonnos

Kaavan tavoitteiden pohjalta laadittiin kaavaluonnos. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta (MRL 65 §, MRA 27 § ja 28 §).

## 6 Mål för delgeneralplanen

Syftet är att utarbeta en delgeneralplan med rättsverkningar som styr detaljplaneringen av området. I enlighet med beslutet om anhängiggörande är målsättningen att

- undersöka ändringsbehov i Skärgårdsvägens norra ända med anknötning till vägens linjeföring och ändring av KM-beteckningen
- undersöka utvidgandet av LV-områdets användningsändamål till att – förutom småbåtshamnen – innebära även flytande bostäder och rekreationstjänster, såsom allmän bastu
- undersöka möjligheter att ändra användningen av den kilformiga delen av VL/s-området som angränsar till Skärgårdsvägen till bostadsändamål.

I planförslagsfasen fogades till målen för planen undersökning av förbindelsebehovet för gång- och cykeltrafik över Lovisaviken.

## 7 Faser i planeringen av delgeneralplanen

### 7.1 Tidtabell

### 7.2 Planläggningen inleds

Ändringen av delgeneralplanen har anhängiggjorts genom stadsfullmäktiges beslut 17.4.2019 § 43.

### 7.3 Delgeneralplanutkast

Planutkastet utarbetades utifrån målsättningarna för planen. Utlåtanden om planförslaget begärdes av myndigheter och stadens förvaltningar (MBL 65 §, MBF 27 § och 28 §).



Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 4.7. – 16.8.2019 Lovinfor ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla [www.loviisa.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitusja-maankaytto/kaavoitus/yleiskaavoitus/](http://www.loviisa.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitusja-maankaytto/kaavoitus/yleiskaavoitus/).

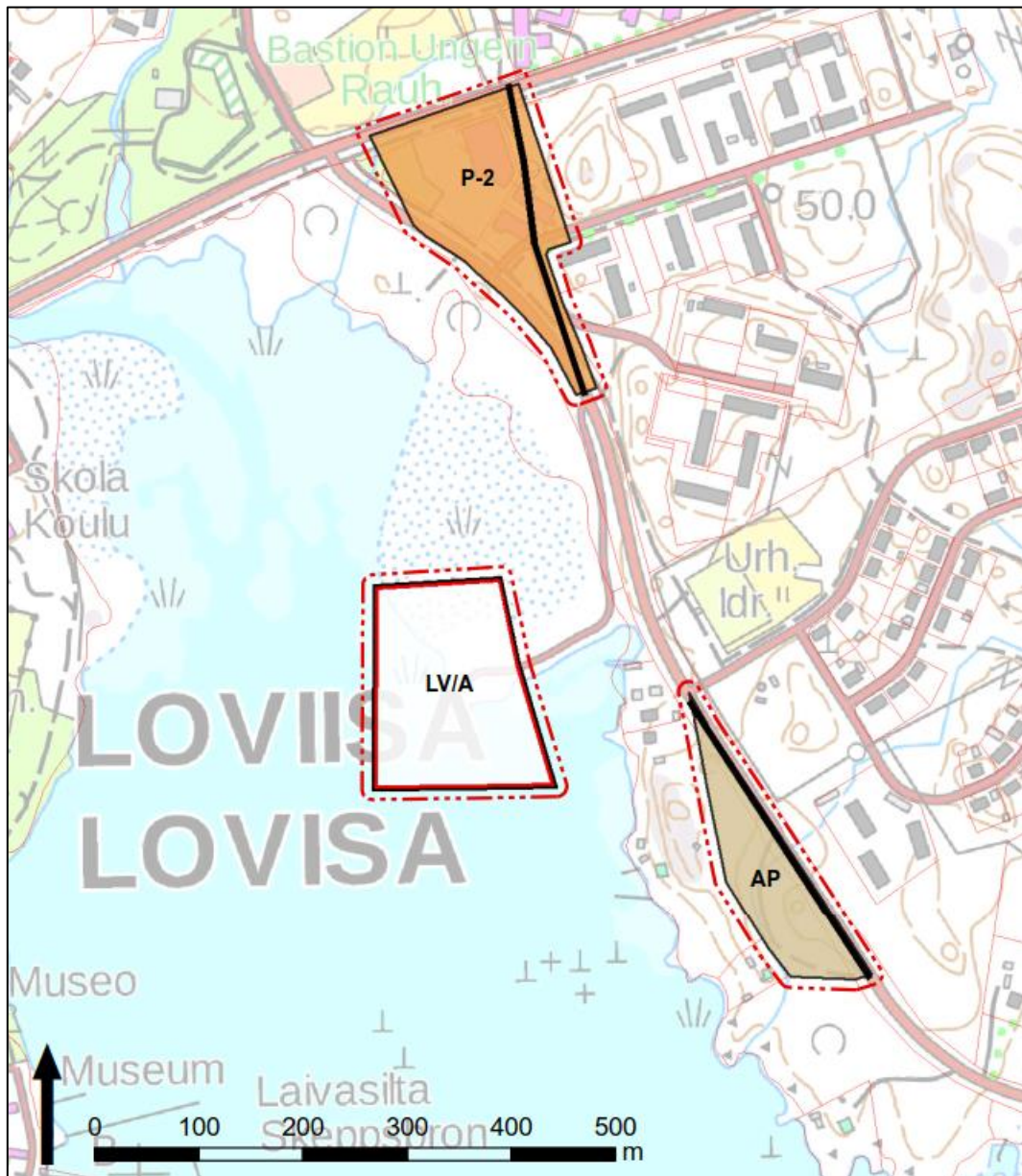
Osallisilla oli mahdollisuus esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaavaluonnoksesta saatiin 10 lausuntoa ja 3 mielihetä. Lausunnoissa tuotiin esille muun muassa rakentamiskorkeussuositukset, vähittäiskaupan kaavamerkintä, kaavan vaikutukset pintavesiin ja luontoarvot. Kooste valmisteluvaiheessa saapuneesta palautteesta on kaavan liitteenä 5.

Planutkastet var framlagt för allmänheten under tiden 4.7 – 16.8.2019 på Lovinfos anslagstavla och stadens webbplats [www.loviisa.fi/sv/boende-och-miljo/planlagg-ningoch-markanvandning/planlaggning/generalpla-nering/](http://www.loviisa.fi/sv/boende-och-miljo/planlagg-ningoch-markanvandning/planlaggning/generalpla-nering/).

Intressenterna kunde framföra åsikter om planutkastet medan det var framlagt.

Det kom 10 utlåtanden och 3 åsikter om planutkastet. I utlåtandena behandlades bland annat rekommenderade byggnadshöjder, planbeteckningen för detaljhandel, planens konsekvenser för ytvatten samt naturvärden. Sammanfattning av mottagen respons på planutkastet utgör bilaga 5 till planen.



*Kuva 7.1. Ote kaavaluonnoksesta 7.6.2019*

*Bild 7.1. Utdrag ur utkastet till plankarta 7.6.2019.*

#### 7.4 Osayleiskaavaehdotus

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella laadittiin kaavaehdotus. Kaavaehdotusvaiheessa kaavanrajausta tarkennettiin. LV/A-alueita laajennettiin ja kaavaan lisättiin Loviisanlahden yli kevyen liikenteen yhteystarve. Yhdystien/kokoojakadun (Saaristotie) linjausta muutettiin lännemmäksi siten, että se mahdollistaa olemassa olevan päiväkodin säilyttämisen nykyisellä paikallaan.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 7.2. – 9.3.2020 Lovin fon ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla [www.loviisa.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitusja-maankaytto/kaavoitus/yleiskaavoitus/](http://www.loviisa.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitusja-maankaytto/kaavoitus/yleiskaavoitus/).

Osallisilla oli mahdollisuus esittää kaavaehdotuksesta muistutuksia nähtävillä olon aikana.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta (MRL 65 §, MRA 27 § ja 28 §).

Kaavaehdotuksesta annettiin 12 lausuntoa. Lausunnoissa otettiin kantaa muun muassa tulvasuojeluun, kelluvaan rakentamiseen ja pintavesivaikutuksiin. Yhteenveto ja vastineet kaavaehdotuksesta saaduista lausunnoista on esitetty kaavan liitteenä 7.

#### 7.4 Delgeneralplanförslag

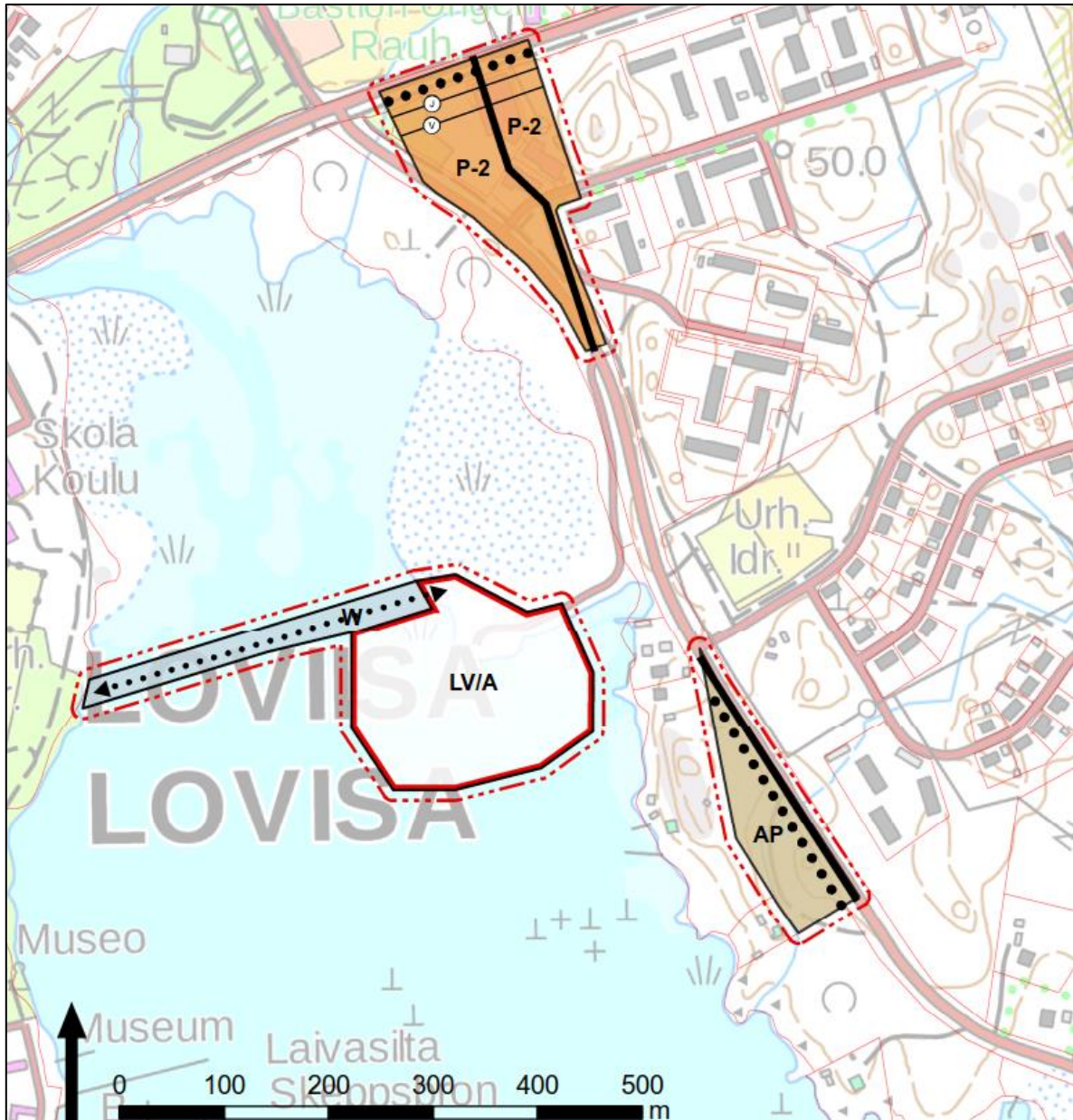
Ett planförslag utarbetades utifrån responsen på planutkastet. Gränsen för planen preciserades i planförslagsfasen. LV/A-området utvidgades och till planen fogades ett behov av en förbindelse för gång- och cykeltrafik över Lovisaviken. Inriktningen av förbindelsevägen / matargatan (Skärgårdsvägen) flyttades västerut för att möjliggöra bevarandet av daghemmet på sitt nuvarande plats.

Planförslaget var framlagt för allmänheten under tiden 7.2 – 9.3.2020 på Lovinfos anslagstavla och stadens webbplats [www.loviisa.fi/sv/boende-och-miljo/planlagg-ningoch-markanvandning/planlagg-ning/generalpla-nering/](http://www.loviisa.fi/sv/boende-och-miljo/planlagg-ningoch-markanvandning/planlagg-ning/generalpla-nering/).

Intressenterna kunde framföra skriftliga anmärkningar om planförslaget medan det var framlagt.

Utlåtanden om planförslaget begärdes av myndigheter och stadens förvaltningar (MBL 65 §, MBF 27 § och 28 §).

Det kom 12 utlåtanden om planförslaget. I utlåtandena tog man ställning till bland annat översvämningsskydd, flytande byggnader och konsekvenser för ytvattnet. Ett sammandrag av utlåtandena om planförslaget och genmälen på dem ingår i bilaga 7 till planen.



Kuva 7.2. Ote kaavakartan ehdotuksesta Bild 7.2. Utdrag ur förslaget till plankarta 20.1.2020.

### 7.5 Kaavan hyväksyminen

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen perusteella kaavaselostukseen tehtiin täsmennyksiä ja kaavan tulvasuojautumiseen liittyvää yleismääräystä tarkennettiin.

Kaupunginvaltuusto päättää kaavan hyväksymisestä. Osayleiskaavamuutos tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu (MRL 52 §).

### 7.5 Planen godkänns

Planbeskrivningen kompletterades utifrån utlåtandena om planförslaget, och planens allmänna bestämmelse om översvämningskydd preciserades.

Stadsfullmäktige beslutar om godkännande av planen. Ändring av delgeneralplanen träder i kraft när beslutet om godkännande har vunnit laga kraft och det har kungjorts (MBL 52 §).

Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle, Maanmittauslaitokselle, Uudenmaan liitolle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (MRL 67 §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja paikallislehdissä (MRA 93§).

Information om att planen godkänts sänds till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Lantmätarverket, Nylands förbund och dem som har begärt det skriftligt (MBL 67 §). En kungörelse om att planen vunnit laga kraft offentliggörs på stadens officiella anslagstavla och i lokaltidningarna (MBF 93 §).

## 8 Osayleiskaavan kuvaus

### 8.1 Kaavaratkaisu

Osayleiskaavamuutoksen alue koostuu kolmesta erillisestä aluevarauksesta. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 8,5 hehtaaria. Osayleiskaavassa on osoitettu palvelujen ja hallinnon alue (P-2), venesatama/venealkama (LV-A), pientalovaltainen alue (AP), tielinja, vesialue (W) ja kevyen liikenteen yhteystarvemerkinä Loviisanlahden yli. Lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu kevyen liikenteen reitti, pääviemäri- ja päävesijohtolinjat.

Kaava on laadittu Loviisan kaupungissa käytössä olevaan koordinaattijärjestelmään ETRSGK26 ja korkeusjärjestelmään N60. Kaavakartta on laadittu mittakaavaan 1:5000.

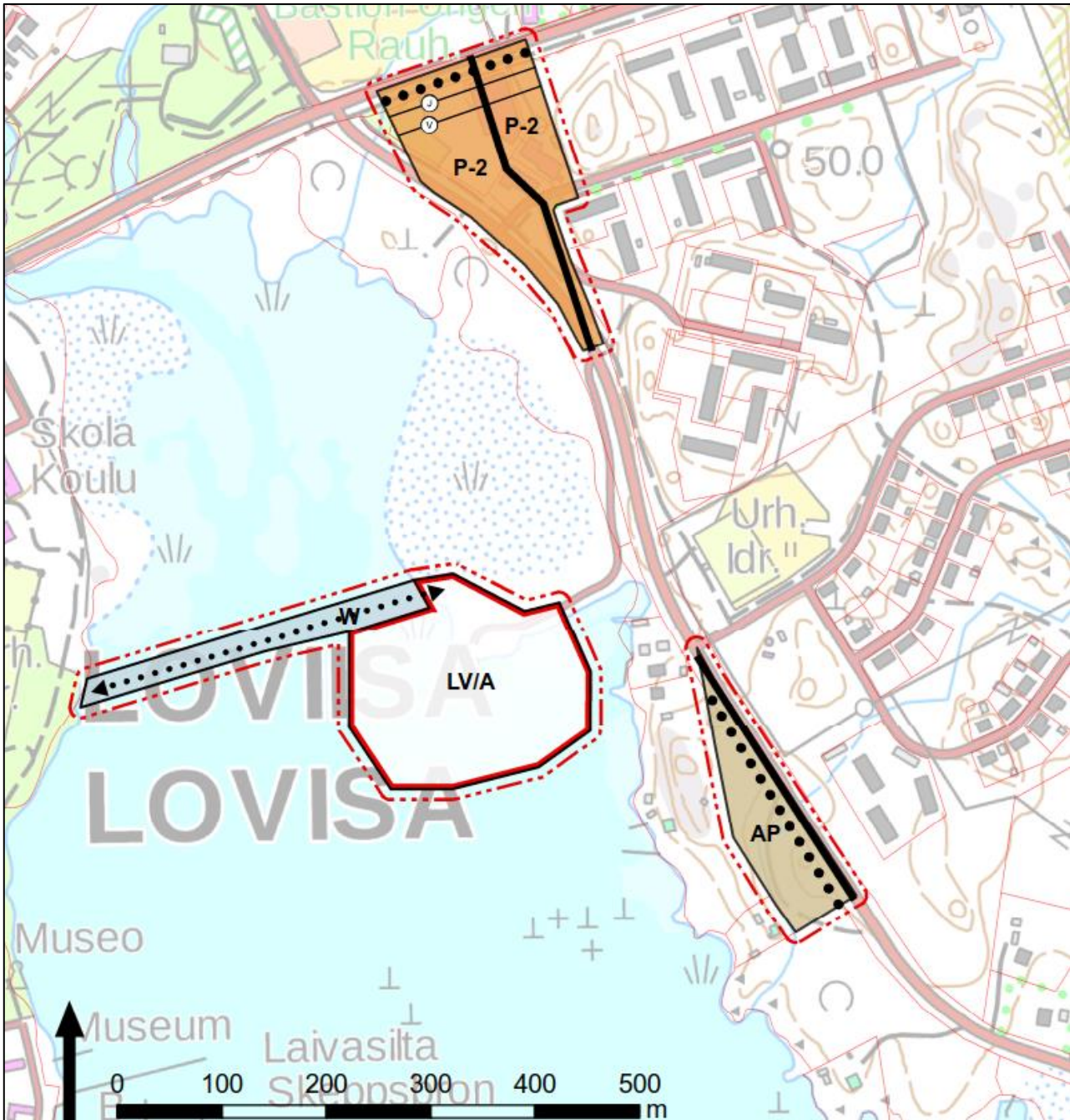
## 8 Beskrivning av delgeneralplanen

### 8.1 Planlösning

Området där delgeneralplanen ändras består av tre separata områdesreserveringar. Planområdets areal är totalt cirka 8,5 hektar. I delgeneralplanen har anvisats ett område för förvaltning och service (P-2), en småbåtshamn/småbåtsplats (LV-A), ett bostadsområde dominerat av småhus (AP), en vägsträckning, vattenområde (W) och ett behov av en förbindelse för gång- och cykeltrafik över Lovisaviken. I delgeneralplanen har anvisats ett gång- och cykelväg, en stamavloppslinje och en stamvattenledningslinje.

Planen har utarbetats enligt koordinatsystemet ETRSGK26 och höjdsystemet N60 som används i Lovisa stad. Plankartan har utarbetats i skala 1:5000.





Kuva 8.1. Ote kaavakartasta 25.6.2020

Bild 8.1. Utdrag ur förslaget till plankarta 25.6.2020.

## 8.2 Aluevaraukset

Eteläisin alue on osoitettu **pientalovaltaisiksi asuinalueiksi AP**.

**Venesatama/venevalkama (LV/A) alueelle** sallitaan satamaa palvelevien rakenteiden kuten laitureiden lisäksi kelluvia asuntoja sekä palveluita. Palvelut voivat olla kaupallisia tai virkistyspalveluita. Alueen käyttöä ohjataan tarkemmin asemakaavalla.

## 8.2 Områdesreserverin

Området längst i söder har anvisats som **bostadsområde dominerat av småhus AP**.

På området för **småbåtshamn/småbåtspplats (LV/A)** tilläts konstruktioner som betjänar hamnen såsom bryggor och dessutom flytande bostäder samt service. Det kan handla om kommersiella tjänster eller rekreationstjänster. Användningen av området styrs närmare i detaljplanen.



Jos alueella tehdään merenpohjaa muuttavia rakennustöitä, on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

Satama-alueen yhteyteen on osoitettu **vesialuetta (W)**. Loviisanlahden yli on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve. **Kevyen liikenteen yhteys** on suunniteltu toteutettavan rakentamalla kelluva silta.

Pohjoisosan **Palvelujen ja hallinnon alueelle (P-2)** voidaan asemakaavassa osoittaa palveluita, joihin kuuluvat liikunta-, hotelli- tai kylpyläpalvelut, asu- mista sekä julkisia ja yksityisiä opetus-, sivistys- ja tutkimustoimintaan sekä sosiaali- ja terveydenhuoltoon kuuluvia laitoksia. Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa myös toimitiloja ja lähiympäristöä palvelevia pieniä vähittäiskaupan myymälöitä. Vähittäiskaupan myymälällä tarkoitetaan lähipalvelua, kuten pienimuotoista elintarvikekauppaa.

Alue rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, joten rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen sopeutuu historialliseen ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennuskantaan. Aluetta koskevista kaavoista ja hankkeista on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

**Yhdystie/kokoojakatu** merkinnällä on osoitettu Saaristotien tuleva tielinjaus.

Kevyen liikenteen reitti, pääviemäri- ja päävesijohto on osoitettu voimassa olevan osayleiskaavan perusteella.

Pääviemäri- ja päävesijohto -merkinnällä on osoitettu siirtolinja Loviisa-Ruotsinpyhtää. Päävesijohtolinja -merkinnällä on osoitettu Loviisan ja Ruotsinpyhtään välinen päävesijohto.

Taulukko 8.1. Aluevaraukset

	Aluevaraus / Områdesreservering	Pinta-ala / Areal
<b>AP</b>	Pientalovaltainen asuntoalue. Bostadsområde dominerat av småhus.	1,32 ha
<b>P-2</b>	Palvelujen ja hallinnon alue. Område för service och förvaltning.	2,64 ha
<b>LV/A</b>	Venesatama/venevalkama. Småbåtshamn/småbåtspåsar.	3,64 ha
<b>W</b>	Vesialue. Vattenområde.	0,88 ha
<b>Yhteensä / Totalt</b>		<b>8,48 ha</b>

Museimyndigheten ska bes om utlåtande ifall byggnadsarbeten som ändrar havsbotten utförs på området.

I anslutning till hamnområdet har ett **vattenområde (W)** angetts. Över Lovisaviken har ett **behov av förbindelse för gång- och cykeltrafik** anvisats. Det har planerats att förbindelsen för gång- och cykeltrafik ska förverkligas genom att det byggs en flytande bro.

På området för **service och förvaltning (P-2)** i den norra delen kan i detaljplanen anvisas service såsom motions-, hotell- och badinrättningstjänster, samt anstalter för boende, offentlig och privat undervisnings-, kultur- och forskningsverksamhet samt social- och hälsovård. I detaljplanen kan också verksamhetslokaler och små detaljhandelsbutiker som betjänar närmiljön anvisas på området. Med detaljhandelsbutik avses närservice, såsom en småskalig livsmedelsbutik.

Området gränsar till en värdefull kulturmiljö av riksintresse så vid byggande på området ska man se till att byggandet är anpassat till den historiska miljön, stadsbilden och det historiska byggnadsbeståndet. Museimyndigheten ska bes om utlåtande om planer och projekt som berör området.

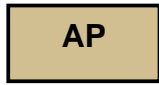
Med beteckningen för **förbindelseväg/matargata** har anvisats Skärgårdsvägens kommande sträckning.

Gång- och cykelvägen, stamavloppslinjen och stamvattenledningslinjen har anvisats på grund av den gällande delgeneralplanen.

Med beteckningen för stamavloppslinje har anvisats transportlinjen Lovisa-Strömfors. Med beteckningen för stamvattenledning har anvisats stamvattenledningen mellan Lovisa och Strömfors.

Tabell 8.1.Områdesreserveringen

### 8.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset



**Pientalovaltainen asuntoalue.**



**Palvelujen ja hallinnon alue.**

Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa palveluita, joihin kuuluvat liikunta-, hotelli- tai kylpyläpalvelut, asumista sekä julkisia ja yksityisiä opetus-, sivistys- ja tutkimustoimintaan sekä sosiaali- ja terveydenhuoltoon kuuluvia laitoksia. Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa myös toimitiloja ja lähiympäristöä palvelevia pieniä vähittäiskaupan myymälöitä.

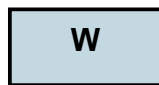
Alueelle rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen sopeutuu historialliseen ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennuskantaan. Aluetta koskevista kaavoista ja hankkeista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Maanpinta tulee olla rakennettavien kiinteistöjen alueella vähintään N60 +2.8 metriä keskivedenpinnan korkeudesta (N60).



**Venesatama/venealkama.**

Alueelle saa sijoittaa palveluja ja kelluvia asuntoja sekä alueen käytön kannalta tarpeellisia rakennelmia. Jos alueella tehdään merenpohjaa muuttavia rakennustöitä, on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



**Vesialue.**



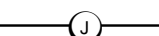
**Yhdystie/kokoojakuu.**



**Kevyen liikenteen reitti.**



**Kevyen liikenteen yhteystarve.**



**Pääviemäri.**

Merkinnällä on osoitettu siirtolinja Loviisa-Ruotsinpyhtää.



**Päävesijohto.**

Merkinnällä on osoitettu Loviisan ja Ruotsinpyhtään välinen päävesijohto.

### 8.3 Planbeteckningar och bestämmelser

**Bostadsområde dominerat av småhus.**

**Område för service och förvaltning.**

I detaljplanen kan på området anvisas service såsom motions-, hotell- och badinrättningstjänster, boende samt anstalter för offentlig och privat undervisnings-, kultur- och forskningsverksamhet samt social- och hälsovård. I detaljplanen kan också verksamhetslokaler och små detaljhandelsbutiker som betjänar närmiljön anvisas på området.

Vid byggande på området skall man se till att byggandet är anpassat till den historiska miljön, stadsbilden och det historiska byggnadsbeståndet. Museimyndigheten skall bes om utlåtande om planer och projekt som berör området.

Markytan på ett område där det uppförs fastigheter ska vara minst N60 +2,8 meter över medelvattenståndet (N60).

**Småbåtshamn/småbåtsplats.**

På området får placeras service och flytande bostäder samt konstruktioner som behövs för användningen av området. Museimyndigheten skall bes om utlåtande ifall byggnadsarbeten som ändrar havsbotten utförs på området.

**Vattenområde.**

**Förbindelseväg/matargata.**

**Gång- och cykelväg.**

**Behov av förbindelse för gång- och cykeltrafik.**

**Stamavloppslinje.**

Transportavloppet Strömfors-Lovisa har anvisats med beteckningen.

**Stamvattenledningslinje.**

Stamvattenledningen mellan Lovisa och Strömfors, samt förbindelsen mellan stamvattenledningen och vattentäkten i Tessjös norra del har anvisats med beteckningen.



10 m kaava-alueen rajan ulkopuolella  
oleva viiva.

Linje 10 m utanför planområdets gräns.

#### Yleiset määräykset

Asemakaavoja laadittaessa ja uusia rakennuslupia myönnettäessä on varmistettava, että tulvavahingoille ja kosteudelle alttiit rakennusosat ovat vähintään + 3,1 metriä keskivedenpinnan korkeudesta (N60). Katujen korkeustason tulee olla + 2,8 metriä keskivedenpinnan korkeudesta (N60). Esitetyt korkeustasot edellyttävät, että vesialueelle tulee toteuttaa aallonsuojusrakenne.

#### Allmänna bestämmelser

När en detaljplan utarbetas och när nya bygglov beviljas skall det säkerställas att byggnadsdelar som är utsatta för översvämningsskador och fukt ligger minst +3,1 meter ovanför medelvattenståndet (N60). Gatornas höjdnivå ska ligga +2,8 meter ovanför medelvattenståndet (N60). De angivna höjdnivåerna förutsätter att en vågskyddskonstruktion genomförs på vattenområdet.

## 9 Osayleiskaavan vaikutukset

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus (MRL 9 §).

Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arviona, ja se perustuu käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin ja suunnitelmiin.

Merkittävimmiksi vaikutuksiksi arvioidaan vaikutukset rakennettuun ympäristöön, palveluihin, luontoon ja liikenteeseen.

### 9.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava mahdollistaa uusien asuinalueiden kehittämisen. Uudet asuinrakennukset sijoittuvat suurimaksi osaksi asemakaavoitettaville pientaloalueille nykyisten asemakaava-alueiden yhteyteen. Nykyisillä asuntoalueilla vaikutukset ovat vähäisiä.

Kaava tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen. Kaavalla ei ole haitallisia vaikutuksia maankäyttöön, kaavoitukseen tai yhdyskuntarakenteeseen.

### 9.2 Vaikutukset väestönkehitykseen

Kaavassa osoitetaan nykyisiin palveluihin tukeutuvia uusia asuinalueita. Näillä luodaan edellytykset kysyntää vastaavaan tonttitarjontaan ja sitä kautta mahdolliseen väestön kasvuun. Näin kaava tukee väestön kasvua.

### 9.3 Vaikutukset palveluihin

Kaava mahdollistaa asuinalueiden kehittämisen lähelle keskustan palveluita. Kaava tukee keskustan sekä kaupallisten että julkisten palveluiden säilymistä, kun niille saadaan lisää käyttäjiä.

Nykyisessä yleiskaavassa on kaupan suuryksikön kaavamerkintä kaava-alueen pohjoisosassa Määrilahdessa. Kyseisellä kohdalla on viimeksi ollut Valintatalo, joka on lopettanut toimintansa. Kaupan suuryksiköllä ei ollut eikä ole menestymisen edellytyksiä, koska keskustassa noin 900 metrin

## 9 Delgeneralplanens konsekvenser

En plan ska grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. När planens konsekvenser utreds ska planens uppgift och syfte beaktas (MBL 9 §)

Konsekvensbedömningen har gjorts i form av en expertbedömning och den grundar sig på tillgängliga grundläggande uppgifter, utredningar och planer.

De viktigaste konsekvenserna anses vara konsekvenserna för den byggda miljön, servicen, naturen och trafiken.

### 9.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Planen gör det möjligt att utveckla nya bostadsområden. De nya bostadsområdena är till största delen belägna på detaljplanerade småhusområden i anslutning till nuvarande detaljplaneområden. Konsekvenserna för de nuvarande bostadsområdena är små.

Planen stödjer sig på den befintliga strukturen. Planen har inga skadliga konsekvenser för markanvändningen, planläggningen eller samhällsstrukturen.

### 9.2 Konsekvenser för befolkningsutvecklingen

I planen anvisas nya bostadsområden som stödjer sig på den nuvarande servicen. Genom dem skapas förutsättningar för ett tomtutbud som motsvarar efterfrågan och därigenom för en eventuell befolkningsökning. På så vis stödjer planen befolkningsökningen.

### 9.3 Konsekvenser för servicen

Planen gör det möjligt att utveckla bostadsområden nära servicen i centrum. Planen stödjer bevarandet av såväl kommersiella tjänster som offentlig service i centrum när brukarna blir flera.

I den nuvarande generalplanen finns en planbeteckning för en stor handelsenhet i planområdets norra del i Märlox. På detta ställe har det senast funnits en Valintatalo-butik, som har upphört med verksamheten. Det finns inga förutsättningar till framgång på



päässä sijaitsee K-Supermarket. Kaava sallii kuitenkin alueelle toteutettavan pieniä vähittäiskaupan myymälöitä.

Vuonna 2020 laaditun kaupan palveluverkkoselvityksen (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy) mukaan Loviisan päivittäistavarakaupan palvelutarjonta suhteessa väestöpohjaan on hyvä, mutta erikoiskaupan tarjonta ei kaikilta osin vastaa kysyntää. Ydinkeskusta on Loviisan kaupallinen pääkeskus, joten sen vahvistaminen kaupan sijaintipaikkana on tärkeää koko kaupungin kaupallisen vetovoiman säilymisen ja vahvistamisen kannalta.

Kaavamuutoksella poistetaan kaupan suuryksikön merkintä Määrlahdesta. Kyseisen suuryksikön poistaminen edistää Loviisan keskustan S-Marketin toimintaedellytyksiä. Merkinnän poistaminen tukee siten keskustan kaupallisten palveluiden kehittämistä.

#### 9.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön

Kaavan mukainen maankäyttö lisää asuntojen tarjontaa, mahdollistaa uusien palvelujen syntymisen ja parantaa ajoneuvoliikenteen yhteyksiä. Näillä kaikilla on myönteisiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

Uusi venesatama mahdollista lisäksi myös virkistyspalveluiden rakentamisen, kuten yleisen saunan, millä on myönteisiä vaikutuksia viihtyvyyteen.

#### 9.5 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön

Kaavamuutosalueelle ei sijaitse arvokkaita maisematai kulttuuriympäristöjä. Kaava-alueen pohjoisosa rajautuu Loviisan maalinnoituksen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristön kohteeseen.

Alueen kaavamääräyksessä määrätään, että alueelle rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen sopeutuu historialliseen ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennuskantaan. Aluetta koskevista kaavoista ja hankkeista on pyydettävä museoviraston lausunto.

handelsplatsen, eftersom det finns en K-Supermarket ungefär 900 meter bort i centrum. Planen tillåter dock att små detaljhandelsbutiker förverkligas på området.

Enligt den utredning om handelns servicenät som gjordes 2020 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy) är serviceutbudet inom dagligvaruhandeln i Lovisa bra i förhållande till befolkningsunderlaget, medan utbudet inom specialhandeln inte till alla delar motsvarar efterfrågan. Kärncentrum är Lovisas kommersiella huvudcentrum, så det är viktigt att stärka det som etableringsplats för handeln för att bevara och stärka hela stadens kommersiella attraktionskraft.

Genom planändringen stryks beteckningen för en stor handelsenhet i Märlox. När denna enhet stryks främjas verksamhetsförutsättningarna för S-Market i centrum. Strykandet av beteckningen stödjer således utvecklingen av kommersiella tjänster i centrum.

#### 9.4 Konsekvenser för människors levnadsförhållanden och livsmiljö

Markanvändningen enligt planen ökar utbudet av bostäder, möjliggör ny service och förbättrar fordonstrafikförbindelserna. Samtliga dessa har positiva konsekvenser för människors levnadsförhållanden och livsmiljö.

Den nya småbåtshamnen gör det dessutom möjligt att bygga ut rekreationstjänster, såsom en allmän bastu, vilket har positiva konsekvenser för trivseln.

#### 9.5 Konsekvenser för landskapet och kulturmiljön

På det område där planen ändras finns inga värdefulla landskaps- eller kulturmiljöer. Planområdets norra del gränsar till Lovisa landfästning, som är en byggd kulturmiljö av riksintresse.

I planbestämmelsen som gäller området bestäms att vid byggande på området ska man se till att byggandet är anpassat till den historiska miljön, stadsbilden och det historiska byggnadsbeståndet. Museiverket ska bes om utlåtande om planer och projekt som berör området.

Konsekvenserna för landskapet är små i förhållande till den nuvarande delgeneralplanen. Vyerna från landfästningen i Lovisa bevaras på samma sätt som i

Maisemalliset vaikutukset nykyiseen osayleiskaavaan nähden ovat pienet. Näkymät Loviisan maalinnoituksesta säilyvät samalla tavalla kuin voimassa olevassa osayleiskaavassa. Kevyen liikenteen yhteystarve ei aiheuta suurta maisemahaittaa. Kevyen liikenteen yhteystarpeen rakenteen tarkemmassa suunnittelussa ottaa huomioon sen keskeinen asema maisemakokonaisuudessa ja vaikutukset koko miljöökokonaisuuteen.

Näin ollen osayleiskaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan tai kulttuuriympäristöön.

### **9.6 Vaikutukset liikenteeseen**

Osayleiskaava ei lisää merkittävästi alueen liikennetuotosta, eikä liikennemäärien muutoksen johdosta ole tarpeen tehdä muutoksia katuverkkoon. Jalankulun ja pyöräilyn edellytysten ja turvallisuuden turvaamiseksi Saaristotielle on syytä rakentaa yhdistetty jalankulku- ja pyöräväylä myös Saaristotien länsireunaan sekä toteuttaa Saaristotien ylittävät suojatiet saarekkeellisina. Osayleiskaavassa on osoitettu Loviisalahden yli kevyen liikenteen yhteystarve, mikä toteutuessaan parantaisi jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä.

### **9.7 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen**

Uusi maankäyttö tukeutuu hyvin nykyisiin teknisen huollon verkostoihin, jolloin uutta verkostoa pitää rakentaa vain vähän.

### **9.8 Meluvaikutukset**

Kaava-alueelle on tehty liikennemelulaskennat nykytilanteessa ja ennustevuodelle 2030. Laskennoissa on selvitetty päivä- ja yöajan keskiäänitasot ( $L_{Aeq}$ ) piha-alueilla ja suunniteltujen rakennusten julkisivuilla. Melulaskennan tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annettuihin melutason ohjearvoihin. Ohjearvot on annettu erikseen päivä- (klo 7–22) ja yöajan (klo 22–7) keskiäänitasoille. Tässä meluselvityksessä ulko-oleskelualueille sovellettiin päiväajan 55 dB ja yöajan 45 dB ohjearvoja (uusien asuinalueiden ohjearvot). Asuinhuoneiden sisätiloille sovellettiin päiväajan 35 dB ja yöajan 30 dB ohjearvoja.

Melulaskennat on suoritettu DataKustik CadnaA 2019 -melulaskentaohjelmalla. Laskenta perustuu

den gällande delgeneralplanen. Behovet av förbindelse för gång- och cykeltrafik orsakar ingen stor olägenhet för landskapet. I den närmare planeringen av konstruktionen för förbindelsen för gång- och cykeltrafik bör dess centrala placering i landskapskshelheten och konsekvenser för hela miljöhelheten beaktas.

Ändringen av delgeneralplanen har således inga betydande konsekvenser för landskapet eller kulturmiljön.

### **9.6 Konsekvenser för trafiken**

Delgeneralplanen ökar inte avsevärt trafiken i området, och det är inte nödvändigt att företa några ändringar i gatunätet på grund av ändrade trafikmängder. För att säkerställa gång- och cykeltrafikens förutsättningar och trygghet är det skäl att bygga en kombinerad gång- och cykelväg också på västra sidan av Skärgårdsvägen samt övergångsställen med trafiköar på Skärgårdsvägen. I delgeneralplanen har ett behov av förbindelse för gång- och cykeltrafik anvisats över Lovisaviken anvisats. Om det förverkligas förbättras gång- och cykelförbindelserna.

### **9.7 Konsekvenser för ordnandet av teknisk försörjning**

Den nya markanvändningen stödjer sig bra på de nuvarande nätverken för teknisk försörjning, så nya nätverk behöver byggas i endast ringa utsträckning.

### **9.8 Bullerkonsekvenser**

På planområdet har trafikbullerberäkningar gjorts i nuläget och för prognosåret 2030. I beräkningarna har man utrett de ekvivalenta ljudnivåerna ( $L_{Aeq}$ ) dagtid och nattetid på gårdsområdena och vid de planerade byggnadernas fasader. Resultaten av bullerberäkningen har jämförts med riktvärdena för bullernivån i statsrådets beslut (993/1992). Det har getts separata riktvärden för de ekvivalenta ljudnivåerna dagtid (kl. 7–22) och nattetid (kl. 22–7). För områdena för utomhusvistelse tillämpades i denna bullerutredning riktvärdena 55 dB dagtid och 45 dB nattetid (riktvärdena för nya bostadsområden). I bostadsrum inomhus tillämpades riktvärdena 35 dB dagtid och 30 dB nattetid.

yleisesti Suomessa käytettävään pohjoismaiseen tieliikennemelun laskentamalliin (Nordic Prediction Method). Melumalli on muodostettu Maanmittauslaitoksen maastotietokannasta ja korkeusmallista, ja melumalliin on päivitetty kaavaluonnoksen suunniteltu maankäyttö. Meluvyöhykekartat on esitetty raportin liitteessä 3.

Liikenteen aiheuttamia meluhaittoja vuoden 2030 ennustetilanteessa voidaan pitää vähäisinä. Kaava-alueen pääasiallinen melulähde on Saaristotien ja Mannerheiminkadun (mt 170) liikenne. Saaristotien liikenteen aiheuttamat päiväajan melun yli 55 dB alueet ulottuvat vuoden 2030 ennustetilanteessa noin 25 metrin etäisyydelle tiestä ja yöajan melun yli 45 dB alueet ulottuvat vuoden 2030 ennustetilanteessa noin 25–45 metrin etäisyydelle tiestä, mikäli maasto on tasaista ja melulle on suotuisat leviämisolosuhteet. Rakennusten suojaisalle puolelle muodostuu ohjearvot alittavia alle 55 dB päivämelun ja alle 45 dB yömelun alueita, jonne voidaan sijoittaa oleskelualueita. Tarvittaessa melutilannetta voidaan parantaa rakennusten massoittelulla ja rakenteellisen meluntorjunnan avulla, mikäli oleskelualueita sijoitetaan lähemmäksi tietä.

Saaristotien varrella julkisivuihin kohdistuvat päivämelutasot ovat suurimmillaan 56–58 dB, joten julkisivujen tulee täyttää  $\Delta L = 30$  dB äänitasoerovaatimus.

## 9.9 Vaikutukset luontoon

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelualueita tai seudullisesti arvokkaita kohteita.

Voimassa olevassa yleiskaavassa kaavamuutosalueen eteläosan kiilamainen alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jolla on suojeluarvoja.

Aluetta koskevista luontoselvityksistä on koottu keväällä 2019 luonnon kokoomaselvitys, jota on päivitetty syksyllä 2019. Selvityksessä alueelta ei tunnistettu erityisiä luontoarvoja yhden paikallisesti arvokkaan hyvin pienialaisen lehtoalueen lisäksi.

Alueelle on asemakaavoituksen yhteydessä laadittu lepakkoselvitys kesällä 2019. Koko selvitysalueella havaittiin lepakkoja, ja kansainvälisen Eurobats-sopimuksen suojaamaksi tärkeäksi lepakkoalueeksi

Bullerberäkningarna har gjorts med bullerberäkningsprogrammet DataKustik CadnaA 2019. Beräkningen baserar sig på den nordiska beräkningsmodellen för vägtrafikbuller (Nordic Prediction Method) som används allmänt i Finland. Bullermodellen har utarbetats utifrån Lantmäteriverkets terrängdatabas och höjdmodell, och den planerade markanvändningen enligt planutkastet har uppdaterats för bullermodellen. Kartor över bullerzonerna presenteras i bilaga 3 till rapporten.

De bullerolägenheter som trafiken orsakar i prognossituationen 2030 kan betraktas som små. Den huvudsakliga bullerkällan på planområdet är trafiken på Skärgårdsvägen och Mannerheimgatan (lv 170). De områden där bullret dagtid till följd av trafiken på Skärgårdsvägen överstiger 55 dB sträcker sig i prognossituationen 2030 ungefär 25 meter från vägen och de områden där bullret nattetid överstiger 45 dB sträcker sig i prognossituationen 2030 ungefär 25–45 meter från vägen, om terrängen är flack och förhållandena för bullerspridning gynnsamma. På byggnadernas skyddade sida bildas områden där riktvärdena 55 dB för dagbuller och 45 dB för nattbuller underskrids och där kan vistelseområden placeras. Vid behov kan bullersituationen förbättras genom dimensionering av byggnaderna och med hjälp av strukturell bullerbekämpning, om vistelseområden placeras närmare vägen.

Dagbullernivåerna vid fasaderna invid Skärgårdsvägen är som högst 56–58 dB, så fasaderna måste uppfylla kravet på ljudnivåskillnad  $\Delta L = 30$  dB

## 9.9 Konsekvenser för naturen

På planområdet finns inga naturskyddsområden eller regionalt värdefulla objekt.

I den gällande generalplanen har det kilformade området i den södra delen av det område där planen ändras anvisats som närrekreationsområde med skyddsvärden.

De naturinventeringar som gjorts på området har våren 2019 sammanställts till en samlad naturinventering som har uppdaterats hösten 2019. I inventeringen identifierades inga särskilda naturvärden på området förutom ett mycket litet lokalt värdefullt lundområde.

I samband med detaljplaneringen gjordes en fladdermusinventering på området sommaren 2019.

rajattiin kartoitusalueen eteläosaan Gröna Uddenin istutetun tammimetsän alue, johon osayleiskaavan kaavamuutosalue etelässä rajautuu.

Osayleiskaavan muutokselle ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön.

### **9.10 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin**

Kaava-alue sijoittuu osittain merenrantaan. Kaava mahdollistaa merenrantaan satamatoimintojen rakentamisen sekä kelluvien rakennusten toteuttamisen. Lisäksi Loviisan lahden yli on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve. Kaava-alue liitetään vesi- ja viemäriverkostoon.

Asemakaavan laatimisen yhteydessä on laadittu asemakaavaehdotuksen vaikutuksista Loviisanlahden pintaveteen (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2020). Selvityksen mukaan vesialueelle sijoittuu rakenteita, jotka edellyttävät ruoppausta ja vesikasvillisuuden niittoa. Vesirakenteet, kuten kelluvat silta- ja asuinrakenteet sekä aallonmurtaja, vaikuttavat vähäisissä määrin paikallisiin virtauksiin. Taus-tan maa-alueiden rakentaminen ja alueilta tulevien hulevesien ohjauksen vaikutus Loviisanlahteen on merkityksellinen.

Kaavan mukaiset toimenpiteet eivät aiheuta merkittäviä pysyviä haitallisia vaikutuksia vedenlaadulle tai luonnolle. Keskeisimmät vaikutukset ovat ruoppaustöiden aiheuttama veden tilapäinen samentuminen sekä pohjaeliöstön tilapäiset muutokset ruoppattavilla ja rakennettavilla alueilla. Ruoppattavien syvennysten pohjan tilaa tulisi seurata tasaisin välein mm. vedenlaadun ja kertyneen sedimentin osalta.

Alue on osittain tulvariskialuetta, mikä tulee huomioida tulvavahingoille ja kosteudelle alltiiden rakenteiden toteuttamisessa. Tulvavahinkoja voidaan ehkäistä varmistamalla, että rakentaminen on riittävästi korkealla merenpinnan tason yläpuolella.

Kaavan yleismääräyksen mukaan tulvavahingoille ja kosteudelle alltiit rakennusosat ovat vähintään + 3,1 metriä keskivedenpinnan korkeudesta (N60). Katujen korkeustason tulee olla + 2,8 metriä keskivedenpinnan korkeudesta (N60).

Fladdermöss observerades på hela det inventerade området, och området för den planterade ekskogen på Gröna Udden i det inventerade områdets södra del, till vilket det område där delgeneralplanen ändras gränsar i söder, avgränsades som ett viktigt fladdermusområde som skyddas av den internationella Eurobats-konventionen.

Ändringen av delgeneralplanen har inga betydande konsekvenser för naturen eller naturmiljön.

### **9.10 Konsekvenser för yt- och grundvatten**

Planområdet ligger delvis på havsstranden. Planen gör det möjligt att bygga hamnfunktioner på havsstranden samt att förverkliga flytande byggnader. Dessutom har det anvisats ett behov av förbindelse för gång- och cykeltrafik över Lovisaviken. Planområdet ansluts till vatten- och avloppsnätet.

I samband med utarbetandet av detaljplanen har det gjorts en utredning om detaljplaneförslagets konsekvenser för ytvattnet i Lovisaviken (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2020). Enligt utredningen placeras konstruktioner som förutsätter muddring samt slätter av vattenvegetationen på vattenområdet. Konstruktioner i vatten, såsom flytande bro- och bostadskonstruktioner samt vågbrytare, har liten inverkan på de lokala strömmarna. Inverkan på Lovisaviken av bebyggandet av markområdena i bakgrunden och avledningen av dagvatten från områdena är obetydlig.

Åtgärderna enligt planen har inga betydande bestående skadliga konsekvenser för vattenkvaliteten eller naturen. De viktigaste konsekvenserna är den tillfälliga grumling av vattnet som muddringsarbetena orsakar samt tillfälliga förändringar hos bottenorganismerna på de områden som muddras och bebyggs. Situationen på botten av de muddrade fördjupningarna bör följas med jämna mellanrum, bl.a. vad gäller vattenkvalitet och ansamlat sediment.

Området utgör delvis ett område med översvämningsskador, vilket måste beaktas när konstruktioner som är utsatta för översvämningsskador och fukt förverkligas. Översvämningsskador kan förebyggas genom att säkerställa att byggande sker tillräckligt högt över havsvattenståndet.

Enligt en allmän planbestämmelse ska byggnadsdelar som är utsatta för översvämningsskador och fukt



Rakentaminen tarkistetulle korkeustasolle edellyttää aallonsuojusrakenteen toteuttamista kaava-alueen eteläpuolelle sekä aluemaisia maanpinnan korotuksia Kuningattarenrannan asuntomessualueelle. Muussa tapauksessa rakentamisessa on noudatettava ELY-keskuksen antamaa rakentamiskorkeussuosituksista +3,27 metriä.

Kaava-alueelle ei ole pohjavesialueita.

Osayleiskaavalla ei merkittäviä vaikutuksia alueen pinta- tai pohjavesiin.

ligger minst +3,1 meter ovanför medelvattenståndet (N60). Gatornas höjdnivå ska ligga +2,8 meter ovanför medelvattenståndet (N60).

Byggnade på de justerade höjdnivåerna förutsätter att en vågskydds konstruktion genomförs söder om planområdet samt att markytan höjs områdesvis på Drottningstrandens bostadsmässområdet. I annat fall måste byggandet följa NTM-centralens byggnadshöjdsrekommendation +3,27 meter.

Det finns inga grundvattenområden på planområdet.

Planen har inga betydande konsekvenser för yt- eller grundvatten i området.

### **9.11 Vaikutukset maa- ja kallioperään**

Kaavoitettavan alueen maaperä on pääosin savea. Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

Kaava-alueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitetty asemakaavoitukseen liittyvien selvityksien yhteydessä (Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll 2019). Olemassa olevan polttonesteen jakeluaseman ympäristön maaperästä on poistettu pilaantuneita maa-aineksia. Polttonesteiden jakelupiste poistuu suunnittelualueelta. Jakelupisteen poistamisen yhteydessä mahdollinen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja tarvittaessa maaperä puhdistaa.

### **9.12 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin**

#### **Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**

- Kaava tukee väestökehityksen edellyttämää asuntotuotantoa.
- Kaava tukeutuu olemassa olevaan rakentamiseen.
- Kaavalla selkeytetään liikennetarkoituksia. Tieverkkoa on muutettu niin, että se tukee olemassa olevaa ja suunniteltua maankäyttöä.

### **9.11 Konsekvenser för jordmånen och berggrunden**

Jordmånen i de område som ska planläggas består i huvudsak av lera. Grundläggningsförhållanden bör undersökas tomtspecifikt.

Eventuellt förorenad mark på planområdet har utretts i samband med utredningar i anslutning till detaljplaneringen (Undersökning av markens förorening, Ramboll 2019). Runt den befintliga bränsledistributionsstationen har förorenat jordmaterial avlägsnats. Bränsledistributionsstället försvinner från planeringsområdet. I samband med att distributionsstället försvinner bör det undersökas om marken eventuellt är förorenad och vid behov måste marken saneras.

### **9.12 Konsekvenser för de riksomfattande målen för områdesanvändningen**

#### **Fungerande samhällen och hållbara färdvägar**

- Planen stödjer den bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.
- Planen stödjer sig på den befintliga strukturen.
- Planen klarlägger trafiklösningarna. Vägnätet har ändrats så att det stödjer den befintliga och planerade markanvändningen.

#### **En sund och trygg livsmiljö**

- Översvämningsskador kan förebyggas genom att säkerställa att byggande sker tillräckligt högt

### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Tulvavahinkoja voidaan ehkäistä varmistamalla, että rakentaminen on riittävän korkealla merenpinnan tason yläpuolella tai tulvavallien rakentamisella.

### 9.13 Vaikutukset maakuntakaavaan

Kaavassa osoitetut alueet sijoittuvat voimassa olevassa maakuntakaavassa sekä vireillä olevassa Uusimaa 2050-kaavassa taajamatoimintojen alueelle. Osayleiskaavamuutoksen laadinnassa on huomioitu maakuntakaavoitus, eivätkä kaavat ole keskenään ristiriidassa.

## 10 YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Yleiskaavaa toteutetaan pääosin asemakaavoituksen kautta. Asemakaavoitus on vireillä samaan aikaan osayleiskaavan muutoksen kanssa.

Yleiskaavan toteuttaja on ensisijaisesti Loviisan kaupunki. Kaupungin tehtävänä on laatia tarpeelliset asemakaavat sekä vastata rakennusvalvonnasta ja omalta osaltaan kunnallistekniikan suunnittelusta.

Yksittäisten rakennusten ja yksityisten palveluiden rakentamisesta ja toteuttamisesta vastaavat yritykset ja yksityiset henkilöt. Palveluilla voi olla yksityinen tai julkinen toteuttaja.

Jatkosuunnittelussa nykyistä Saaristotietä (maantie 1583) korvaavien katuyhteyksien suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee ottaa huomioon nykyinen maantien erikoiskuljetusreitti. Maantie 1583 tulee muuttaa kadunpito päätöksellä kaduksi, jonka jälkeen entisellä tiealueella voidaan muodostaa asemakaavan mukaisia kiinteistöjä.

Osayleiskaavan yleismääräyksessä on veloitettu, että asemakaavoja laadittaessa ja uusia rakennuslupia myönnettäessä on varmistettava, että tulvavahingoille ja kosteudelle alttiit rakennusosat ovat vähintään + 3,1 metriä keskimääräisen merenpinnantason yläpuolella. Katujen korkeustason tulee olla + 2,8 metriä keskimääräisen merenpinnantason yläpuolella. Rakentaminen tarkistetulle korkeustasolle edellyttää aallonsuojarakenteen toteuttamista kaava-alueen eteläpuolelle sekä aluemaisia maanpinnan korotuksia Kuningattarenrannan asunto-

över havsvattenståndet eller genom att bygga översvämningsvallar.

### 9.13 Konsekvenser för landskapsplanen

I den gällande landskapsplanen samt i den aktuella planen Nyland 2050 ligger de områden som anvisats i denna plan på ett område för tätortsfunktioner. När ändringen av delgeneralplanen utarbetats har man beaktat landskapsplanläggningen, och planerna står inte i konflikt med varandra.

## 10 GENOMFÖRANDE AV GENERALPLANEN

Generalplanen genomförs i huvudsak via detaljplaneringen. Detaljplaneringen pågår samtidigt som ändringen av delgeneralplanen.

Generalplanen genomförs i första hand av Lovisa stad. Det är stadens uppgift att göra upp nödvändiga detaljplaner samt ansvara för byggnadstillsynen samt för planeringen av kommunaltekniiken för egen del.

Företag och privatpersoner ansvarar för byggandet och genomförandet av enskilda byggnader och privata tjänster. Tjänster kan tillhandahållas av en privat eller offentlig aktör.

I samband med den fortsatta planeringen måste den nuvarande specialtransportrutten på landsväg beaktas när gatuförbindelser som ersätter den nuvarande Skärgårdsvägen (landsväg 1583) planeras och genomförs.

I delgeneralplanens allmänna bestämmelse ingår en förpliktelse som säger att när en detaljplan utarbetas och när nya bygglov beviljas skall det säkerställas att byggnadsdelar som är utsatta för översvämningskador och fukt ligger minst +3,1 meter ovanför havets medelvattenstånd. Gatornas höjdnivå ska ligga +2,8 meter ovanför havets medelvattenstånd. Byggnad på de justerade höjdnivåerna förutsätter att en vågskyddskonstruktion genomförs söder om planområdet samt att markytan höjs områdesvis på Drottningstrandens bostadsmässområde. I annat fall måste byggandet

messualueelle. Muussa tapauksessa rakentamisessa on noudatettava ELY-keskuksen antamaa rakentamiskorkeussuositusta +3,27 metriä.

Vesistöä muuttaville hankkeille, kuten kelluvien asuntojen rakentamiselle, on haettava vesilain mukainen lupa. Vesilain mukaisen luvan ratkaisee Etelä-Suomen aluehallintovirasto.

Osayleiskaavassa esitetyn kevyen liikenteen yhteystarpeen rakenteen tarkemmassa suunnittelussa ottaa huomioon sen keskeinen asema maisemakokonaisuudessa ja vaikutukset koko miljöökokonaisuuteen.

### **10.1 Osayleiskaavan oikeusvaikutukset**

Seuraavassa on kuvattu yleisellä tasolla niitä oikeusvaikutuksia, joita maankäyttö- ja rakennuslaki mahdollistaa yleiskaavalle. Lisäksi on tuotu esiin yleiskaavan ja eräiden muiden lakien välisiä oikeusvaikutuksia.

#### **Suunnittelun ohjausvaikutus**

Hyväksytty yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42.1 §).

#### **Maakuntakaavan ohjausvaikutus**

Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella voimassa muutoin kuin yleiskaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (MRL 32.3 §).

#### **Vaikutus viranomaisiin**

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL 42.2 §).

#### **Rakennusjärjestys**

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on asiasta toisin määrätty (MRL 14.4 §).

#### **Ehdollinen rakentamisrajoitus**

Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista.

följa NTM-centralens byggnadshöjdsrekommendation +3,27 meter.

För projekt som förändrar vattendragen, såsom byggande av flytande byggnader, ska tillstånd enligt vattenlagen inhämtas. Tillstånd enligt vattenlagen avgörs av Regionförvaltningsverket i Södra Finland.

I den närmare planeringen av konstruktionen för det behov av förbindelse för gång- och cykeltrafik som anges i delgeneralplanen bör förbindelsens centrala placering i landskapshelheten och konsekvenser för hela miljöhelheten beaktas.

### **10.1 Delgeneralplanens rättsverkningar**

I det följande beskrivs på allmän nivå de rättsverkningar som markanvändnings- och byggnadslagen möjliggör för generalplanen. Dessutom presenteras förhållandet mellan generalplanens och vissa andra lagars rättsverkningar.

#### **Planeringens styrande inverkan**

Den godkända generalplanen ska tjäna till ledning när detaljplanen utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen (MBL 42.1 §).

#### **Landskapsplanens styrande inverkan**

På området för en generalplan med rättsverkningar gäller landskapsplanen inte, utom i fråga om verkan när generalplaner ändras (MBL 32.3 §).

#### **Inverkan på myndigheter**

När myndigheterna planerar åtgärder som gäller områdesanvändningen och beslutar vidta sådana åtgärder, ska de se till att åtgärderna inte försvårar genomförandet av generalplanen (MBL 42.2 §).

#### **Byggnadsordning**

Föreskrifterna i byggnadsordningen tillämpas inte om något annat bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar (MBL 14.4 §).

#### **Villkorlig bygginskränkning**

Tillstånd att uppföra en byggnad får inte beviljas så att genomförandet av generalplanen försvåras. Tillstånd ska dock beviljas, om förvägrande av tillstånd



Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta joutuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoitukseen, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohutuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten. (MRL 43.1 §)

#### **Ehdoton rakentamisrajoitus**

Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (rakentamisrajoitus). Tällöin ei sovelleta, mitä 1 momentissa säädetään. Yleiskaavassa voidaan myös määrätä, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (MRL 43.2 §).

#### **Yleiskaavan ja muun lainsäädännön mukaisen päätöksenteon suhde**

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset suunnitelmat on otettava huomioon suunniteltaessa ja päätettäessä muun lainsäädännön nojalla ympäristön käytön järjestämisestä siten kuin erityislaeissa säädetään. Muussa lainsäädännössä on vastaavasti säännöksiä, jotka tätä yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon. Tässä suhteessa keskeisimpiä lakeja ovat ympäristönsuojelulaki, laki rakennusperinnön suojelemisesta, maantielaki, ratalaki, vesilaki, maa-aineslaki, metsälaki ja jätelaki. Luonnonsuojelulain ja muinaismuistolain huomioon ottamisesta säädetään vielä tarkemmin MRL 197 §:ssä.

på grund av generalplanen skulle orsaka sökanden betydande olägenhet och kommunen eller, när området måste anses vara avsatt för något annat offentligt samfund, detta inte löser in området eller betalar skälig ersättning för olägenheten (villkorlig bygginskränkning). När olägenheten bedöms beaktas inte ändringar som inträffat i ägandeförhållandena efter det att generalplanen godkänts, om de inte har gjorts för genomförande av generalplanen. (MBL 43.1 §)

#### **Ovillkorlig bygginskränkning**

I generalplanen kan bestämmas att generalplaneområdet eller en del av det inte får bebyggas så att genomförandet av generalplanen försvåras (bygginskränkning). Härvid tillämpas inte vad som bestäms i 1 mom. I generalplanen kan också bestämmas att en åtgärd som förändrar landskapet inte får vidtas utan tillstånd enligt 128 § (MBL 43.2 §).

#### **Förhållandet mellan generalplanen och beslutsfattande enligt annan lagstiftning**

Planer enligt markanvändnings- och bygglagen ska beaktas när man med stöd av annan lagstiftning planerar och beslutar hur användningen av miljön ska ordnas på det sätt som föreskrivs i speciallagar. I annan lagstiftning finns på motsvarande sätt bestämmelser som ska beaktas när denna generalplan utarbetas. De viktigaste lagarna i detta avseende är miljöskyddslagen, lagen om skyddande av byggnadsarvet, landsvägslagen, banlagen, vattenlagen, marktäktslagen, skogslagen och avfallslagen. I MBL 197 § föreskrivs närmare om beaktande av naturvårdslagen och lagen om fornminnen.

## 11 Yhteystiedot ja palaute

### Loviisan kaupunki

Loviisan kaupunki, elinkeino- ja  
infrastruktuurikeskus  
PL 11  
07901 Loviisa

#### Lisätietoja:

Kaupunginarkkitehti Maaria Mäntysaari  
puh. 0440 555 403

### Kaavaa laativa konsultti

Sitowise Oy  
Linnoitustie 6D, 02600 Espoo

DI (YKS 641) Janika Lankinen  
puh. +358 40 845 6967  
janika.lankinen@sitowise.com

#### 11.1 Palaute

Kaavaan liittyvä julkinen aineisto kootaan ennen kaavan eri vaiheiden nähtävilläoloaikoja Lovinfon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivuille [www.loviisa.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitusja-maan-kaytto/kaavoitus/yleiskaavoitus/](http://www.loviisa.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitusja-maan-kaytto/kaavoitus/yleiskaavoitus/).

Muistutukset kaavaehdotuksista sekä mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavaehdotuksesta tulee toimittaa nähtävilläoloaikana joko Loviisan kaupungin asiakaspalvelupiste Lovinfoon (Mariankatu 12 A) tai postitse osoitteeseen:

Kaupunkisuunnitteluosasto  
Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus  
PL 77  
07901 Loviisa

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

## 11 Kontaktuppgifter och respons

### Lovisa stad

Lovisa stad, centralen för näringsliv och  
infrastruktur  
PB 11  
07901 Lovisa

#### Ytterligare information:

Stadsarkitekt Maaria Mäntysaari  
tel. 0440 555 403

### Plankonsult

Sitowise Oy  
Befästningsvägen 6D, 02600 Esbo

DI (YKS 641) Janika Lankinen  
tel. +358 40 845 6967  
janika.lankinen@sitowise.com

#### 11.1 Respons

Det offentliga material som hänför sig till planen sammanställs före framläggandet i de olika faserna på Lovinfos anslagstavla och stadens webbplats [www.loviisa.fi/sv/boende-och-miljo/planlaggningoch-markanvandning/planlaggning/generalplanering/](http://www.loviisa.fi/sv/boende-och-miljo/planlaggningoch-markanvandning/planlaggning/generalplanering/).

Både anmärkningar om planförslag och åsikter om planutkast eller program för deltagande och bedömning ska lämnas under tiden då handlingarna är framlagda antingen till Lovisa stads kundservicekontor Lovinfo eller skickas per post till adressen:

Stadsplaneringsavdelningen  
Centralen för näringsliv och infrastruktur  
PB 77  
07901 Lovisa

eller per e-post till [kaavoitus@loviisa.fi](mailto:kaavoitus@loviisa.fi)