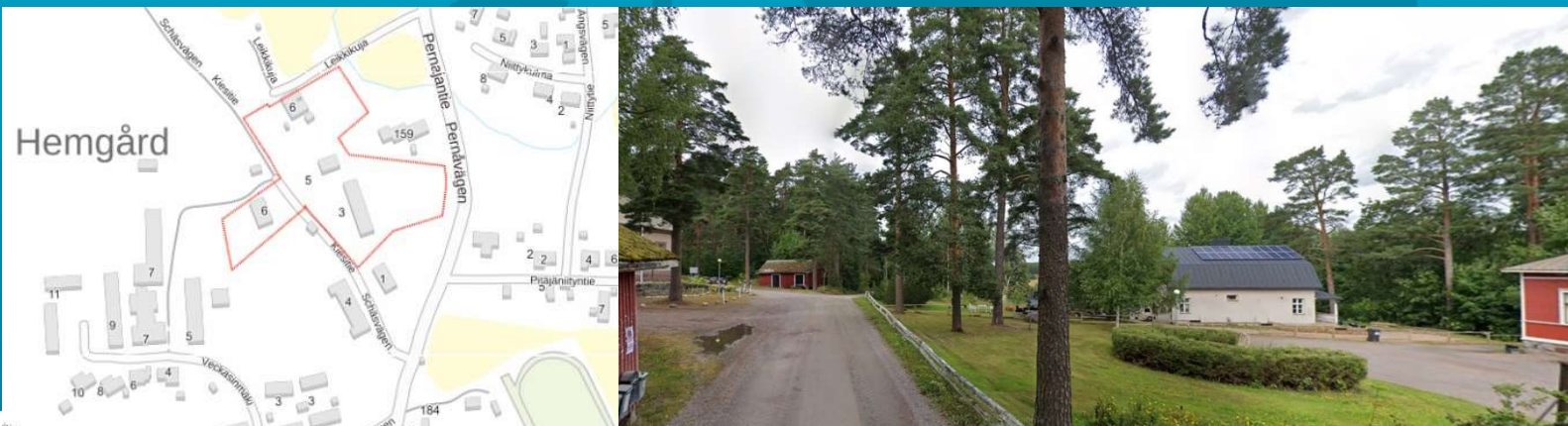


*Asemakaavan muutos, kaupunginosa 30, Pernaja, osa kortteleista 1 ja 12, entinen Pernajan Kunnantalo ympäristöineen, Kiesitie/Pernajantie/Leikkikuja*

# *Kaavaselostus*



# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

Alue:	Pernaja
Kaupunki:	Loviisa
Kaupunginosa:	30 Pernaja
Kortteli:	1, 12
Kaava:	Asemakaavan muutos
Kaavatunnus:	434_30-8
Dnro:	362/10.02.03/2023

Asemakaavan selostus koskee 29.7.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Torsbyssä ja se rajoittuu Pernajantiehen, Kiesitiehen ja Leikkikujaan. Tämän lisäksi osa alueesta sijaitsee Kiesitien länsipuolella. Pernajan kirkko sijaitsee alueesta n. 1,4 km kaakkoon.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos, kaupunginosa 30, Pernaja, osa kortteleista 1 ja 12, entinen Pernajan kunnantalo ympäristöineen Kiesitie/Pernajantie/Leikkikuja*. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa korttelialueiden ajanmukaisuus muutosalueen osalta. Tavoitteena on myös tutkia alueella olevien rakennusten suojeluarvoa ja tulevaa käyttöä sekä tutkia, onko alueelle mahdollista sijoittaa uusia asuinkorttelialueita.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot .....	2
1.1	Tunnistetiedot .....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo .....	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	3
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista .....	3
2	Tiivistelmä.....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2	Asemakaava .....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3	Lähtökohdat.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	4
3.2	Suunnittelutilanne .....	15
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	18
4.2.1	Osalliset.....	18

4.2.2	Vireilletulo .....	18
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	18
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	19
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	20
5	Asemakaavan kuvaus .....	20
5.1	Kaavan rakenne.....	20
5.1.1	Mitoitus .....	20
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	20
5.3	Kaavan vaikutukset.....	21
5.3.1	Liikenteelliset vaikutukset .....	21
5.3.2	Alue- ja yhdyskuntarakenne.....	21
5.3.3	Kaupunki- ja maisemakuva.....	21
5.3.4	Luonnonympäristö .....	21
5.3.5	Pinta- ja pohjavedet.....	22
5.3.6	Ilmasto.....	22
5.3.7	Suhde maakuntakaavaan .....	22
5.3.8	Kaavan suhde yleiskaavaan .....	22
5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	22
6	Asemakaavan toteutus .....	22
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	22
6.2	Toteutuksen seuranta .....	22

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista

- Rakennusinventointikortit: Kunnantalo, Päiväkotit, Tekninen toimisto, Kirjasto.
- Uusimaa, valtakunnalliset maisema-alueet VAMA, 2021.
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, 24.12.2014.

# 2 Tiivistelmä

## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireilletulo elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan kokouksessa 25.2.2014, § 24.

Kuulutus kaavan vireilletulosta 24.3.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos nähtävillä 24.3.–11.4.2023

Kaavaehdotuksen nähtävälle asettamisen käsittely elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa 28.3.2024

Kaavaehdotus nähtävillä 26.4.–13.5.2024

Kaavan hyväksyminen 29.8.2024, § 122

## 2.2 Asemakaava

Alueella on olemassa olevia rakennuksia, joista kahdelle on poikkeamisluvalla myönnetty muutos asuinkäytölle. Asemakaavan muutoksella asemakaava ajanmukaistetaan ja rakennuksille osoitetaan sr-3 ja /s -suojelumerkintöjä. Osa alueesta osoitetaan puisto- ja lähivirkistysalueeksi (VP, VL). Alueelle on osoitettu kaksi pientalotonttia, joista toinen on tavanomainen (AP), toiseen sallitaan siirretyn hirsirunkoisen rakennuksen rakentaminen tarkoittaen päärakennusta (AP-8). Rakennusoikeutta on osoitettu korttelialueille tehokkuusluvulla  $e=0,25$  tai  $300 \text{ k-m}^2$  (uudet pientalotontit) ja kerrosluvuksi  $l \text{ u}1/2$  (uudet pientalotontit) tai II.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

# 3 Lähtökohdat

## 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Asemakaavan muutos koskee yksityisten omistamia kiinteistöjä 434-471-2-14 (ent. Tekninen toimisto) ja 434-471-2-10 (ent. Kunnantalo) ja Loviisan kaupungin omistamia kiinteistöjä 434-471-2-16 (nyk. kirjasto) ja 434-471-2-12 (entinen päiväkot), 434-471-2-105 (kirjaston itäpuolinen alue) ja 434-471-2-70 (päiväkodin piha, joka on nykyisellään osa rivitalon kiinteistöä).

Suunnitteluala on kooltaan noin 1,8 hehtaaria. Alue rajoittuu idässä Pernajantiehen, pohjoisessa Leikkikujaan ja lännessä Kiesitiehen. Etelässä alue rajoittuu puistoalueeseen sekä rakennettuihin rivitaloihin ja muihin yhdistettyihin asuintalotontteihin. Suunnitteluala on rakennettua ympäristöä. Vesi- ja viemäriinjat kulkevat Kiesitietä pitkin Veckaksenmäeltä alueen länsiosissa ja osittain suunnittelualan pohjoisosassa. Entisen päiväkodin länsipuolella olevassa rinteessä sijaitsee kevyen liikenteen väylä, jota pitkin on yhteys Kiesitielle.

Kaavoitettava alue on itäiseltä osaltaan osin asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), osin sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS) ja osin rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR). Kiesitien länsipuolen osalta alue on hallinto- ja virastorakennusten sekä sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YHS).

Kaavoitettavan alueen rakennuskanta on peräisin 1900-luvun alusta, jolloin alueelle rakennettiin kunnalliskoti (Kirjasto), sairastupa (Kunnantalo), mielisairaala (Päiväkot) ja näiden työntekijöiden käytössä ollut rakennus (Tekninen toimisto). Rakennukset ovat satulakattoisia ja hirsirunkoisia lukuun ottamatta Teknistä toimistoa, joka on muurattu tiilestä ja on mansardikattoinen. Viimeksi mainittu on ilmeisesti aluksi toiminut pesutupana ja leipomona. Tämä selittäisi muista poikkeavan rakennusmateriaalin.

Kunnalliskoti siirtyi vuonna 1950 toisaalle ja rakennus oli asuin- ja kirjastokäytössä, myöhemmin asuintoiminnosta luovuttiin. Rakennuksen eteläpäädyin kaksi asuntoa on muutettu päiväkodin tiloiksi.



*Kirjaston edusta mahdollisesti 1970-luvulta, kirjastobussi hankittiin vuonna 1972. Vasemmalla näkyy Tekninen toimisto. Foto Pernå sockens historia, osa IV.*



*Kunnantalon edusta vuonna 2003. Foto Mauritz.*





*Päiväkoti pihan puolelta kuvattuna. Foto Mauritz 2003.*

Kunnantalon ja Teknisen toimiston toiminta päättyi vuonna 2010 Pernajan yhdistyessä Loviisaan. Päiväkodin toiminta päättyi vuonna 2020. Kunnantalo ja Tekninen toimisto myytiin vuonna 2017. Poikkeamispäätöksellä Kunnantalon käyttötarkoitus muutettiin asunnoksi ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan yritystoimintaan (B&B-toiminta). Teknisen toimiston käyttötarkoitus muutettiin kahdeksi asunnoksi sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan liike- ja toimistokäyttöön (yritystoiminta).

Liikenne alueelle tapahtuu Kiesitien kautta lukuun ottamatta päiväkodin kiinteistöä, johon liikenne johdetaan Leikkikujan kautta. Alueen koillisnurkassa kulkee ilmajohto. Muutosalue on lähes kokonaan pohjavesialuetta.







*Kuva 1.*



*Kuva 2.*





*Kuva 3.*



*Kuva 4.*





Kuva 5.



Kuva 6.





Kuva 7.



Kuva 8.





Kuva 9.



Kuva 10.





*Kuva 11.*

*Pinnan muodot ja maaperä*

Maasto viettää koko muutosalueen osalla osin loivasti, osin jyrkästi koilliseen.

Geologian tutkimuskeskuksen tuottaman maaperäkartaston (1:100 000) mukaan maaperä alueella on harjujen ulkopuolista sora- ja hiekkakerrostumaa.

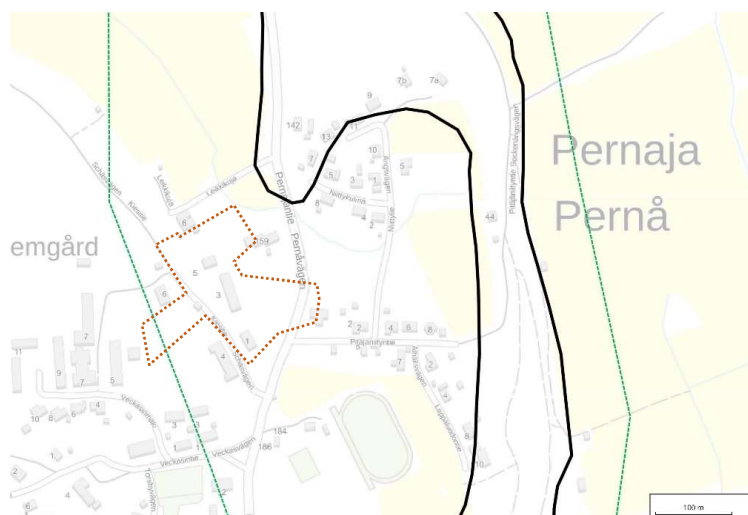


© GTK

- Harju, delta, sanduri, lajittunut reunamuodostuma
- Saumaharju
- Moreenipeitteinen harju/ muu moreenipeitteinen sora- ja hiekkakerrostuma
- Harjujen ulkopuolinen sora- ja hiekkakerrostuma
- Litoraalin sora- ja hiekkakerrostuma
- Jokikerrostuma
- Homogeeninen savi- ja siltikerrostuma

*Pohjavesi*

Muutosalue sijoittuu lähes kokonaan 1-luokan pohjavesialueelle (Pernajan kirkonkylä, Garggård, Uvbergen). Pohjaveden varsinainen muodostumisalue on muutosalueen itäpuolella lähimmillään alle 100 metrin etäisyydellä.

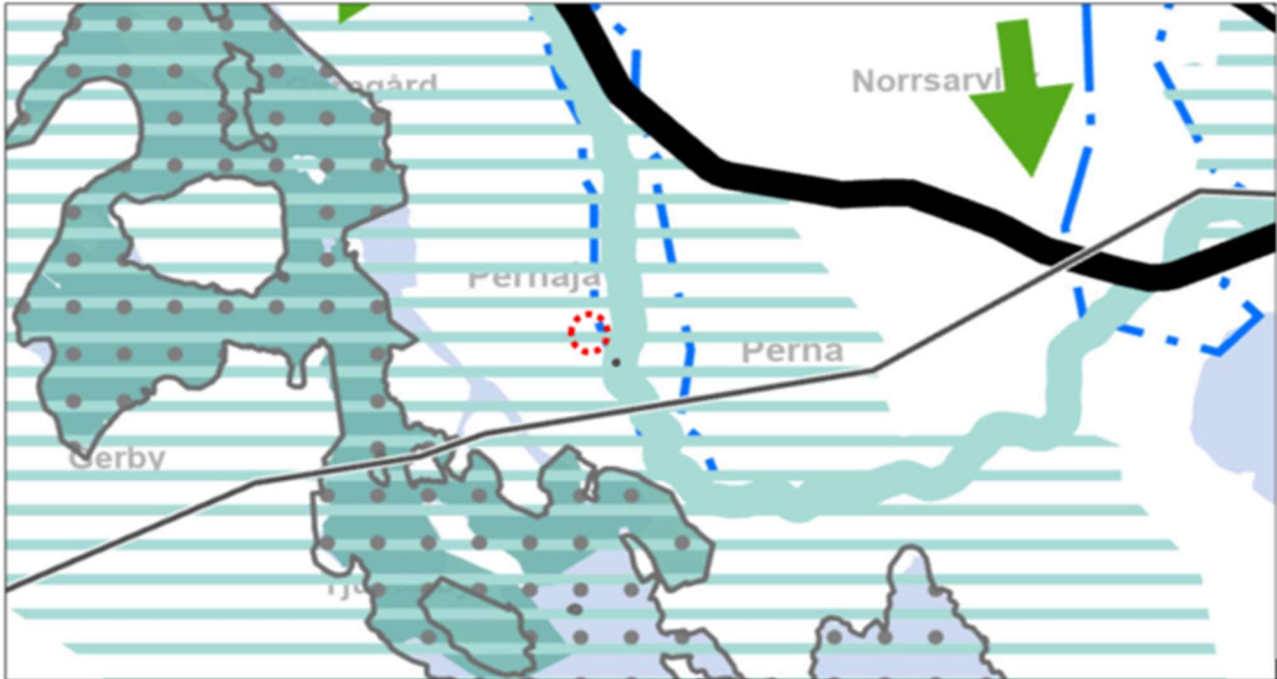


*Pohjavesialueen raja vihreä, pohjaveden muodostumisalue musta. Loviisan kaupunki, Paikkatieto.*

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on tullut voimaan Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätöksellä.



© Maanmittauslaitos, Uudenmaan liitto



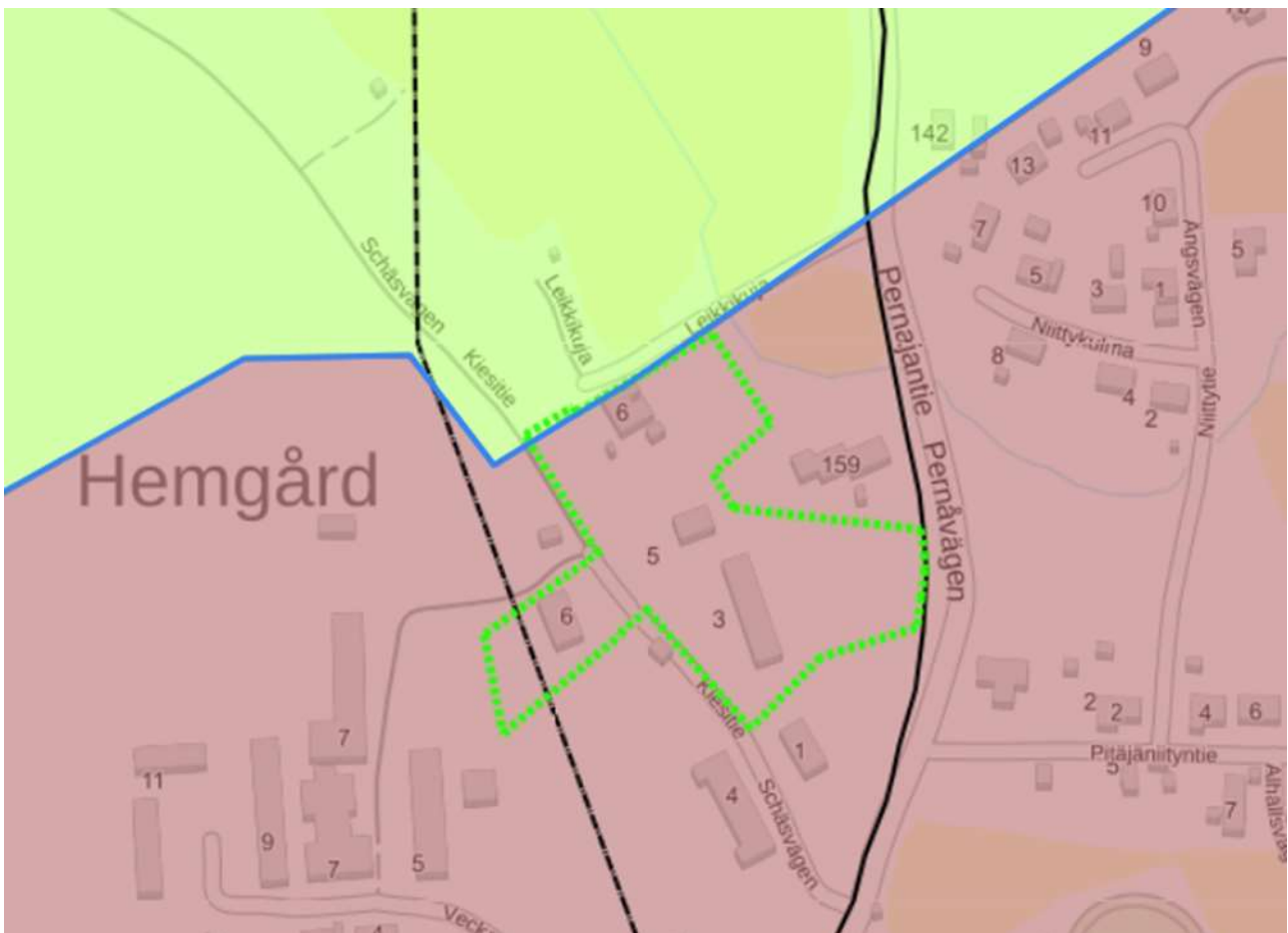
Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue: Pernajanlahden ympäristö ja Koskenkylänjokilaakso, joka valtakunnallisesti arvokas maisema-alue sekä Suuri Rantatie, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristön tie.



Pohjavesialue: Pernajan kirkonkylä, Uvbergen, Garpgård.

### 3.2.1.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava, joka on hyväksytty 8.3.2000.



Taajamatoimintojen alue.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle sijoittuva rakentaminen tulee pyrkiä sijoittamaan ennestään olevan asutuksen yhteyteen tai olemassa olevien teiden varteen.



### 3.2.1.3 Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa, vahvistettu 3.12.1975 ja 20.3.1986.



- YS Sosiaalityötä ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.
- YHS Hallinto- ja viristorakennusten sekä sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korkeintaan 25 % kerrosalasta saa olla liike- ja toimistokerrosalaa.
- AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

### 3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.4.2014.

### 3.2.1.5 Pohjakartta

Asemakaavan pohjana oleva kartta täyttää 11.4.2014 annetun maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (323/2014) mukaiset vaatimukset.

### 3.2.1.6 Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat, suojelupäätökset

Katso luku 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Nykyinen asemakaava on vanhentunut ja se tulee ajanmukaistaa jo poikkeamisluvilla myytyjen tonttien osalta. Samalla tutkitaan laajemmin alueen maankäyttöä.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 25.2.2014 § 24.

#### 4.2.1 Osalliset

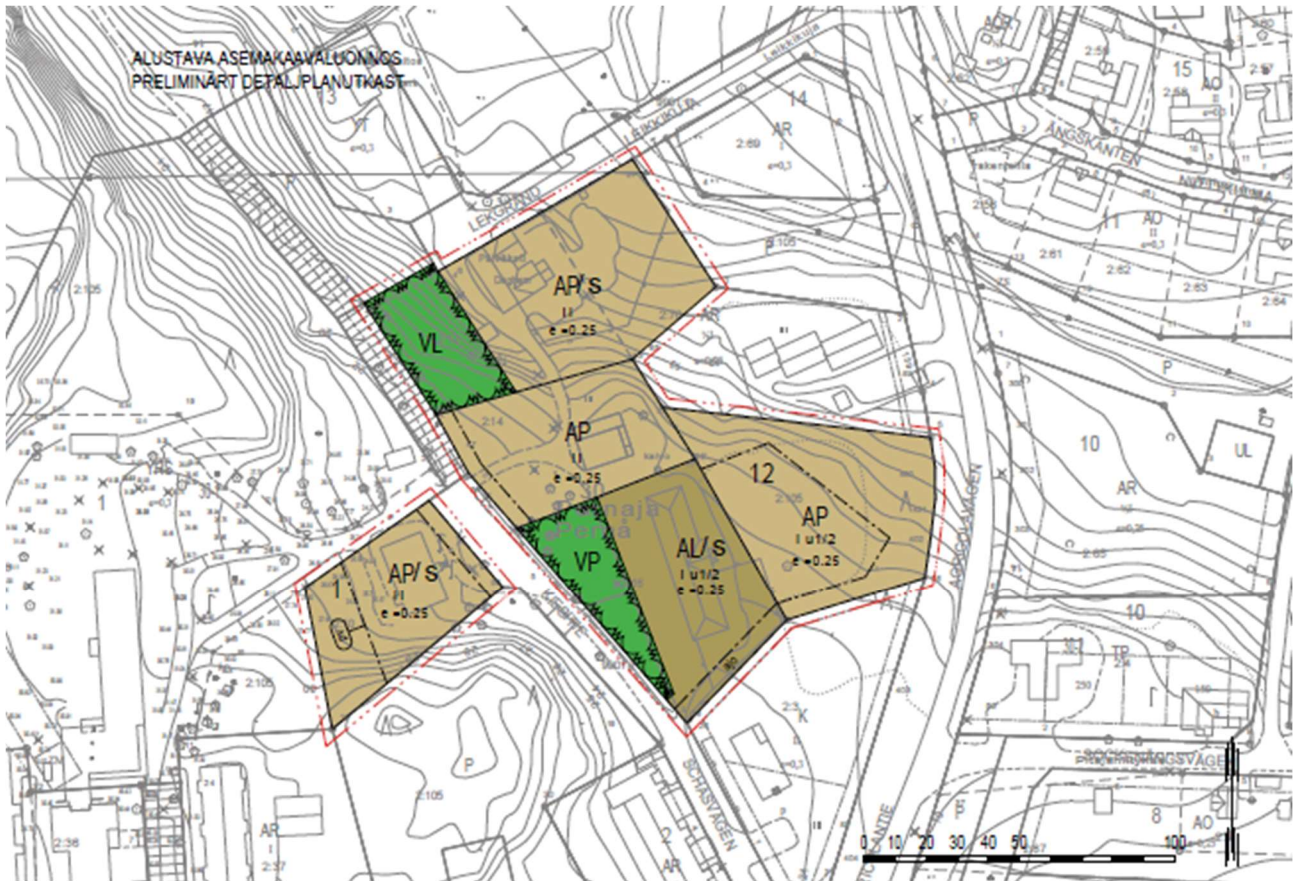
Osallistuminen toteutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti, katso liite 1.

#### 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 25.2.2014 § 24.

#### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos on asetettu julkisesti nähtäville 24.3.–11.4.2023.



*Alustava luonnos, joka oli nähtävillä keväällä 2023.*

#### *Valmisteluvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos lähetettiin tiedoksi seuraaville viranomaisille: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Kymenlaakson Sähkö Oy, Porvoon kaupunki / Ympäristöterveydenhuolto, Porvoon museo, Loviisan Vesiliikelaitos ja Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta.



## Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus

Valmisteluvaiheesta saatiin yksi lausunto, joka annettiin Porvoon museolta. Lausunnossa todettiin, ettei alueelta tunneta muinaisjäännöksiä, sekä kehoitettiin laatimaan rakennuksista inventointikortit.

Kaavaehdotus on asetettu julkisesti nähtäville 24.3.–11.4.2024.



Kaavaehdotus, joka oli nähtävillä keväällä 2024.

Ehdotusvaiheessa korttelimerkintöjä tarkennettiin. Päiväkodin itäpuolelle osoitettiin uusi tontti. Alueen rajausta muutettiin siten, että osa Kiesitiestä on kaavamutosaluetta.

Ehdotusvaiheesta saatiin 4 lausuntoa (Pelastuslaitos, ELY, Porvoon museo, Porvoon ympäristöterveysjaosto). Lausunnot ja niiden vastineet on koottu erilliselle liitteelle 1. Lausuntojen johdosta on hule- ja pohjaveteen liittyviä määräyksiä täydennetty ELY:n lausunnossaan tuomien kommenttien mukaisesti.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa korttelien ja tonttien ajanmukaisuus sekä rakennusten suojeluarvo muutosalueen osalta sekä tutkia alueen muu maankäyttö selvittäen myös, onko alueelle mahdollista sijoittaa uusia omakotitalo- tms. tontteja.

#### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueella on historiallisia arvoja sisältäviä rakennuksia, joiden arvo tulee huomioida alueen maankäytössä. Alueen itäpuolella olevan rivitalokorttelin rakentamattoman osan käyttöä tulee selvittää. Alueella olevat viheralueet tulee huomioida maankäytössä. Alue on pohjavesialueella, mikä tulee huomioida maankäytössä.

## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Nykyisen kirjaston kortteli on asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Korttelin ja Kiesitien väliin jää kiilamainen puisto (VP), jossa on olemassa olevaa puustoa ja istutuksia sekä nurmialuetta. Korttelin itäpuolelle osoitetaan asuinpientalojen korttelialue (AP), jonka ajoyhteys on osoitettu viereisen AL-korttelin kautta. Entisen Kunnantalon, uuden pientalotontin (AP) ja Teknisen toimiston korttelialueilla (AP/s), sallitaan pääkäyttötarkoituksen lisäksi vähäinen, alueen asuinkäytölle häiriötä aiheuttamattoman yritystoiminnan sijoittaminen.

Entisen päiväkodin korttelialue (AP-3) on osoitettu pientalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös majoitus-, kokous- ja yms. palvelutiloja sekä liiketiloja. Sen länsipuolella oleva jyrkästi nouseva rinne on osoitettu lähiviheralueeksi (VL), jossa on olemassa oleva polku. Korttelin itäpuolelle on osoitettu asuinpientalojen korttelialue (AP-8), jolle saa sijoittaa siirretyn hirsirunkoisen rakennuksen. Päiväkodin edusta on maisemallisesti näkyvä paikka ja kaavamääräyksellä pyritään varmistamaan, että uusi rakentaminen on maisemaan sopivaa. Kaupunkisuunnitteluosastolle on tullut kyselyjä vanhan hirsirunkoisen talon siirtämisestä kunnan alueelle, joten AP-8 -korttelialueelle on todettu olevan tarve.

Kirjastolle, entiselle Kunnantalolle ja päiväkodille osoitetaan sr-3 -merkintä, jolla suojellaan rakennusten ulkoasua. Entiselle Tekniselle toimistolle osoitetaan /s-merkintä, jolla suojellaan rakennuksen säilyminen. Koska rakennukseen on jo tehty erinäisiä ulkonäköön liittyviä muutoksia, on suojelumääräys kevyempi kuin muissa suojeltavissa rakennuksissa.

#### 5.1.1 Mitoitus

Tonttinro	Aluevaraus	Pinta-ala m <sup>2</sup>	e-luku	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>
1	AP	2337	0,25	584
2	AL	2677	0,25	669
3	AP (uusi)	3785		300
4	AP	2581	0,25	645
5	AP-3	1915	0,25	479
6	AP-8 (uusi)	1806		300
	VP	1047		
	VL	1174		
	katualue	563		

Yhteensä koko kaava-alue 1,7885 ha

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua on huomioitu mm. seuraavissa kaavan yleismääräyksissä:

*Uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Rakennusten massoittelemisen ja kattomuotojen sekä*





### 5.3.5 Pinta- ja pohjavedet

Alue on lähes kokonaan pohjavesialuetta. Pohja- ja hulevesistä on annettu kaavassa erilliset määräykset.

### 5.3.6 Ilmasto

Lähtökohtaisesti uuden rakentaminen aiheuttaa päästöjä. Alue kuitenkin hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja rakennuspaikat sijoittuvat siten, että tarve poistaa puustoa on vähäistä.

### 5.3.7 Suhde maakuntakaavaan

Kaavamuuotos noudattaa voimassa olevaa maakuntakaavaa.

### 5.3.8 Kaavan suhde yleiskaavaan

Kaavamuuotos noudattaa voimassa olevaa osayleiskaavaa.

## 5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueella on ilmajohto, joka kulkee osin pohjoisemmalla pientalokorttelilla aiheuttaen maisemallista häiriötä. Kaavassa on huomioitu johdon varoalue.

# 6 Asemakaavan toteutus

## 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan saatua lainvoimansa se mahdollistaa välittömästi alueen toteuttamisen.

## 6.2 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.

Loviisassa, 29.7.2024

Perttu Huhtiniemi, kaavasuunnittelija



Loviisan kaupunki  
Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus  
Kaupunkisuunnitteluosasto

## ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 30, PERNAJA, OSA KORTTELEISTA 1 JA 12, ENTINEN PERNAJAN KUNNANTALO YMPÄRISTÖINEEN KIESITIE/PERNAJANTIE/LEIKKIKUJA



### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tässä suunnitelmassa esitetään kaavoitushankkeen sijainti ja tavoitteet sekä kerrotaan, miten alueen osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan työn aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan, ja se on nähtävillä Loviisan kaupungin virallisella ilmoitustaululla asiakaspalvelupisteessä Lovinfossa kuulutuksessa ilmoitettuina ajankohtina. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksessa tai kaupungin verkkosivustolla koko asemakaavan valmistelun ajan: [www.loviisa.fi/fi/palvelut/kaavoitusjamaankaytt/kaavoitus/asemakaavoitus](http://www.loviisa.fi/fi/palvelut/kaavoitusjamaankaytt/kaavoitus/asemakaavoitus).

Loviisassa 19.3.2024

### SISÄLLYSLUETTELO

#### SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1. Suunnittelualue ja hankkeen tausta
2. Suunnittelun tavoite
3. Alueen kuvaus, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

#### OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

4. Osalliset
5. Tiedottaminen ja osallistuminen
6. Vaikutusten arviointi
7. Yhteystiedot



## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 1 SUUNNITTELUALUE JA HANKKEEN TAUSTA

Suunnittelualueeseen kuuluvat kiinteistöt Weckas 3 434-471-2-10, Weckas 4 434-471-2-12, Weckas 5 434-471-2-14 ja Weckas 6 434-471-2-16 sekä osat kiinteistöistä Mejeriet 434-471-2-70 ja Weckas 434-471-2-105.

Suunnittelualue sijaitsee Torsbyssä ja se rajoittuu Pernajantiehen, Kiesitiehen ja Leikkikujaan. Alueen länsiosassa on entinen Pernajan kunnantalo, jonka toiminta päättyi 2010. Alueen keskellä on Pernajan kirjasto ja entinen Tekninen toimisto, pohjoisosassa on Pernajan kirkonkylän vanha päiväkotikoti, joka suljettiin syksyllä 2020. Suunnittelualueen itäpuolella on Loviisan Asunnot Oy:n rivitalo, jonka maapohjan kaupunki on vuokrannut rakennuksen omistajille. Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 25.2.2014 § 24.

### 2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueen tulevaa käyttöä huomioiden myös nykyinen rakennusten käyttö.

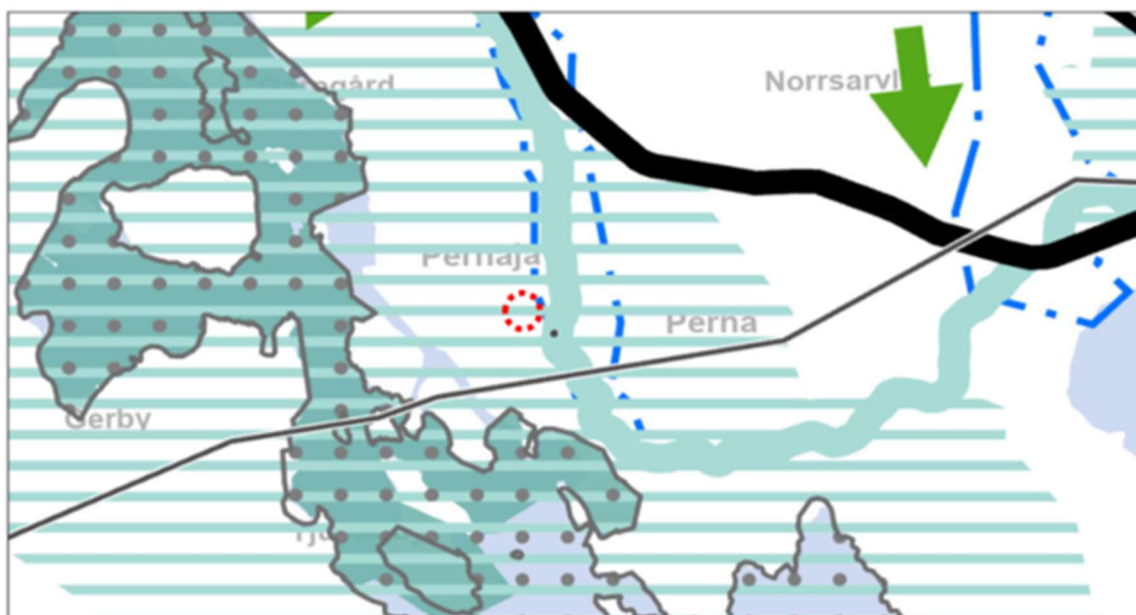
### 3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

#### Yleistä

Suunnittelualue on noin 1,7 hehtaarin kokoinen. Alueella on useita maanomistajia, mutta Loviisan kaupunki omistaa suurimman osan suunnittelualueen maista. Alue rajoittuu idässä Pernajantiehen, pohjoisessa Leikkikujaan ja lännessä Kiesitiehen. Etelässä alue rajoittuu puistoalueeseen sekä rakennettuihin rivitaloihin ja muihin yhdistettyihin asuintalontontteihin. Suunnittelualue on siis rakennettua ympäristöä. Vesi- ja viemäriinjat kulkevat Kiesitietä pitkin, Veckaksenmäeltä alueen länsiosissa ja osittain suunnittelualueen pohjoisosassa. Entisen päiväkodin länsipuolella olevassa rinteessä sijaitsee kevyen liikenteen väylä, jota pitkin voi kulkea Kiesitielle. Päiväkodin aidattu piha-alue on sijainnut rivitalokorttelissa (AR).

#### Maakuntakaava

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on tullut voimaan Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätöksellä.





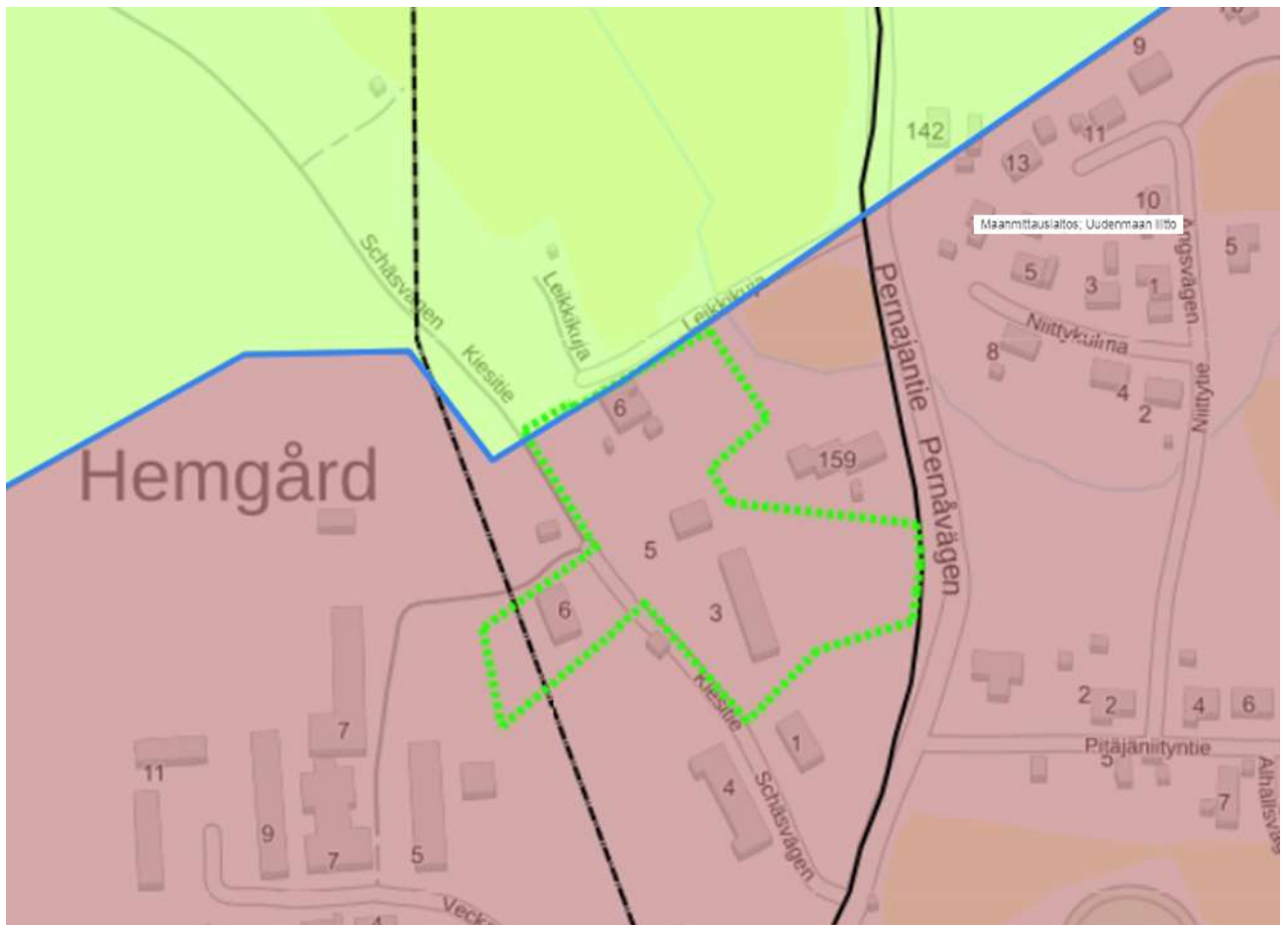
Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue: Pernajanlahden ympäristö ja Koskenkylänjokilaakso, joka valtakunnallisesti arvokas maisema-alue sekä Suuri Rantatie, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristön tie.



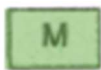
Pohjavesialue: Pernajan kirkonkylä, Uvbergen, Garpgård.

### Yleiskaava

Alueella on voimassa Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava, joka on hyväksytty 8.3.2000.



Taajamatoimintojen alue.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle sijoittuva rakentaminen tulee pyrkiä sijoittamaan ennestään olevan asutuksen yhteyteen tai olemassa olevien teiden varteen.

## Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa, vahvistettu 3.12.1975 ja 20.3.1986.



- YS Sosiaalityötä ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.  
 YHS Hallinto- ja viristorakennusten sekä sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.  
 AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korkeintaan 25 % kerrosalasta saa olla liike- ja toimistokerrosalaa.  
 AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

### Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat

- Uusimaa, Valtakunnalliset maisema-alueet VAMA, 2021.
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, 24.12.2014.



## OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

### 4 OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- suunnittelualueen lähiasukkaat ja maanomistajat
- alueeseen rajoittuvan maan omistajat ja lähinaapurit
- yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Viranomaistahot ja muut tahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Porvoon museo
- Loviisan vesiliikelaitos
- Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta

### 5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

#### Kaavoituksen käynnistäminen

Kaavamuutos tuli vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 25.2.2014 § 24.

#### Perusselvitysvaihe ja tavoitteet

Perusselvitysvaiheessa kootaan kaavan lähtötietoaineisto sekä laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset ja täsmennetään kaavanmuutoksen tavoitteet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavasuunnittelun edetessä. Valmisteluvaiheessa laaditaan alustava kaavaluonnos. OAS:n ja alustavan asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kuuluttamalla, kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan.

Tavoiteaikataulu:

kevät 2023

#### Kaavaehdotusvaihe

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville Lovin fon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivuille 14 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallinnonaloilta (maankäyttö- ja rakennuslain 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. § ja 28. §).

Mahdollinen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään nähtävilläoloajan ja saatujen lausuntojen jälkeen (maankäyttö- ja rakennuslain 66. § 2. mom., maankäyttö- ja rakennusasetuksen 18. §). Mahdolliset muistutukset on toimitettava asiakaspalvelupiste Lovin fon ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (maankäyttö- ja rakennuslain 65. § 2. mom.).

Tavoiteaikataulu:

kevät 2024

### **Kaavan hyväksyminen**

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta käsittelee lausuntojen ja vaikutusten arvioinnin sekä mahdollisten muistutusten avulla täsmentyneen kaavaehdotuksen ja päättää kaavan hyväksymisestä. Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu (maankäyttö- ja rakennuslain 52. §). Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan ELY-keskukselle, kaavamuutoksen hakijalle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (maankäyttö- ja rakennuslain 67. §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinfossa ja paikallislehdissä (maankäyttö- ja rakennuslain 93. §).

Tavoiteaikataulu:

syksy 2024

### **6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI**

Kaavaa laadittaessa työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselostusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna.

### **7 YHTEYSTIEDOT**

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi jättää Loviisan kaupungin asiakaspalvelupiste Lovinfoon kaavan ollessa nähtävillä. Lovinfo palvelee myös puhelimitse.

Loviisan kaupunki, Lovinfo  
Mariankatu 12 A  
07900 LOVIISA

sähköposti: kaupunki@loviisa.fi  
puh. 019 555 555  
Avoinna ma–pe klo 9.00–16.00

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi lähettää myös:

Loviisan kaupunki, elinkeino- ja infrastruktuurikeskus  
PL 77  
07901 Loviisa

sähköposti: kaavoitus@loviisa.fi

sähköposti: [etunimi.sukunimi@loviisa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@loviisa.fi)

puhelinaika maanantaisin ja torstaisin klo 9–11

Perttu Huhtiniemi  
kaavasuunnittelija

puh. 040 671 7674

Marko Luukkonen  
kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö

puh. 0440 555 403