

## Uudenmaan jätehuoltoviranomainen

---

**Lähettäjä:** Kaavoitus - Loviisan kaupunki <kaavoitus@loviisa.fi>  
**Lähetetty:** maanantai 18. marraskuuta 2024 8.35  
**Vastaanottaja:** Marko Printz; Asiakaspalvelu; Uudenmaan jätehuoltoviranomainen  
**Aihe:** Lausuntopyyntö: Dnro 857/10.02.03/2024 / Asemakaavan muutos, kaupunginosa 10, Kuningattarenranta, kortteli 1060 ja siihen liittyvä katualueen osa, Regaalienkuja/Regaalienkatu  
**Liitteet:** Kungörelse\_kuulutus-Pernajan kunnantalo ja Regaalienkatu-SUO&RUO.pdf; AK\_Regaalienkuja\_171024.pdf; OAS\_Regaalienkuja\_ruo.pdf; OAS\_Regaalienkuja\_suo.pdf; Regaalienkuja\_illustraatio.jpg; Lausuntopyyntö-Regaalienkuja\_SUO&RUO.pdf

Hei,

viranomaiset, alueella toimivat yhtiöt, yhdistykset ja yhteisöt:

Loviisan kaupunki varaa osallisille mahdollisuuden lausunnon antamiseen koskien asemakaavan muutosta kaupunginosassa 10, Kuningattarenranta, kortteli 1060 ja siihen liittyvä katualueen osa, Regaalienkuja/Regaalienkatu.

Liitteenä oleva aineisto:

*Lausuntopyyntö*

*Kuulutus*

*Kaavakartta*

*OAS*

*Illustraatio*

Kaava-aineisto liitteineen löytyy osoitteesta [loviisa.fi/AKRegaalienkuja](https://loviisa.fi/AKRegaalienkuja).

Materialet på svenska finns via denna länk: [loviisa.fi/sv/DPRRegaliegranden](https://loviisa.fi/sv/DPRRegaliegranden).

Lausunnot pyydetään toimittamaan **viimeistään 20.12.2024**, oheisen lausuntopyyntön mukaan.  
**Dnro 857/10.02.03/2024.**

Ilmoitattehan myös, mikäli ette anna lausuntoa, tai mikäli tarvitsette lisää aikaa lausunnon antamiselle.

Jakelu:

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

Uudenmaan jätelautakunta

Rosk'n Roll

Mukavaa viikkoa.

Ystävällisin terveisin / Med vänliga hälsningar

Viktoria Mazaeva  
Suunnitteluavustaja / Planeringsassistent

Loviisan kaupunki / Lovisa stad  
Kaupunkisuunnitteluosasto / Stadsplaneringsavdelningen  
Itäinen Tullikatu 17 / Östra Tullgatan 17  
PL 77, 07901 Loviisa / PB 77, 07901 Lovisa  
[Loviisa](#) - Suomen paras pikkukaupunki / [Lovisa](#) - Finlands bästa småstad

**Dnro: 857/10.02.03/2024**

**ASIA:** Asemakaavan muutos, kaupunginosa 10, Kuningattarenranta, kortteli 1060 ja siihen liittyvä katualueen osa, Regaalienkuja/Regaalienkatu

Loviisan kaupungin kaavoittajan viranhaltijapäätöksellä § 2, 30.10.2024 on pantu vireille asemakaavan muutos, sen alustava luonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jotka ovat julkisesti nähtävillä 8.11.–9.12.2024 välisenä aikana ja niistä pyydetään tarvittavat lausunnot.

**Pyydämme lausuntoanne kaava-aineistoon viimeistään 20.11.2024.**

Hakemus liitteineen löytyy kaupungin verkkosivustolla osoitteessa [loviisa.fi/AKRegaalienkuja](https://loviisa.fi/AKRegaalienkuja).

Lausunto lähetetään osoitteeseen:

**Loviisan kaupunki**  
**Kaupunkisuunnitteluosasto**  
**PL 77**  
**07901 Loviisa**

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

Lausuntoa antaessanne pyydämme teitä mainitsemaan asian diaarinumeron, kiitos.

**Dnr: 857/10.02.03/2024**

**ÄRENDE:** Ändring av detaljplan, stadsdel 10, Drottningstranden, kvarter 1060 och del av gatuområde som anknyter till det, Regaliegränden/Regaliegatan

Lovisa stads planläggare anhängiggjorde genom ett tjänsteinnehavarbeslut §2, 30.10.2024, planändringen, det preliminära utkastet samt planen för deltagande och bedömning. De finns offentligt framlagda 8.11–9.12.2024 och nödvändiga utlåtanden kommer att begäras.

**Vi ber om ert utlåtande om planmaterialet senast 20.11.2024.**

Ansökan med bilagor finns på stadens webbplats på adressen [loviisa.fi/sv/PBRegaliegranden](https://loviisa.fi/sv/PBRegaliegranden).

Utlåtandet skickas till adressen:

**Lovisa stad**  
**Stadsplaneringsavdelningen**  
**PB 77**  
**07901 Lovisa**

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

Då ni ger ert utlåtande var vänlig och ange ärendets diarienummer, tack.



## LOVIISAN KAUPUNKI

### KUULUTUS

#### **ASEMAKAAVAN VOIMAANTULO** (MRA 93. §)

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta on 29.8.2024 §122 päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutoksen, kaupunginosa 30, Pernaja, osa kortteleista 1 ja 12, entinen Pernajan Kunnantalo ympäristöineen, Kiesitie/Pernajantie/Leikkikuja.

Asemakaava astuu voimaan 8.11.2024.

#### **ASEMAKAAVALUONNOS NÄHTÄVILLE** (MRL 63. §)

Loviisan kaupungin kaavoittajan viranhaltijapäätöksellä § 2, 30.10.2024 on pantu vireille asemakaavan muutos kaupunginosassa 10, Kuningattarenranta, kortteli 1060 ja sen viereinen hulevesialue, katualueen osa sekä jätehuoltopiste. Asemakaavan alustava kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat julkisesti nähtävillä 8.11.–9.12.2024 välisenä aikana ja niistä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Asiakirjat ovat nähtävillä Lovinon (Mariankatu 12 A, Loviisa) ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivustolla osoitteessa [www.loviisa.fi/nahtavilla](http://www.loviisa.fi/nahtavilla).

Kirjalliset mielipiteet aineistosta voi jättää Loviisan kaupungin asiakaspalvelutoimisto Lovinon asiakirjojen nähtävilläoloaikana. Kirjallisen palautteen voi lähettää myös postitse osoitteeseen Loviisan kaupunki, kaupunkisuunnitteluosasto, PL 77, 07901 Loviisa tai sähköpostitse osoitteeseen [kaavoitus@loviisa.fi](mailto:kaavoitus@loviisa.fi).

Loviisan kaupunki

---





## LOVISA STAD

### KUNGÖRELSE

#### IKRAFTTRÄDANDE AV DETALJPLAN (93 § i MBF)

Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkände genom sitt beslut 29.8.2024 § 122 en ändring av detaljplanen för stadsdel 30, Pernå, en del av kvarteren 1 och 2, Pernå före detta kommunhus med omgivning, Schäsvägen/Pernåvägen/Lekgränden.

Detaljplanen träder i kraft 8.11.2024.

#### DETALJPLANEUTKAST FÖR PÅSEENDE (63 § i MBL)

Med tjänsteinnehavarbeslut § 2, 30.10.2024 av Lovisa stads planläggare aktualiserades ändring av detaljplan i stadsdel 10, Drottningstranden, kvarter 1060 och intilliggande dagvattenområde, del av gatuområde och avfallshanteringsställe. Detaljplanens preliminära planutkast och programmet för deltagande och bedömning är officiellt framlagda 8.11–9.12.2024 och behövliga utlåtanden begärs på dem.

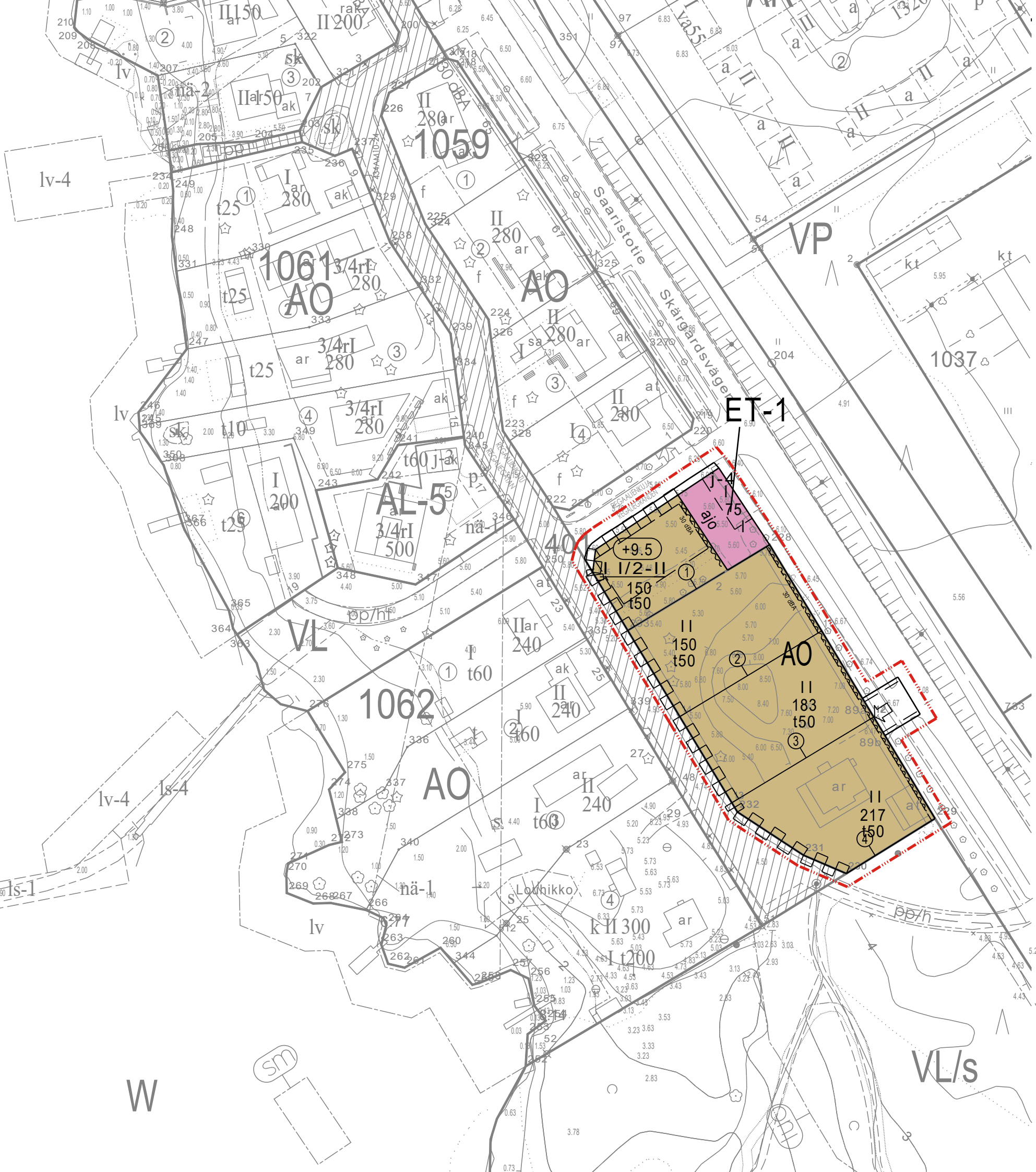
Handlingarna finns framlagda på anslagstavlan på Lovinfo (Mariegatan 12 A, Lovisa) och på stadens webbplats på adressen [www.loviisa.fi/sv/paseende](http://www.loviisa.fi/sv/paseende).

Skriftliga anmärkningar och åsikter om materialet kan inlämnas på Lovisa stads kundservicekontor Lovinfo under den tid som handlingarna är framlagda. Skriftlig respons kan även skickas per post till adressen Lovisa stad, stadsplaneringsavdelningen, PB 77, 07901 Lovisa eller per e-post till adressen [kaavoitus@loviisa.fi](mailto:kaavoitus@loviisa.fi).

Lovisa stad

---





- AO** Erillispientalojen korttelialue. Kvartersområde för fristående småhus.
- ET-1** Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitteiden alue. Jätteiden alueeräyspiste. Område för byggnad och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. Regional miljöstation för avfall.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
- Ohjeellinen osa-alueen raja. Riktgivande gräns för område eller del av område.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.
- Sitovan tonttijaan mukaisen tontin raja ja numero. Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
- 217 Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter väningsyta.
- II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
- Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan alin korkeusasema. Lågaste höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.
- 1 1/2 Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen. Det understreckade talet anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen skall iakttas.
- t50 Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä. Byggnadsrätt för en ekonomibygnad i kvadratmeter väningsyta.
- 30 dBA Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseiniin sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Beteckningen anger att ljudisoleringsen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 00 dBA mot denna sida av byggnadsytan.
- Istutettava alueen osa. Del av område som skall planteras.
- j-4 Jätteiden käsittelyä varten varattu alueen osa. Jätehuoltopiste korttelien 1057–1062 käyttöön, kotitalousjätteen keräyspiste. Del av område som reserverats för hantering av avfall. Avfallshanteringsställe för kvarter 1057–1062, plats för uppsamling av hushållsavfall.
- Ajohyöteys. Körförbindelse.
- Ajoneuvoliittymän liikimääräinen sijainti. Ungefärligt läge för in- och utfart.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

**YLEISMÄÄRÄYKSET**  
ALMÄNNA BESTÄMMELSER

Alueen rakennustavan tulee olla korkeatasoista ja selkeää. Uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii ympäristöönsä kaupunkikuvallisesti. Teknisten laitteiden, aitojen, kiinteiden mainoslaitteiden ja valaisimien sekä muiden vastaavien kaupunkikuvaan vaikuttavien rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen tulee olla korkeatasoista, yhtenäistä ja ympäristöön luontevasti istuvaa.

Byggsättet på området ska vara högklassigt och tydligt. I planeringen av nybyggnader och reparationer ska särskild uppmärksamhet ägnas åt att bebyggelsen passar stadsbildmässigt in i miljön. Tekniska anläggningar, staket, fasta reklamanordningar och belysning samt andra motsvarande konstruktioner som påverkar stadsbilden ska planeras och genomföras på ett högklassigt och enhetligt sätt samt på naturligt sätt passa in i miljön.

Kaava-alueella tulee pyrkiä edistämään puun käyttöä korttelialueille toteutettavissa rakenteissa, julkisivuissa, aidoissa ja rakennelmissa.

På planområdet ska man sträva efter att främja användningen av trä i de konstruktioner, fasader, staket och byggnader som byggs i kvartersområdet.

Rakennuslupavaiheessa tulee hyväksyttävä erillinen julkisivuvien väriyosuunnitelma. En separat färgsättningsplan för fasaderna ska godkännas i bygglovsskedet.

AO-korttelialueella sallitaan pääkäyttötarkoituksen lisäksi vähäinen, alueen asuinkäytölle häiriötä aiheuttamattoman yritystoiminnan sijoittaminen.

På kvartersområden som tillåter användning för boende tillåts utöver det huvudsakliga användningsändamålet dessutom placering av småskalig företagsverksamhet som inte förorsakar störning till användningen för boende.

Rakentamatta jäävät alueet, joita ei käytetä pysäköintiin tai kulkuteinä, on pidettävä istutettuina ja hyvin hoidettuina. Suuret siirtolohkareet ja puusto, joka ei sijaitse rakennusallalla, tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Obebyggda områden, som inte används för parkering eller passagevägar, ska hållas planterade och välsködda. Större flyttblock och nuvarande träd som inte finns på byggnadsytan, ska i mån av möjlighet bevaras.

Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistuksilla tai muuten rajattava liikennöitävistä, alueista esimerkiksi aitaamalla. Leikki- ja oleskelualueita varten on varattava riittävästi tilaa asuinkäytön sallivilla korttelialueilla. Tilojen riittävyttä arvioitaessa voidaan ottaa huomioon myös lähiympäristön tarjoamat, leikkiä ja oleskelua palvelevat alueet.

Lekområden och områden för utevistelse ska omgärdas med skyddsplanteringar eller annars avgränsas från områden med trafik till exempel genom att uppföra staket. På kvartersområden där bostadsbruk tillåts ska tillräckligt med plats reserveras för lek- och utevistelseområden. Då man bedömer tillräckligheten av lokaler kan man även beakta sådana områden i närmiljön som betjänar lek och utevistelse.

Lappeensuuntaiset aurinkopaneelit saa asentaa ilman toimenpidelupaa. Solpaneler som placeras längs takfallet får monteras utan åtgärdstillstånd.

Kaava-alueella saa rakentaa tarvittavat terrassit. Asuinrakennuksiin kiinnittyvien terrassien pinta-alaa ei rajoiteta.

På planområdet får byggas behövliga terrasser. Ytstorleken av de terrasser som är kopplade till bostadsbyggnaderna begränsas inte.

**Hulevedet**  
Dagvatten

Tontilla muodostuvat hule- ja kattovedet on käsiteltävä tonttialueen sisällä vesiä imeyttävien ja virtaamaa hidastavien rakentein. Niiltä osin, kun hulevesiä ei ole mahdollista johtaa maastoon, niitä saa johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään. Ennen rakennuslupan myöntämistä tontille on laadittava suunnitelma hulevesien hallinnasta sisältäen rakennusaikaisen hulevesien hallinnan. Kyseiseen suunnitelmaan on sisällytettävä hulevesien hallinnan mitoituslaskelma.

Dag- och takvatten som uppkommer på tomtens ska behandlas inom tomtområdet med konstruktioner för infiltrering av vattnet och fördröjning av strömningen. Där dagvatten inte kan avledas till terrängen får det avledas till det allmänna dagvattenssystemet. Innan bygglov beviljas för tomtens ska man utarbeta en plan för hanteringen av dagvattnet, vilken ska omfatta dagvattenhantering under byggtiden. I planen ska ingå en dimensioneringsberäkning för hanteringen av dagvattnet.

**Asuinympäristön turvallisuus ja tekniset ratkaisut**  
**Säkerheten i bostadsmiljön och tekniska lösningar**

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueella rakennettaessa. Då man bygger på området ska man beakta radonsäkert byggande.

Rakennus- ja toimenpidelupia myönnettäessä tulee varmistua, että rakennuksien ulkoseiniin ja ikkunoiden sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyttä liikennemelua vastaan on riittävä. Piha-alueiden käyttö on suunniteltava siten, että melutasojen ohjearvot eivät ylitä leikkiin ja oleskeluun tarkoitettuihin alueisiin.

Då bygglov och åtgärdstillstånd beviljas ska man säkerställa att byggnadernas ytterväggar och fönster samt andra konstruktioner har tillräcklig ljudisolerings mot trafikbuller. Användningen av gårdsområdena ska planeras så att riktvärdena för bullernivån inte överskrider på de områden som är avsedda för lek och utevistelse.

Kotitalousjätteen keräys järjestetään keskitetysti osoitetulla alueen osalla j-4. På den anvisade delen av området j-4 ordnas uppsamlingen av hushållsavfall centraliserat.

Kortteleissa 1058-1062 tonttikohdaisen venepaikan saa toteuttaa vesialueen osalla lv-4. Venepaikkoja saa toteuttaa korttelia 1060 kohti yhteensä korkeintaan 3 kpl (tontit 2, 3 ja 4). Venepaikan saa toteuttaa korkeintaan 3 metriä leveänä. Veneiden ja laitureiden kiinnittämiseen liittyvät rakenteet saavat ulottua lv-4-alueiden ulkopuolelle. Laitureille kulkua ei tule estää porteilla tai muilla rakenteilla.

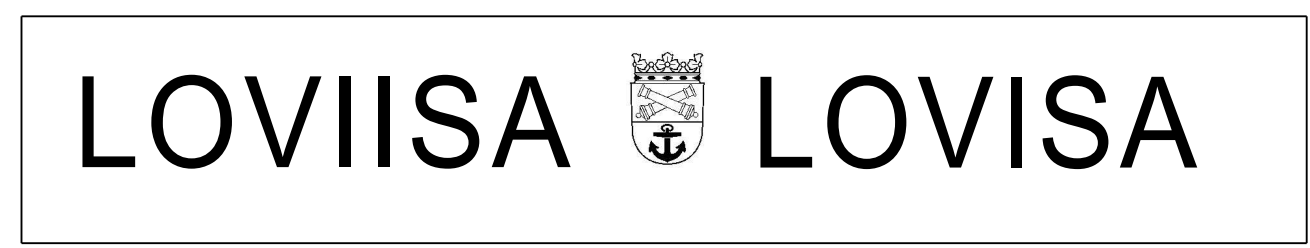
I kvarter 1058-1062 får man bygga en tomtspecifik båtplats på vattenområdet del lv-4. Man får bygga högst 3 båtplatser för kvarter 1060 (tomt 2, 3 och 4). Båtplatsen får vara högst 3 meter bred. Konstruktioner som anknyter till förtöjning av båtar och bryggor får nå utanför lv-4-områdena. Passagen till bryggorna får inte förhindras med portar eller andra konstruktioner.

Korttelissa 1060 tulee huomioida alueella elävät lepakot ulkovalaistuksen järjestämisen osalta. Gröna Uddenin rajautuvilla osilla lepakoiden elinoloja häiritsevää valaistusta ei tule toteuttaa touko-syyskuun aikana. Mikäli alueita valaistetaan kesäaikaan, tulee turha valon leviäminen ympäristöön estää, esimerkiksi suuntaamalla valaistus alaspäin tai asentamalla valaisimiin liikutunnistinkytimet.

Vid ordnandet av utebelysning i kvarter 1060 ska man ta hänsyn till de fladdermöss som lever i området. I de delar som gränsar mot Gröna Udden får man inte under maj-september använda belysning som stör fladdermössens levnadsförhållanden. Ifall områdena belyses sommartid ska onödig spridning av ljuset till miljön förhindras till exempel genom att rika belysningsanordningen neråt eller genom att installera rörelsedetektorbrytare i belysningsanordningen.

Autopaikkoja tulee olla vähintään 2 ap/asunto tai huoneisto. Autopaikkavelvoitteessa ei huomioida sitä rakennusoikeutta, joka käytetään talousrakennusten rakentamiseen. Det ska finnas minst 2 bp/bostad eller lägenhet.

I bilplatsförpliktelsen beaktas inte den bygrätt som används för uppförandet av ekonomibygnader.



ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 10, KUNINGATTARENRANTA, KORTTELI 1060 JA REGAALIENKUJAN VIEREINEN ALUE. ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 10, DROTTNINGSTRANDEN, KVARTER 1060 OCH OMRÅDE INVID REGALIEGRÄNDEN.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 1060 sekä Regaalienukujan ja korttelin 1060 väliin jäävää paikoitusaluetta ja hulevesialuevarausta. Asemakaavan muutoksella kortteli 1060 laajenee ja muodostuu uusi kiinteistö kaupunginosassa 10.

Ändringen av detaljplanen gäller kvarter 1060 och parkeringsområdet och dagvattenområdesreserveringen mellan Regaliegränden och kvarter 1060. Genom detaljplaneändringen utvidgas kvarter 1060 och en ny fastighet bildas i stadsdel 10.

Pohjakartan hyväksyminen Godkännande av baskarta Asemakaavan pohjana oleva kartta täyttää 11.4.2014 annetun maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (323/2014) mukaiset vaatimukset. Kartan som utgör grund för detaljplanen uppfyller kraven i enlighet med lagen om ändring av markanvändnings- och bygglagen (323/2014) som utfärdades 11.4.2014.

Loviisa Lovisa	Maanmittausinsinööri Lantmätaringenjör	Tanja Jokela
Pvm Datum	17.10.2024	Kuulutettu Kungjord
Mittakaava Skala	1:1000	Elinkeino- ja infrastruktuuri- lautakunta Näringslivs- och infrastruktur- nämnden
Kohde Projekt	434_10-29	Kaupunginhallitus Stadsstyrelsen
Arkistotunnus Arkivsignum		Kaupunginvaltuusto Stadsfullmäktige
Loviisa Lovisa	Kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö chef för stadsplaneringsavdelningen	Marko Luukkonen
Loviisa Lovisa	kaava-suunnittelija, kaavan laatija planerare, utarbetare av planen	Perttu Huhtiniemi





Lovisa stad  
Centralen för näringsliv och infrastruktur  
Stadsplaneringsavdelningen

## ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 10, DROTTNINGSTRANDEN, KVARTER 1060 OCH INTILLIGGANDE DAGVATTENOMRÅDE, DEL AV GATUOMRÅDE SAMT AVFALLSHANTERINGSSTÄLLE



### PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

I detta program framläggs planeringsprojektets läge och mål samt redogörs för hur intressenterna inom området kan påverka planeringen och hur planens konsekvenser bedöms under arbetets gång. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras efter behov medan planeringen fortskrider, och det finns framlagt på Lovisa stads officiella anslagstavla på kundservicekontoret Lovinfo under de tidpunkter som meddelats med kungörelse. Man har möjlighet att ta del av programmet för deltagande och bedömning under hela beredningstiden på Lovisa stads central för näringsliv och infrastruktur eller på stadens webbplats [www.loviisa.fi/sv/boende-och-miljo/planlaggning-och-markanvandning/planlaggning/detaljplanering/](http://www.loviisa.fi/sv/boende-och-miljo/planlaggning-och-markanvandning/planlaggning/detaljplanering/).

Lovisa 17.10.2024

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

### UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

1. Planeringsområde och projektets bakgrund
2. Målet med planeringen
3. Beskrivning av området, gjorda utredningar och tidigare planer

### DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

4. Intressenter
5. Information och deltagande
6. Bedömning av konsekvenser
7. Kontaktuppgifter

#### 1 PLANERINGSOMRÅDET OCH PROJEKTETS BAKGRUND

Till planeringsområdet hör fastigheterna 434-10-1060-2, 434-10-1060-3, 434-10-1060-4 och en del av ett dagvattenområde norr om fastigheterna, en del av ett gatuområde och ett avfallshanteringsställe. På planeringsområdet har funnits ett kvarter för gruppbyggnad som genom undantagsbeslut har ändrats till tre småhustomter.

Ändringen av detaljplanen har anhängiggjorts genom centralen för näringsliv och infrastrukturens myndighetsbeslut 10.10.2024 § 24.

#### 2 MÅLET MED PLANERINGEN

Detaljplaneändringens syfte är att uppdatera detaljplanen och undersöka områdets framtida användning, samt beakta det nuvarande byggnadsbeståndet.

#### 3 BESKRIVNING AV OMRÅDET, GJORDA UTREDNINGAR OCH TIDIGARE PLANER

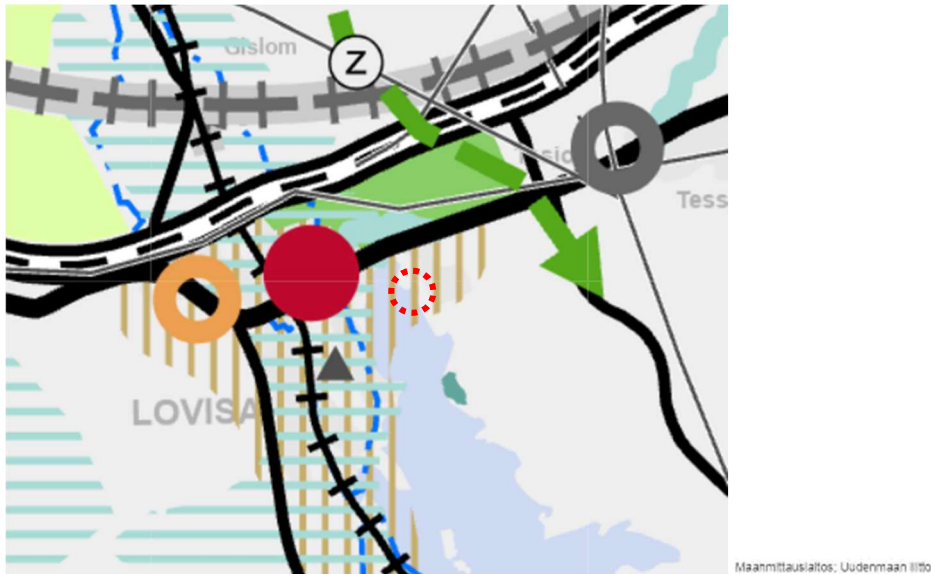
##### Allmänt

Planeringsområdet är cirka 0,4 hektar stort och ligger på Drottningstrandens bostadsområde. Den södra och den mellersta tomten (tomt 2 och 4) är i privat ägo, förhandlingar om köpet av tomt 3 är också på gång. Resten av området ägs av Lovisa stad (9/2024). Området gränsar i öster till Skärgårdsvägen, i norr till Regaliegränden och i väster till Regaliegatan. I söder gränsar området till närreklamationsområdet på Gröna Udden.

Vatten- och avloppsledningarna går längs Regaliegatan. Dagvattenledningar finns i ändringsområdets norra del. I den norra delen av området finns dagvattensystem och fördröjningsyta för regnvatten.

### Landskapsplan

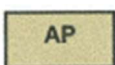
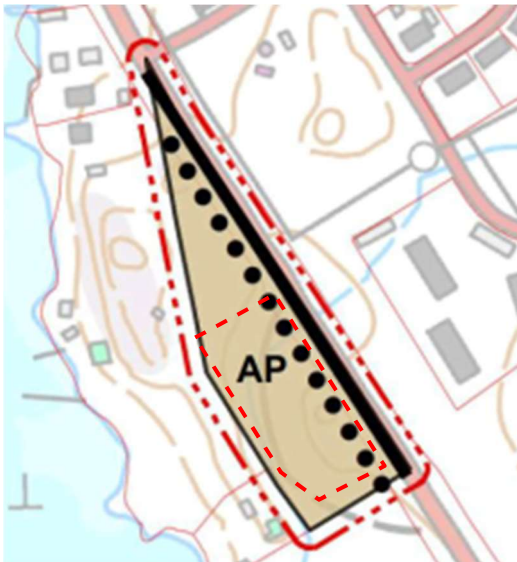
För området gäller Östra Nylands etapplandsplan som har trätt i kraft genom Helsingfors förvaltningsdomstols beslut 24.9.2021.



Utvecklingszon för tätortsfunktioner

### Generalplan

För området gäller en ändring av delgeneralplanen LOTES som godkändes 9.7.2020.



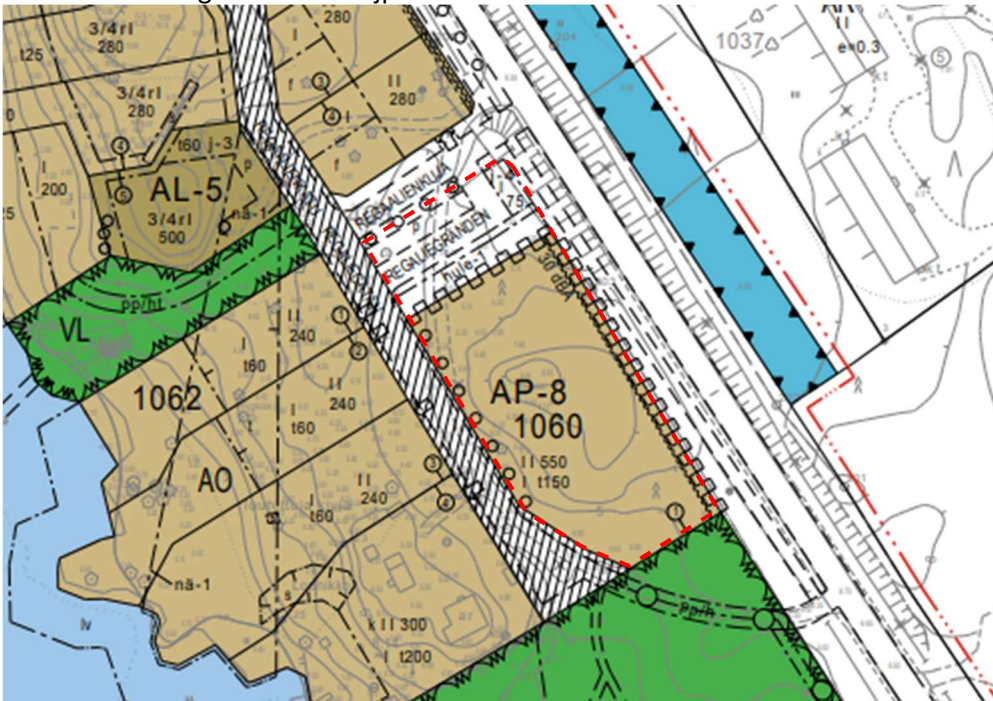
Bostadsområde dominerad av småhus



Gång- och cykelväg

## Detaljplan

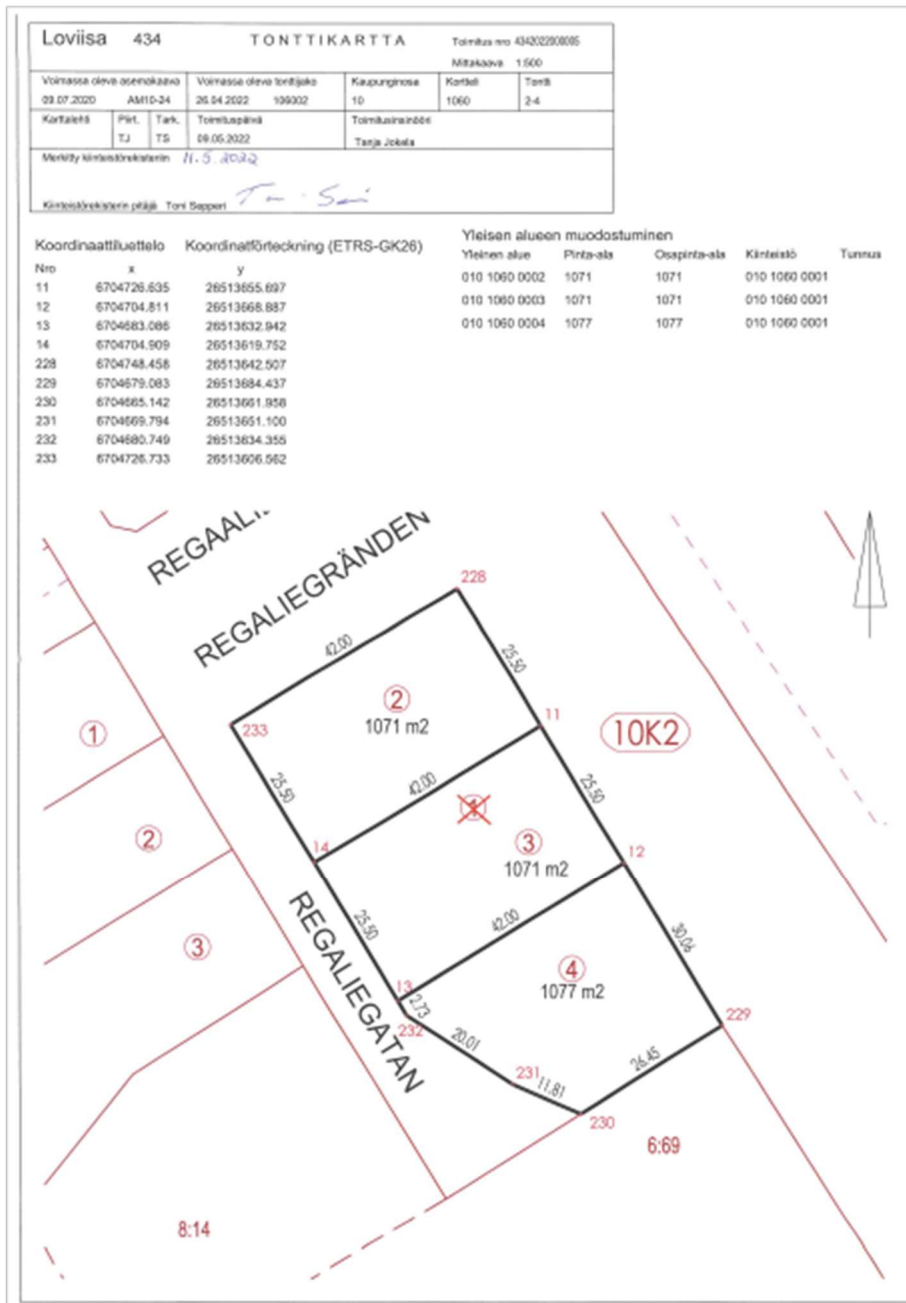
För området gäller två detaljplaner som fastställdes 11.9.2020.



- AP-8 Kvartersområde för småhus, där man får placera radhus eller fristående småhus. Kvartersområdet ska primärt genomföras som en byggplats för kollektivt boende. I kvarteret ska uppföras minst tre bostadsbyggnader eller bostadslägenheter.
  
- hule-1 Del av område för infiltrering, fördöjning och avledning av dagvatten.
  
- j-4 För uppsamling av avfall reserverad del av område. Avfallshanteringsställe för kvarteren 1058-1062, plats för uppsamling av hushållsavfall.
  
- p Riktgivande parkeringsplats.

## Tomtkarta

En tomtekarta där kvartersområdet har styckats av till tre tomter. Kartan har antecknats i fastighetsregistret 11.5.2022.



## Befintliga utredningar, skyddsprogram och skyddsbeslut

Ändringsområdet är beläget i mitten av det nya bostadsområdet på Drottningstranden. För bostadsområdets planändring gjordes flera utredningar på 2010-talet och i början av 2020-talet. I dag har man redan delvis utfört byggande av småhustomter, en parkeringsplats och en dagvattensänka på området. Tidigare gjorda utredningar är bland annat:

### **Natur- och rekreationsområdesutredningar**

- Loviisan Määrlahden rannan asemakaava-alueen kasvillisuusselvitys (*Vegetationsutredning av detaljplaneområdet för Märlox strand i Lovisa*), Salminen 2018
- Loviisan liito-oravaselvitys (*Flygekorrutredning i Lovisa*), Enviro, 2008
- Komplettering av naturutredningen för norra delarna av Lovisa och Tessjö, Enviro/Vauhkonen, 2007
- Naturutredning för norra delarna av Lovisa och Tessjö, Ympäristösuunnittelu Enviro/Routasuo, Vauhkonen, 2006
- Loviisan lepakkokartoitus (*Fladdermuskartläggning i Lovisa*), Batcon Group/Siivonen, 2005

### **Kommunaltekniska planer och jordmånsutredningar**

- Uppdatering av utvecklingsplanen för Lovisas vattentjänster 2017–2025. Ramboll, 2007

### **Arkeologiska utredningar**

- Inventering av fornlämningar från förhistorisk och historisk tid för norra delarna av Lovisa och Tessjö, Museiverket/T. Rostedt, 2007

## **DELTAGANDE OCH BEDÖMNING**

### **4 INTRESSETER**

Intressenter är markägarna på området och alla de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan betydligt påverkas av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen.

De vars boende, arbete eller övriga förhållanden planen påverkar:

- närbelägna invånare till planeringsområdet och markägarna
- sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas under planeringen.

Myndigheter och andra instanser som hörs under planläggningen:

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Kymmenedalens El Ab
- LPOnet Oy Ab
- Borgå stad, hälsoskyddet
- Borgå museum
- Affärsverket Lovisa Vatten
- Lovisa stad, byggnads- och miljönämnden



## 5 INFORMATION OCH DELTAGANDE

### Inledning av planläggningen

Ändringen av detaljplanen har anhängiggjorts genom centralen för näringsliv och infrastruktuers myndighetsbeslut XX.XX.2014 § 24.

### Grundutredningsskede och mål

I grundutredningsskedet samlas utgångsmaterial för planen samt eventuella behövliga utredningar uppgörs och planändringens mål preciseras. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras allt eftersom planeringen framskrider. I beredningsskedet utarbetas ett preliminärt planutkast. Centralen för näringsliv och infrastruktur lägger fram planutkastet på anslagstavlan i Lovinfo och på stadens webbplats för påseende under minst 14 dagar i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen. Framläggandet av planförslaget tillkännages i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Utlåtande om planutkastet inhämtas hos myndigheter.

Målsatt tidtabell: hösten 2024

### Planförslagsskede

Näringslivs- och infrastrukturnämnden lägger fram planförslaget på anslagstavlan i Lovinfo och på stadens webbplats för påseende under minst 14 dagar. Framläggandet av planförslaget tillkännages i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Utlåtanden om förslaget till detaljplan begärs av myndigheter och stadens förvaltningsområden (65 § i markanvändnings- och bygglagen, 27 och 28 § i markanvändnings- och byggförordningen).

Ett eventuellt myndighetssamråd hålls i förslagsskedet efter det att planförslaget varit framlagt och utlåtanden fått (66 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen, 18 § i markanvändnings- och byggförordningen). Eventuella anmärkningar ska lämnas till kundservicekontoret Lovinfo innan den tid då förslaget är framlagt går ut. De som gjort en anmärkning och som lämnat sin adress får ett motiverat ställningstagande till den framförda anmärkningen (65 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen).

Målsatt tidtabell: vintern 2025

### Godkännande av planen

Näringslivs- och infrastrukturnämnden behandlar planförslaget, som preciserats med hjälp av utlåtanden, en konsekvensbedömning och eventuella anmärkningar, och fattar beslut om godkännande av planen. Detaljplanen träder i kraft då beslutet om godkännandet har vunnit laga kraft och kungjorts (52 § i markanvändnings- och bygglagen). Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, sökanden av planändringen och de som skriftligen bett om det får meddelande om att planen blivit godkänd (67 § i markanvändnings- och bygglagen). På stadens officiella anslagstavla på Lovinfo och i lokaltidningarna kungörs att planen vunnit laga kraft (93 § i markanvändnings- och bygglagen).

Målsatt tidtabell: sommaren 2025

## 6 BEDÖMNING AV KONSEKVENSER

Vid utarbetandet av planen bearbetas plankartan och planbeskrivningen parallellt. Planen ska basera sig på tillräckliga utredningar och expertutlåtanden med tanke på planläggningen, så att man utgående från dessa kan bedöma de konsekvenser som genomförandet av planen har. Planläggningens mest centrala konsekvenser bedöms i förhållande till nuläget.

## 7 KONTAKTUPPGIFTER

Skriftliga åsikter och anmärkningar kan lämnas till Lovisa stads kundservicekontor Lovinfo under den tid planen är framlagd. Lovinfo betjänar även per telefon.

Lovisa stad, Lovinfo  
Mariegatan 12 A  
07900 LOVISA

e-post: kaupunki@loviisa.fi  
tfn 019 555 555  
Öppet mån.–fre. kl. 9.00–16.00.

Skriftliga åsikter och anmärkningar kan också skickas till:

Lovisa stad, centralen för näringsliv och infrastruktur  
PB 77  
07901 Lovisa

e-post: kaavoitus@loviisa.fi

e-post: [fornamn.efternamn@loviisa.fi](mailto:fornamn.efternamn@loviisa.fi)

telefontid måndagar och torsdagar kl. 9–11

Perttu Huhtiniemi  
planerare

tfn 040 671 76 74

Marko Luukkonen  
chef för stadsplaneringsavdelningen

tfn 0440 555 403



Loviisan kaupunki  
Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus  
Kaupunkisuunnitteluosasto

## ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 10, KUNINGATTARENRANTA, KORTTELI 1060 JA SEN VIEREINEN HULEVESIALUE, KATUALUEEN OSA SEKÄ JÄTEHUOLTOPISTE



### OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

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 17.10.2024

## 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

#### 1 SUUNNITTELUALUE JA HANKKEEN TAUSTA

Suunnittelualueeseen kuuluvat kiinteistöt 434-10-1060-2, 434-10-1060-3, 434-10-1060-4 ja osa näiden pohjoispuolella olevasta hulevesialueesta, katualueen osa ja jätehuoltopiste. Suunnittelualueella on ollut ryhmärakentamiskortteli, joka on poikkeamispäätöksellä muutettu kolmeksi pientalotontiksi.

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen viranomaispäätöksenä päätöksellä 10.10.2024 § 24.

#### 2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa asemakaava ja tutkia alueen tulevaa käyttöä huomioiden nykyinen rakennuskanta.

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

##### Yleistä

Suunnittelualue on noin 0,4 hehtaarin kokoinen ja sijaitsee Kuningattarenrannan asuinalueella. Alueen nykyisellään eteläinen ja keskinen (tontit 2 ja 4) ovat yksityisen omistamia, tontin 3 kaupasta on myös neuvottelut menossa. Muu alue on Loviisan kaupungin omistuksessa (9/2024). Alue rajoittuu idässä Saaristotiehen, pohjoisessa Regaalienkujaan ja lännessä Regaalienkatuun. Etelässä alue rajoittuu Gröna Uddenin lähivirkistysalueeseen.

Vesi- ja viemäriinjat kulkevat Regaalienkatua pitkin. Alueen pohjoisosassa on sadevesiviemäreitä ja hulevesien imeytyspainanne.

### Maakuntakaava

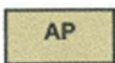
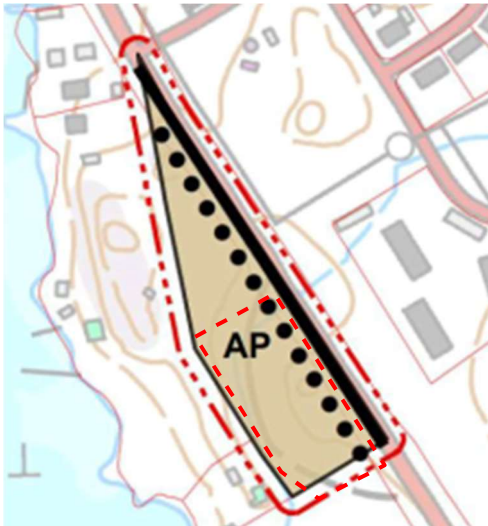
Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on tullut voimaan Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätöksellä.



Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

### Yleiskaava

Alueella on voimassa LOTES osayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty 9.7.2020.



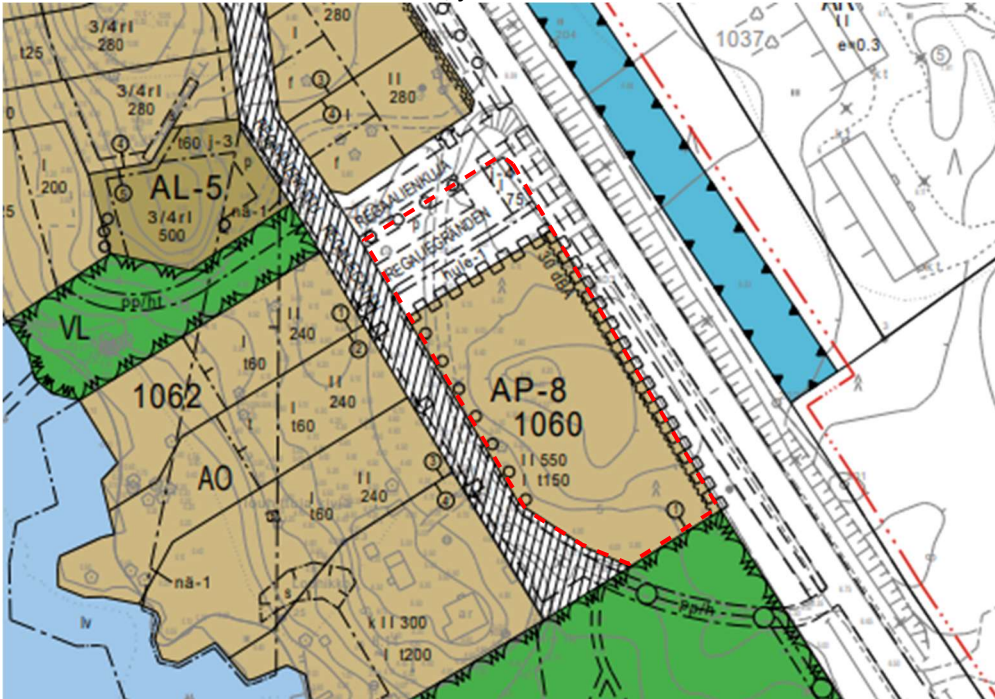
Pientalovaltainen asuntoalue



Kevyen liikenteen reitti

## Asemakaava

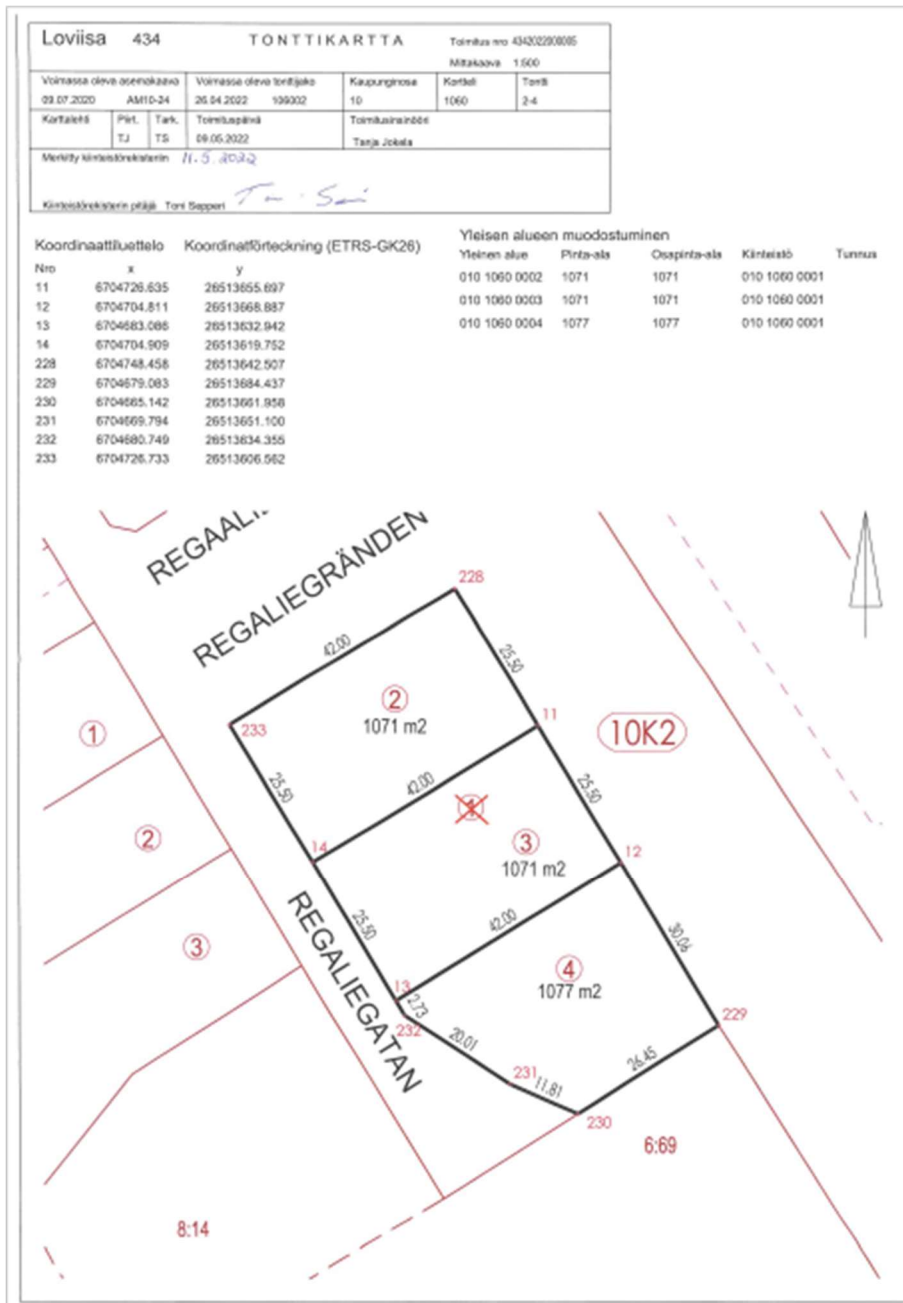
Alueella on voimassa asemakaava, joka on vahvistettu 11.9.2020.



- AP-8 Asuinpientalojen korttelialue, jolle saa rakentaa rivitaloja tai erillisiä pientaloja. Korttelialue tulee ensisijaisesti toteuttaa yhteisöllistä asumista palvelevana rakennuspaikkana. Kortteliin tulee toteuttaa vähintään kolme asuinrakennusta tai asuinhuoneistoa.
  
- hule-1 Hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen ja johtamiseen varattu alueen osa.
  
- j-4 Jätteiden käsittelyä varten varattu alueen osa. jätehuoltopiste kortteleiden 1058-1062 käyttöön, kotitalousjätteen keräyspiste.
  
- p Ohjeellinen pysäköimispaikka.

## Tonttikartta

Tonttikartta, jossa korttelialue on lohkottu kolmeen tonttiin. Kartta on merkitty kiinteistörekisteriin 11.5.2022.



## Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat ja suojelupäätökset

Muutosalue on keskellä Kuningattarenrannan uutta asuinalueita, jonka kaavamuutosta varten laadittiin useita selvityksiä 2010-luvulla ja 2020-luvun alussa. Nykyisellään muutosalue on jo osin rakennettu pientalotonteiksi, parkkipaikaksi ja hulevesipainanteeksi. Aiemmin laadittuja selvityksiä ovat mm.

**Luonto- ja virkistysalueselvitykset**

- Loviisan Määrilahden rannan asemakaava-alueen kasvillisuus selvitys, Salminen, 2018
- Loviisan liito-oravaselvitys, Enviro, 2008
- Loviisan pohjoisosan ja Tesjoen osayleiskaava, luontoselvityksen täydennys, Enviro/Vauhkonen, 2007
- Loviisan pohjoisosien ja Tesjoen osayleiskaavan luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro/Routasuo, Vauhkonen, 2006
- Loviisan lepakkokartoitus, Batcon Group/Siivonen, 2005

**Kunnallistekniset suunnitelmat ja maaperäselvitykset**

- Loviisan vesihuollon kehittämissuunnitelman päivitys 2017–2025. Ramboll, 2007

**Arkeologiset selvitykset**

- Loviisan pohjoisosien ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaava-alueen inventointi, Museovirasto/T. Rostedt, 2007

**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
- 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

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen viranomaispäätöksenä päätöksellä 10.10.2024 § 24.

### Perusselvitysvaihe ja tavoitteet

Perusselvitysvaiheessa kootaan kaavan lähtötietoaineisto sekä laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset ja täsmennetään kaavanmuutoksen tavoitteet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavasunnittelun edetessä. Valmisteluvaiheessa laaditaan alustava kaavaluonnos. Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus asettaa kaavaluonnoksen nähtäville Lovinon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle vähintään 14 vuorokauden ajaksi maankäyttö- ja rakennuslain 62. §:n mukaisesti. Nähtävillä olosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

Tavoiteaikataulu: syksy 2024

### Kaavaehdotusvaihe

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville Lovinon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivuille vähintään 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 Lovinon ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (maankäyttö- ja rakennuslain 65. § 2. mom.).

Tavoiteaikataulu: talvi 2025

### 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 Lovinon ja paikallislehdissä (maankäyttö- ja rakennuslain 93. §).

Tavoiteaikataulu: kesä 2025

## 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



