



Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan hyväksymä 30.1.2025 § 8.

# Kaavoituskatsaus 2025

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

## Kaavoitus ja kaavahierarkia



Kaavoituksessa määritetään, miten alueita kehitetään ja käytetään. Kaavahierarkia, jossa maakuntakaavat ohjaavat yleiskaavoja ja yleiskaavat asemakaavoja, mahdollistaa sen, että laajemmat alueelliset tavoitteet näkyvät myös yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa. Kaavoituksessa asukkaat ja yhteisöt voivat osallistua ja vaikuttaa suunnitteluun, mikä on tärkeää muun muassa toimivien ja elinvoimaisten asuin- ja yritysalueiden luomiseksi.

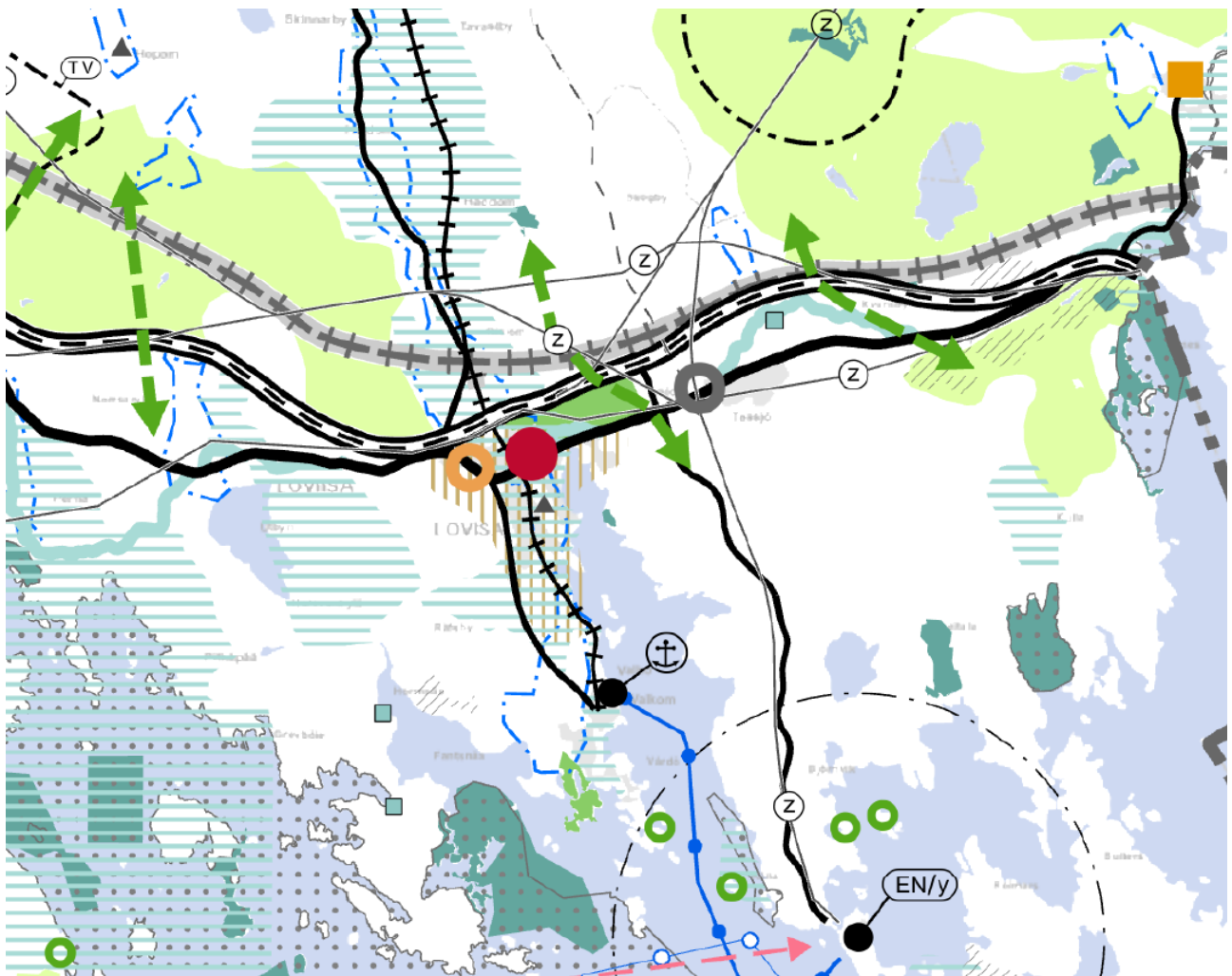
Kaavoituksen aikana on otettava huomioon monia näkökulmia, kuten ympäristönsuojelu, infrastruktuurin tarpeet, asukkaiden elinolosuhteet ja taloudelliset näkökohdat. Tällöin kaavoittajan tehtävänä on yhteensovittaa intressejä ja pyrkiä löytämään käytännönläheisiä ratkaisuja. Kaavoitusprosessin läpinäkyvyys ja vuorovaikutteisuus on tärkeää, jotta osallisten mielipiteet ja tarpeet tulevat kuulluksi.

**Kaavoitushierarkian pääperiaatteiden ymmärtäminen on olennaista kaikille niille, jotka osallistuvat alueiden kehittämiseen, tai maankäytön suunnitteluun.**

## Maakuntakaava

Maakuntakaava on suunnitelma, joka katsoo pitkälle tulevaisuuteen ja käsittelee maakunnan sekä sen osien kehitystä ja laajempia ylimaakunnallisia kysymyksiä. Se toimii ohjenuorana kuntien yleiskaavoituksessa ja voi vaikuttaa myös asemakaavoitukseen tietyissä tapauksissa.

Uudenmaan liitto huolehtii maakuntakaavoituksesta Loviisan kaupungin alueella.

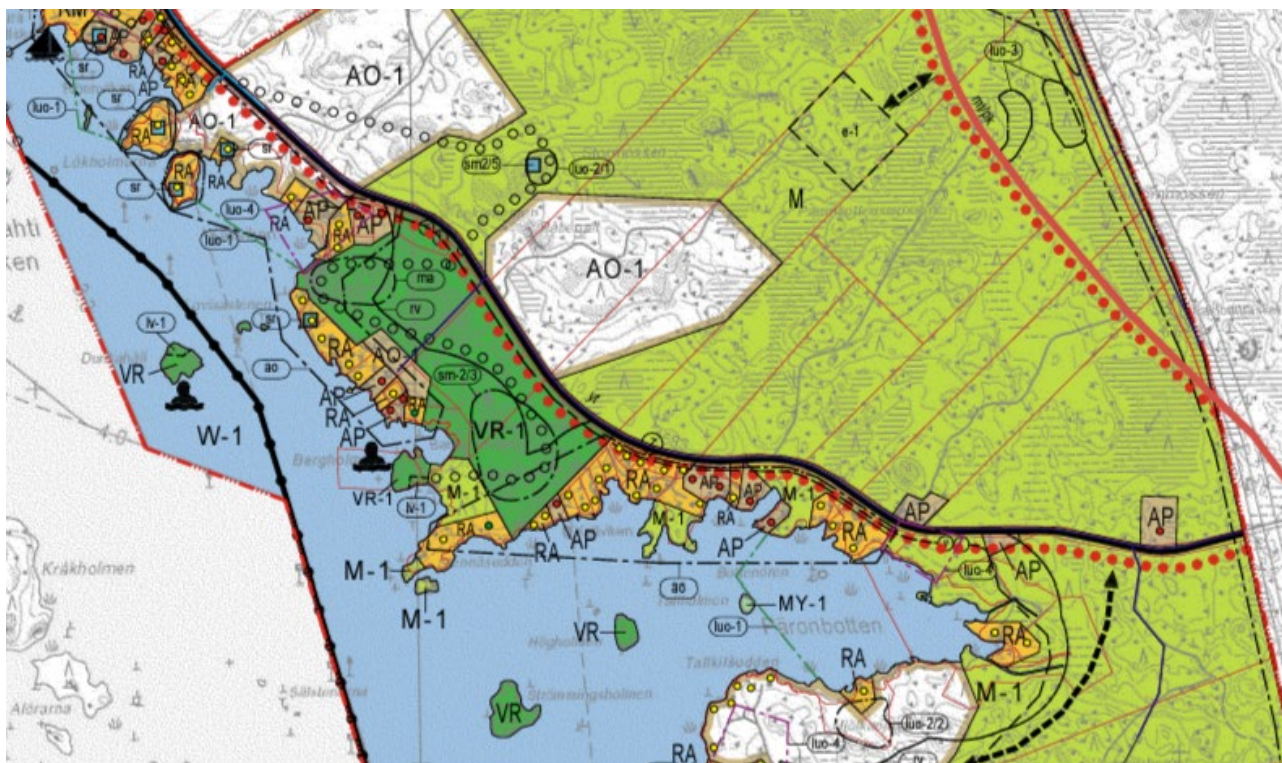


Kaava 1. Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä 13.3.2023, [Uudenmaan liitto](#).

Maakuntakaavan tavoitteena on edistää kuntien kestävästä kehitystä, taloudellista kasvua ja elinvoimaisuutta ottaen huomioon myös ympäristönsuojelu ja kulttuuriperinnön säilyttäminen.

## Yleiskaava

Yleiskaavat voidaan laatia joko yhden kunnan alueelle tai useiden kuntien yhteistyönä. Ne määrittelevät keskeiset periaatteet maankäytölle kunnassa tai sen osassa. Yleiskaavassa vahvistetaan erilaiset maankäyttöalueet, kuten asuin-, palvelu-, teollisuus- ja virkistysalueet, sekä niiden väliset yhteydet. Yleiskaavat voivat olla laajempia ja strategisia tai tarkempia ja yksityiskohtaisempia, ja ne ohjaavat suoraan rakentamista. Erityisesti rantayleiskaava ohjaa rakentamista suoraan. Uuden asemakaavan ja ranta-asemakaavan laadinnassa on tärkeää huomioida alueen yleiskaavan ohjausvaikutus.



Kaava 2. Y13 Loviisan rantaosayleiskaavan kaavakartta.

Loviisassa on useita yleiskaavoja, jotka ohjaavat maankäyttöä ja suunnittelua eri alueilla. Yleiskaavan laatiminen on pitkä prosessi, joka kestää jopa useita vuosia. Tämä johtuu siitä, että oikeusvaikutteisen yleiskaavan tueksi tarvitaan kattavat ja ajantasaiset selvitykset, monipuolista suunnittelua, vuorovaikutusta ja neuvotteluita, vaikutusten arviointia sekä useita päätöksiä.

## Vireillä olevat kaavat ja kaavoituskohteet

Kaavoituskatsauksessa on esitetty vireillä olevien kaavojen vaiheet sekä vireille tulevat kaavat, jotka ovat tiedossa kaavoituskatsauksen laatimisvaiheessa. On myös mahdollista, että vuoden aikana nousee esiin uusia kaavoitushankkeita, jotka eivät tätä kaavoituskatsausta laadittaessa olleet vielä tiedossa. Mahdolliset uudet kiireelliset kaavahankkeet vaikuttavat kiireettömien hankkeiden aikatauluihin. Kaavahankkeiden vireille tulosta tiedotetaan kuulutuksilla paikallislehdissä, Loviisan verkkosivulla ja Loviisan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Lovinfossa.

## Vuoden 2025 yleiskaavoituskohteet



Kaava 3. Selkokartta, [Maanmittauslaitos](#).

Siirry sivustolle klikkaamalla kuvaketta:



## Yleiskaavoituskohteet ja tavoitteet

### Koskenkylän osayleiskaavan muutos ja Liljendalin osayleiskaava

Loviisan läntisten taajamien, Koskenkylän ja Liljendalin, yleiskaavan tarkistaminen ja laatiminen on alkamassa. Itäratahankkeen mukaisen pääradan suunnittelu on käynnistynyt vuoden 2023 aikana, mikä voi tuoda mukanaan tarpeen yleiskaavoitukselle. Mahdollisella ratalinjauksella on sekä suoria että välillisiä vaikutuksia taajamien maankäyttöön.

Kaavoituksen aloittamisen ajankohtaan vaikuttavat ratalinjauksen sijaintiin liittyvät päätökset. Mikäli rata sijoittuu Koskenkylän ja Liljendalin taajamien alueelle kaavasunnittelu alkaa arvioidusti vuonna 2025.

### Tesjoen aurinkovoimaosayleiskaava

Hankeyhtiö suunnittelee aurinkovoimalan rakentamista noin 300 hehtaarin alueelle. Kaavoitus käynnistyy ympäristövaikutusten arvioinnin (YVA:n) tarveharkintapäätöksen mahdollistamassa aikataulussa. Mikäli hanke edellyttää YVA-prosessia, kaavoitus käynnistyy vasta sen jälkeen.

### Röjsjön ja Sarvilahden aurinkovoimaosayleiskaava

Röjsjön alueen osayleiskaava tuli vireille vuonna 2023, ja sen tavoitteena on selvittää aurinkovoimatuotannon toteuttamisedellytyksiä suunnittelualueella, joka on pääosin ojitettua metsätalouskäytössä olevaa suoaluetta. Hanke käynnistyi yksityisen hankeyhtiön esittämästä kaavoitusaloitteesta, ja kaavaluonnos pyritään saamaan nähtäville vuoden 2025 aikana. Suunnittelualueen koko on yhteensä noin 187 hehtaaria, joista 135 hehtaaria sijoittuu Röjsjön alueelle ja 52 hehtaaria Brännankärretin alueelle.

Loppuvuonna 2023 yksityinen hankeyhtiö on tehnyt pyynnön aurinkovoimatuotantoalueen kaavoittamisesta Sarvilahden alueelle. Tämä hanke sijoittuisi pääosin peltoalueelle. Loviisan kaupunginvaltuusto on päättänyt yhdistää Sarvilahden hankkeen osaksi Röjsjön aurinkovoimaosayleiskaavaa. Alustava hankealue Pohjois-Sarvilahdessa kattaa noin 250 hehtaaria.

### Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava

Kaavan tavoitteena on ohjata Loviisanlahden länsirannan rantarakentamista sekä suunnitella sisämaassa kaavoittamattomia alueita. Kaavalla pyritään luomaan uusia edellytyksiä kehittää kaupunginosaa ympäröivine lähialueineen ja yritystoimintoineen.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä loppukesällä 2023. Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja muistutukset on määrä käsitellä elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa vuoden 2025 alussa. Hyväksymiskäsittely ajoittuu vuoden 2025 ensimmäiselle puoliskolle.

Siirry sivustolle klikkaamalla kuvaketta:



Vireille tuleva



Vireillä

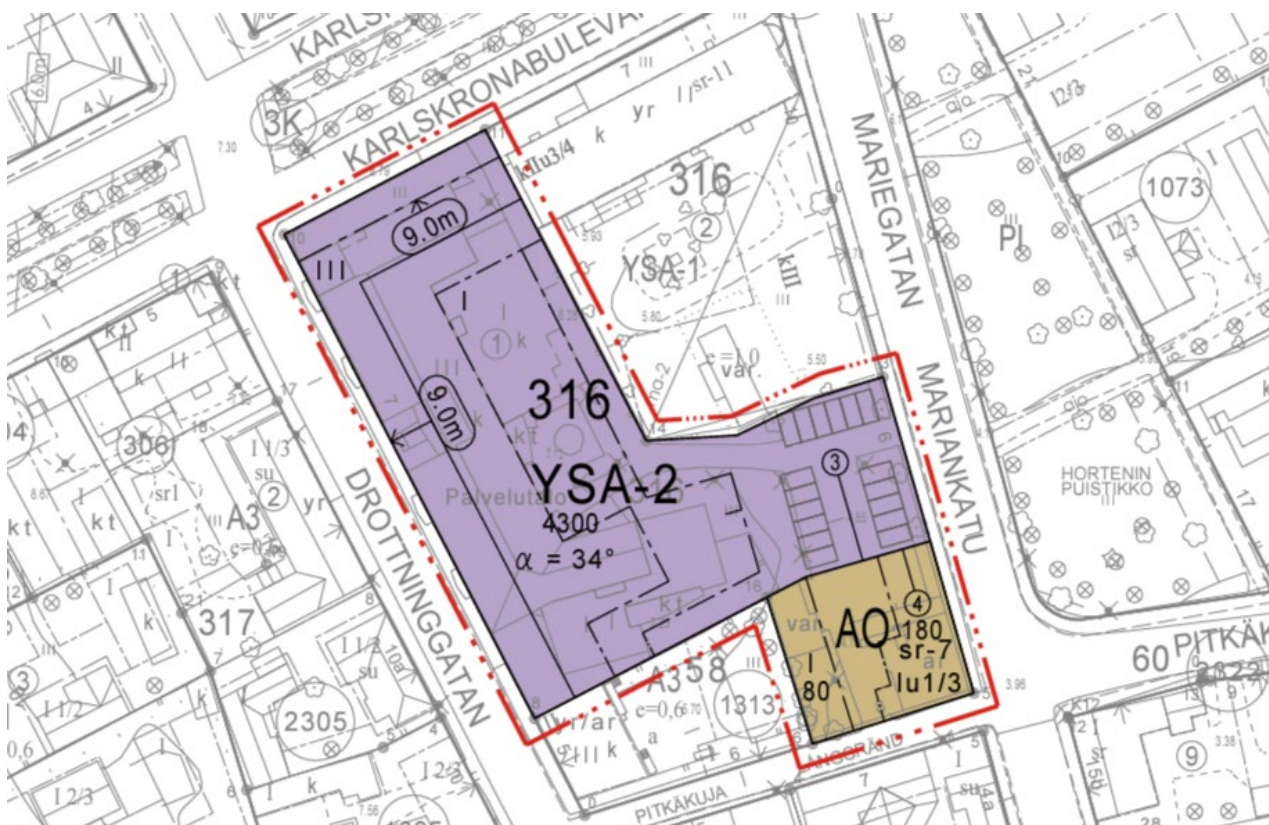


Ehdotus

## Asemakaava

Asemakaava on kaavamuoto, joka säätelee rakentamiseen liittyviä asioita. Sen avulla määritellään muun muassa, millaisia rakennuksia saa rakentaa, kuinka monta rakennusta alueelle voidaan sijoittaa sekä mitkä rakennustavat tulee säilyttää tai voidaanko niitä muuttaa. Erilaisilla alueilla on tarpeet ohjata rakentamista eri tavoin. Herkät ekologiset tai historiallisesti merkittävät alueet vaativat yleensä tiukempia sääntöjä suojelun varmistamiseksi, kun taas yritysalueilla voi olla perusteltua sallia enemmän joustavuutta kaavoituksessa, jotta voidaan edistää liiketoimintaa ja alueen kehitystä.

Asemakaavoja voidaan laatia eri laajuudella: ne voivat kattaa laajoja alueita, kuten koko kaupunginosia, tai keskittyä vain yksittäisiin tontteihin. Kaavoitusprosessissa on myös tärkeää ottaa huomioon maakuntakaava ja yleiskaava, jotta varmistetaan, että alueiden käyttö ja kehitys noudattavat laajempia suunnitelmia ja tavoitteita.



Kaava 4. Asemakaavan muutos, Vanhakaupunki, korttelin 316 osa, Mariankatu/Kuningattarenkatu, Loviisa.

Asemakaava auttaa myös säilyttämään alueen erityispiirteet, kulttuurihistorian ja ympäristön laatua, sekä edistää järkevää infrastruktuurin kehittämistä. Se määrittelee, millaisia rakennuksia ja rakenteita voidaan toteuttaa tietyllä alueella ja varmistaa, että rakennushankkeet sopivat yhteen ympäristön kanssa.

## Asemakaavan kaavoitusprosessi

	KAAVOITUSVAIHE	KUNNAN TYÖNJAKO	VAIKUTUSMAHDOLLISUUDET
Vireilletulo	<b>ALOITUS</b>	Kaavoitusosasto tai päättäjät voivat esittää pyynnön alueen kaavoittamisesta. Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää kaavoitustyön aloittamisesta.	Osalliset voivat lähettää toivomuksiaan alueen kaavoittamisesta.
	<b>OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA</b> <i>Vaikutuksiltaan vähäisistä asemakaavoista ei laadita osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.</i>	Kaavan valmistelutyön alkuvaiheessa laaditaan tavallisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Siinä esitetään kaavan tavoitteet, olemassa olevat selvitykset tai selvitykset, jotka aiotaan toteuttaa, osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuudet sekä kaavan vaikutusten arviointitapa.	<b>Nähtävilläolo 2–4 viikkoa</b> Suunnitelma asetetaan nähtäville Lovinfoon ja kaupungin verkkosivustolle kaavan tietosivulle. Tässä vaiheessa voi ottaa kantaa kaavan tavoitteisiin ja lähettää palautetta Lovinfon kautta tai osoitteeseen <a href="mailto:kaavoitus@loviisa.fi">kaavoitus@loviisa.fi</a> .
Valmisteluvaihe	<b>KAVALUONNOS/-LUONNOKSET</b> <i>Vaikutuksiltaan vähäisten kaavamuutosten kohdalla luonnosvaihetta ei ole, vaan voidaan siirtyä suoraan kaavaehdotukseen.</i>	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää siitä, milloin kaavaluonnokset ovat valmiita asetettaviksi nähtäville.  Kaavaluonnos/-luonnokset ovat kaavan ensimmäisiä luonnoksia, jotka asetetaan julkisesti nähtäville.  Tavoitteena on, että kaikki ne tahot, joihin kaavaluonnos vaikuttaa, antavat palautetta. Näin saatu palaute voidaan ottaa huomioon kaavaehdotuksen laatimisessa.	<b>Nähtävilläolo 2–4 viikkoa</b> Nähtävilläolo kuulutetaan paikallislehdissä ja kaupungin omissa tiedotuskanavissa. Kaavaluonnokset ja muu materiaali ovat nähtävillä Lovinlossa ja kaupungin verkkosivustolla.  Tässä vaiheessa osallisilla on tilaisuus vaikuttaa kaavan lopputulokseen jättämällä mielipiteen. Luonnoksen nähtävilläoloaikana voi mielipiteitä lähettää osoitteeseen <a href="mailto:kaavoitus@loviisa.fi">kaavoitus@loviisa.fi</a> , postitse elinkeino- ja infrastruktuurikeskukseen tai jättää kirjallisena Lovinfoon.
	<b>KAVAEHDOTUS</b> <i>Kaikista asemakaavoista täytyy laatia kaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville.</i>	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.  Ehdotuksen nähtävilläoloajan jälkeen arvioidaan, miten saadut huomautukset ja viranomaisten lausunnot vaikuttavat kaavaehdotukseen. Kaikkiin lausuntoihin ja huomautuksiin laaditaan vastineet.  Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää viranomaisten lausuntojen ja osallisten huomautusten vastineista ja siitä, miten ne vaikuttavat kaavaan. Jos muutokset ovat vähäisiä, kaavaehdotuksen voi lähettää eteenpäin hyväksyttäväksi. Mikäli kaavaehdotukseen tehdään merkittäviä muutoksia, se asetetaan julkisesti nähtäville.	<b>Nähtävilläolo 2–4 viikkoa</b> Kaavaehdotus ja valmisteluasiakirjat ovat nähtävillä Lovinlossa ja kaupungin verkkosivustolla kaavan tietosivulla. Nähtävilläolo kuulutetaan aina paikallislehdissä ja kaupungin omissa tiedotuskanavissa. Maanomistajat saavat tiedon kirjeitse. Asiakirjojen nähtävilläoloaikana kaavaehdotusta koskevat huomautukset lähetetään osoitteeseen <a href="mailto:kaavoitus@loviisa.fi">kaavoitus@loviisa.fi</a> , postitse elinkeino- ja infrastruktuurikeskukseen tai jätetään kirjallisina Lovinfoon.
Hyväksymisvaihe	<b>VALMIS KAAVA</b>	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta tai kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan.	Maanomistajat saavat tiedon kirjeitse. Valitus aika on 30 päivää hyväksytyyn asemakaavan kuuluttamisen jälkeen. Mahdolliset valitukset käsitellään oikeusasteissa.
	<b>LAINVOIMAINEN ASEMAKAAVA</b>	Asemakaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan.	

Asemakaava on asiakirja, jota on noudatettava rakennusprojekteissa.



## Vuoden 2025 asemakaavoituskohteet

-  1. Asemakaava ja asemakaavan muutos, Panimonmäen lähialueiden aurinkoenergia  
Tavoitteena on tutkia keskustan pohjoispuoleisten peltoalueiden sopivuutta aurinkoenergian käyttöön.
-  2. Asemakaava, kaupunginosa 10, Kuningattarenranta, Atomitien liittymä, Pietarintie  
Tavoitteena on selvittää, onko alueelle mahdollista sijoittaa liikennehakuisia yritystontteja päätieverkon yhteyteen.
-  3. Asemakaavan muutos, Tullisillan pohjoisosa  
Asemakaavan ajanmukaistaminen ja rakennussuojelutarpeiden huomioiminen.
-  4. Asemakaavan muutos, kaupunginosa 1, Pohjoistulli, korttelin 109 osa, Chiewitzinkatu  
Alueen rakentamisen laatutason ja ympäristöön soveltuvuuden varmistamiseksi kiinnitetään huomiota kaavaratkaisuun, määräyksiin sekä rakentamisen toteutuksen suunnittelutasoon.
-  5. Asemakaavan muutos, kaupunginosa 3, Vanhakaupunki, korttelin 316 osa, Karlskronabulevardi 7  
Kaavan tavoitteena on tarkastella rakennusoikeutta, kiinteistön rajaa sekä mahdollisuutta monipuolisempaan toimintaan kiinteistöllä.
-  6. Asemakaavan muutos, kaupunginosa 4, Alakaupunki, korttelin 418 osa, Laivurinkatu 5  
Kaavan tavoitteena on tarkastella asuntoalueen kehittämisen edellytyksiä tavalla, joka yhtenäistää yhdyskuntarakennetta ja ylläpitää alueen ympäristöarvoja.
-  7. Asemakaavan muutos, kaupunginosa 6, Uusikaupunki, korttelin 619 osa, Porvoonkatu/Lapinjärventie  
Kaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko katuaukio liittää osaksi liikerakennusten korttelialuetta
-  8. Asemakaavan muutos, kaupunginosa 10, Kuningattarenranta, kortteli 1060 ja sen viereinen hulevesialue, katualueen osa sekä jätehuoltopiste  
Kaavamuutoksessa tutkitaan paikoitusalueen muuttamista pientalokorttelialueen osaksi.
-  9. Asemakaavan muutos, kaupunginosa 3 Vanhakaupunki, kortteli 325 ja osa korttelista 302, osa Lukkarinkujan katualueesta, Aleksanterinkatu/Lukkarinkuja  
Tavoitteena on mahdollistaa tonttien 24, 36 ja 37 osoittaminen tehokkaampaan asuinkäyttöön sekä pyrkiä kaupunkikuvaa eheyttävään rakennustapaan.
-  10. Asemakaavan muutos, kaupunginosa 11, osa korttelista 2008, Valkon sataman länsipuoli, Valkolammentie/Lammenpolku  
Tavoitteena kaavamuutoksessa on ajanmukaistaa alueen kaavamerkinnot ja esittää ajoyhteydet korttelialueen eri kiinteistöille.



Vireille tuleva



Vireillä



Luonnos



Ehdotus



Hyväksymisvaihe

-  11. Asemakaavan muutos, kaupunginosa 3, korttelin 317 osa, Karlskronabulevardi/Kuningattarenkatu  
Tavoitteena on parantaa kiinteistön rakennussuojelulla suojellun puurakennuksen käyttömahdollisuuksia. Kaavamuutoksessa tutkitaan myös paikoituksen sijoittamista ja mahdollisuuksia kiinteistön rajojen muuttamiseksi.
-  12. Asemakaava ja asemakaavan muutos, kaupunginosa 20, Liljendal, Krogarintie/Valtatie 6  
Tavoitteena on selvittää, soveltuuko peltoalue teollisuusalueeksi ja yrityskäyttöön.
-  13. Asemakaavan muutos, kaupunginosa 30, Pernaja, Kuggom, kortteli 9, Östra Nylands folkhögskola ja Solom sekä niihin liittyvät viheralueet  
Tarkoituksena on selvittää mahdollisuuksia kaava-alueen koulutus- ja kulttuuritoiminnan turvaamiseksi, sekä arvioida alueen potentiaalia pientalorakentamiselle ja uusille yritystoiminnan muodoille.
-  14. Strömforsin ruukin Armonlinnan, ruukin päärakennuksen ja niitä ympäröivien alueiden asemakaavan muutos  
Armonlinnan, ruukin päärakennuksen sekä muiden uusille toimijoille siirtyneiden alueiden kaavan päivittäminen, joka sisältää muun muassa käyttötarkoitusten, katualueiden ja muiden yleisten alueiden, rakennusten suojelun sekä ajoneuvojen pysäköinnin tarkastelun.
-  15. Strömforsin ruukin alapajan ja Krouvinmäen asemakaavan muutos  
Asemakaavan ajanmukaistaminen, muun muassa käyttötarkoitusten, katualueiden, muiden yleisten alueiden, rakennussuojelun, pysäköinnin ja jätteenkeräyksen osalta.
-  16. Köpbackantiehen ja Vanhaan Valkontiehen rajautuva rinne ja peltoalueen reuna  
Tavoitteena on ajanmukaistaa kaavamerkinnot ja selvittää, soveltuuko alue asuinkäyttöön.
-  17. Asemakaavan muutos, kaupunginosa 10, Kuningattarenranta, kortteli 1045, itäinen liittymä  
Kaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko tavaraliikenneterminaalin korttelialuetta muuttaa teollisuuskäyttöön.
-  18. Asemakaavan muutos, Liljendalin hoivakoti Rosenkulla  
Tavoitteena on ajantasaistaa palvelutalon asemakaava.

Siirry sivustolle klikkaamalla kuvaketta:



Vireille tuleva



Vireillä



Luonnos



Ehdotus



Hyväksymisvaihe

## Vireillä olevat asemakaavat ja kaavoituskohteet



Kaava 5. Selkokartta, Maanmittauslaitos.



Kaava 6. Selkokartta, Maanmittauslaitos.

Siirry sivustolle klikkaamalla kuvaketta:



## Ranta-asemakaava

Toisin kuin asemakaavan, jonka laatii kunta, maanomistaja voi teettää ranta-asemakaavan. Ranta-asemakaava on kaavamutona tarkoitettu ranta-alueiden vapaa-ajan asutuksen suunnittelua varten. Kunta päättää muiden kaavojen tapaan myös ranta-asemakaavan hyväksymisestä.

Kunnan kaavoitusyksikkö ohjeistaa maanomistajan kaavoituskonsulttia kaavoituksessa.

### Vireillä olevat ranta-asemakaavat

#### Jomalsund, Ruotsinpyhtää

Maanomistajan tavoitteena on järjestellä omistamansa ranta-alueen maankäyttöä voimassa olevasta yleiskaavasta poiketen. Ranta-asemakaavassa todetaan alueen suojeluarvot ja osoitetaan loma-asuinrakentamista alueelle.

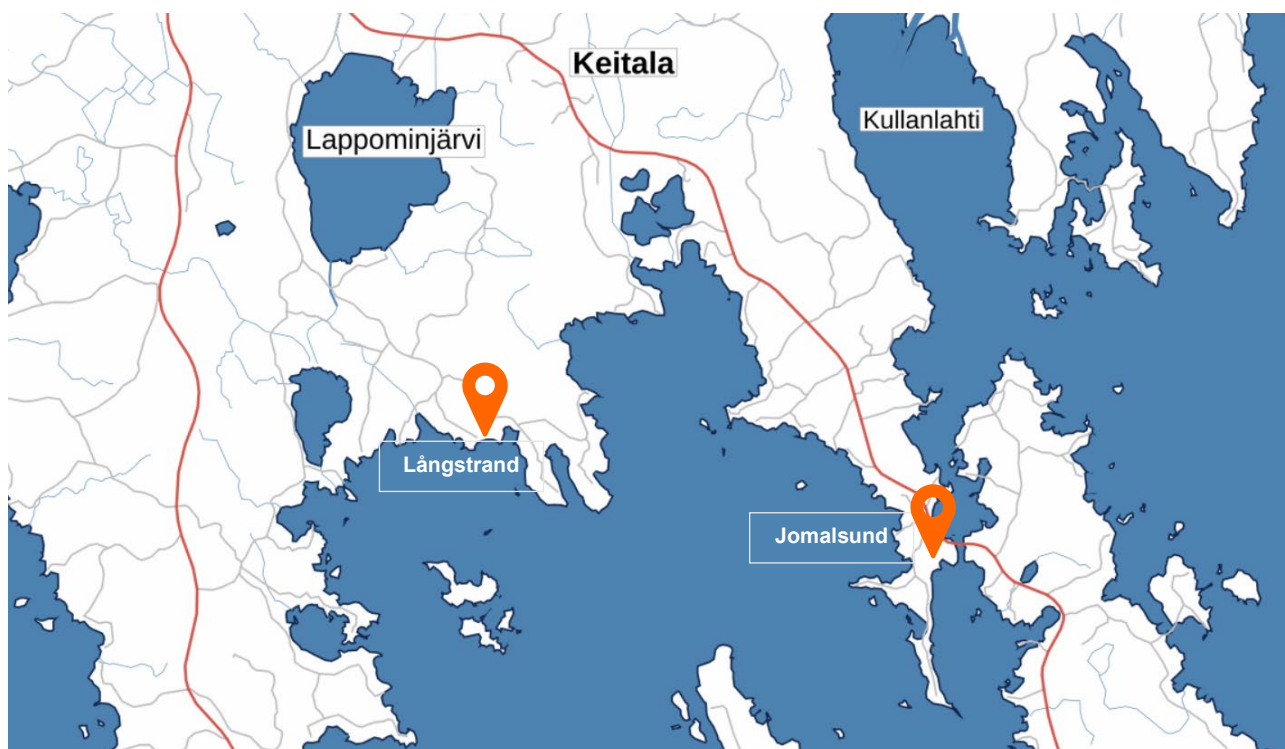
#### Loviisan Långstrand

Ranta-asemakaavamutoksen tavoitteena on kasvattaa rakennuspaikkojen kerrosaloja niin, että ne vastaavat nykyisin sovellettua käytäntöä.

Siirry sivustolle klikkaamalla kuvaketta:



tai



## Päätyneet kaavahankkeet

Asemakaavan muutos, korttelin 122 osa

Keskon suuryksikön asemakaavan muutos, kortteli 202, keskusta

Niinijärven aurinkovoimalan yleiskaavoitus

*Hankkeet eivät edenneet ja kaavoitus on päätetty lopettaa.*



[www.loviisa.fi](http://www.loviisa.fi) – Asuminen ja ympäristö – Kaavoitus

Kaavoitusyksikön yhteinen sähköposti: [kaavoitus@loviisa.fi](mailto:kaavoitus@loviisa.fi)