



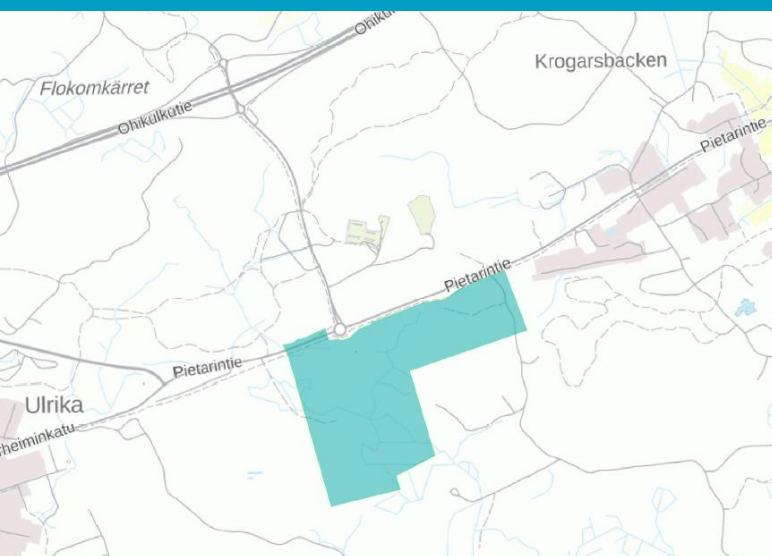
10-28

158/10.02.03/2022

*Asemakaava ja sitova tonttijako, kaupunginosa 10
Kuningattarenranta, Rajatien liittymän alue*

Pietarintie

Kaavaselostus



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Alue:	Rajatien liittymä, Pietarintie
Kaupunki:	Loviisa
Kaupunginosa:	10 Kuningattarenranta
Kiinteistöt:	Osat kiinteistöistä 434-405-1-33, 434-401-6-69, 434-895-2-1
Kaava:	Asemakaava
Kaavatunnus:	10-28

Asemakaavan selostus koskee 19.8.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee kaupunginosassaan 10 Kuningattarenranta, itäiseen liittymään kaavoitetun teollisuusalueen läheisyydessä Pietarintien eteläpuolella. Kaavoitettava alue on pääosin metsäaluetta. Asemakaava koskee Loviisan kaupungin omistamia kiinteistöjä 434-405-1-33 ja 434-401-6-69 sekä yleisen tien aluetta 434-895-2-1.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaava, kaupunginosa 10 Kuningattarenranta, Rajatien liittymän alue*. Tämä on uusi asemakaava, joka laaditaan aiemmin asemakaavoittamattomalle alueelle. Asemakaavan laatimista ohjaa LOTES osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu teollisuusalueeksi, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Asemakaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko alueelle sijoittaa suurikokoisia yritystontteja, jotka kytkeytyvät suurimmaksi osaksi suoraan olemassa olevaan ja suunniteltuun päätieverkkoon.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	1
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista	2
2	Tiivistelmä	4
2.1	Kaavaproessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	Lähtökohdat	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2	Suunnittelutilanne	11
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15

4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.2.1	Osalliset	15
4.2.2	Vireilletulo	15
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt <i>(täydentyy nähtävilläolon jälkeen)</i>	15
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	16
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
5	Asemakaavan kuvaus	17
5.1	Kaavan rakenne	17
5.1.1	Mitoitus	17
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3	Kaavan vaikutukset.....	18
5.3.1	Vaikutukset elinkeinoihin	18
5.3.2	Liikenteelliset vaikutukset	18
5.3.3	Alue- ja yhdyskuntarakenne	18
5.3.4	Kaupunki- ja maisemakuva	19
5.3.5	Luonnonympäristö.....	19
5.3.6	Luonnonvarat	19
5.3.7	Pinta- ja pohjavedet.....	19
5.3.8	Ilmasto	19
5.3.9	Melu.....	19
5.3.10	Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset	19
5.3.11	Suhde maakuntakaavaan	20
5.3.12	Kaavan suhde yleiskaavaan	20
5.4	Ympäristön häiriötekijät	20
6	Asemakaavan toteutus.....	20
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	20
6.2	Toteutuksen seuranta.....	20

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2 Kooste palautteesta ja laaditut vastineet, täydennetään nähtävilläolon jälkeen

Liite 3 Tiivistelmä - Loviisan Atomitien asemakaavan lepakkoselvitys 2022

Liite 4 Tonttijakokartta

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista

- Maaperän pilaantuneisuuden perusselvitys, Tavastan suljetun kaatopaikan pohjois- ja länsipuolinen alue, FCG Rakennettu Ympäristö Oy 18.8.2025
- Atomitien asemakaava-alueen yleistasausta, WSP Finland Oy 2024

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselistus

- Loviisa, Atomitien liittymän alue. Asemakaavan luontoselvitys, Enviro Oy 12.11.2022
- Loviisan Atomitien asemakaavan lepakkoselvitys, Wermundsen Consulting Oy 2022
- Loviisan kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishjelma, Ramboll Finland Oy, 2021
- Itä-Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma, Uudenmaan liitto, 4/2021
- Kaupan palveluverkkoselvitys Loviisan kaupungin alueella, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2020
- Saaristotien liikenneselvitys, Sitowise, 19.12.2019
- Tavastan suljetun kaatopaikan pinta- ja pohjaveden tarkkailuohjelma. FCG, 21.11.2012
- Loviisan pohjoisosan ja Tesjoen osayleiskaavan kaavaselistus, Sito OY, 29.5.2008
- Loviisan liito-oravaselvitys, Enviro Oy 2008
- Atomitie 1583, Tilavaraussuunnitelma, Loviisa, Ramboll Finland Oy, 12.2.2008
- Loviisan pohjoisosien ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaava-alueen (=LOTES-alueen) arkeologinen inventointi, Museovirasto, 2007
- Loviisan pohjoisosan – Tesjoen osayleiskaava. Luontoselvityksen täydennys. Enviro, 16.9.2007
- Yritystoiminnan kehittäminen ja sijoittumisen mahdollisuudet, Entrecon, 2006
- Loviisan pohjoisosan – Tesjoen osayleiskaavan luontoselvitys. Enviro, 20.11.2006
- Loviisan lepakkokartoitus 2005, Batcon Group
- Ympäristövaikutusten arviointiselostus 400 kV johtohankkeesta, Loviisa-Hikiä (Hausjärvi), 2003
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Östman, 1994

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireilletulo elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan kokouksessa 26.3.2020, § 35

Kuulutus kaavan vireilletulosta 17.12.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 17.12.2021–17.1.2022

Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen käsittely elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa 29.9.2022

Kaavaluonnos nähtävillä 2.12.2022–9.1.2023

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen käsittely elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa 28.08.2025

Kaavaehdotus nähtävillä 18.9.–20.10.2025

Kaavan hyväksyminen __.__.2025, § ____

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla on osoitettu Pietarintien katualue, suunnittelualueen läpi kulkevan maantien alue (LT), jonka itä- ja länsipuolille on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet (T-5). Kaavassa on myös huomioitu alueen läpi kulkevat johtolinjat sekä Lappomintie ajoyhteytenä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

3 Lähtökohdat

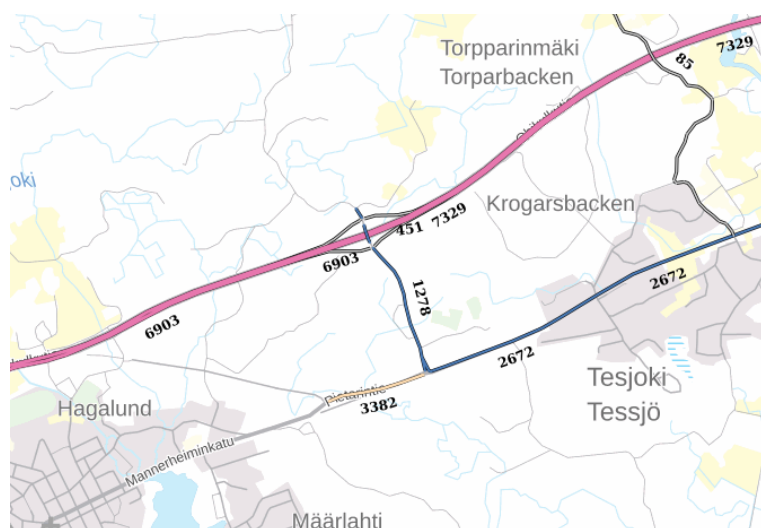
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Suunnittelualue on kooltaan noin 42 hehtaaria. Kaavoitettava alue on pääosin rakentamatonta metsää, lukuun ottamatta alueen koillisosassa sijaitsevia suurjännitejohtolinjoja sekä alueen itäreunassa olevaa Lappomintietä ja pohjoispuolella sijaitsevaa Pietarintietä. Lähimmät vesi- ja viemärilinjat ovat Pietarintiellä suunnittelualueen pohjoispuolella. Suunnittelualueen ulkopuolella, kaakkoisosaan rajautuen, on käytöstä poistettu Tavastankankaan kaatopaikka. Alueella sijaitsee yksi metsälain 10. §:n mukainen arvokas elinympäristö, pienialainen lähde-tervaleppäkorpi. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Liikenne

Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee Pietarintie, jonka keskimääräiset liikennemäärät laskentavuosina 2019 ja 2020 ovat olleet 2 672–3 382 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vuonna 2024 alueelle johtavan valtatie 7 ja Pietarintien välillä olevan yhdystien liikennemäärät olivat 1 278 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suunnittelualueen itäosassa sijaitsee Lappomintie, joka on luonteeltaan yksityistie. Alueen pohjoispuolella Pietarintien varressa kulkee pyörätie, joka on myös pyöräliikenteen pääreitti Loviisan keskustan ja Tesjoen välillä.



Väylävirasto, tieliikenteen liikennemäärät, 7.8.2025.

Maakuntakaavassa ja osayleiskaavoissa on osoitettu uusi tielinjaus suunnittelualueen läpi. Reitti kulkee valtatie 7:ltä kohti ydinvoimalaitosalueutta. Kyseinen tielinjaus on myös huomioitu Itä-Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelmassa, joka on laadittu 2021. Liikennejärjestelmäsuunnitelmassa kyseinen yhteys on nimeltään Loviisan ydinvoimalan tieyhteys. Selvityksessä on esitetty, että hankkeen tavoitteellinen aloitus on vuoteen 2030 mennessä.

Suunnittelualueen lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Pietarintien kiertoliittymän itä- ja länsipuolilla. Lähimmät linja-autovuoropysäkit ovat Lappomintien ja Pietarintien risteyksessä (Lappom-Tavastas), joten alue on saavutettavissa julkisella liikenteellä arkisin koulujen aukioloaikana, mutta loma-aikoina vuorotarjonta on vähäistä.



Lähimmät linja-autopysäkit. ● Linja-autopysäkki

Lappom–Tavastas th I



Lappom–Tavastas th L



Juuri nyt	Aikataulu	Häiriöt	Juuri nyt	Aikataulu	Häiriöt
Tiistai 12.8.2025			Tiistai 12.8.2025		
OB71	Kotka	05:42		Loviisa	08:13
OB71	Kotka	14:27		Loviisa	15:40
	Ruotsinkylä	14:33	OB71	Helsinki	16:38

Matkahuolto, reittiopas 7.8.2025.

Seveso III

Suunnittelualueen itäpuolella on Tesjoen kaavoitettua teollisuusaluetta. Alueella sijaitsee Nalco Finland Manufacturing Oy:n Tesjoen laitos. Tämän laitoksen ympärillä on 0,5 km säteellä oleva Seveso-direktiivin mukainen konsultointivyöhyke. Konsultointivyöhyke rajautuu kaavoitettavaan alueeseen. Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) mukaan konsultointivyöhykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta. Konsultointivyöhyke määritetään lähtökohtaisesti kohteen tontin rajasta. Seveso III -direktiivin mukaiset laitokset ovat laitoksia, joiden toiminnan laajuus on turvallisuusselvityslaitos tai toimintaperiaateasiakirjalaitos.



Oikealla puolella vihreällä konsultointivyöhykkeen ulottuvuus.

Tavastankankaan kaatopaikka

Tavastankankaan vuonna 1996 suljettu kaatopaikka sijaitsee suunnittelualueen ulkopuolella, aivan kaava-alueen vieressä. Se otettiin käyttöön vuonna 1973 ja on pinta-alaltaan noin 3 ha. Jätteet, joita kaatopaikalle on tuotu ovat pääasiassa yhdyskuntajätettä ja kumijätettä, maatalous- ja pintakäsittelyjätettä. Lisäksi alueella on ollut säiliöt ongelmajätteelle ja jäteöljylle. Lietteitä on ollut sijoitettuna altaisiin täyttöalueella. Kaatopaikalle läjitettiin Kymijoen dioksiinipitoista sedimenttiä vuonna 1999.

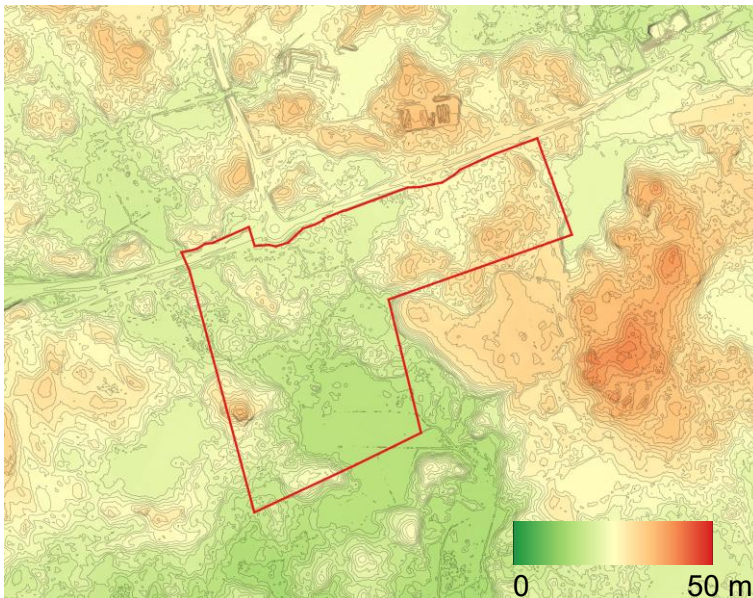
”Kaatopaikka on suljettu asianmukaisesti. Kaatopaikalle on rakennettu kaasunkeräyskaivoja. Kaatopaikan suoto- ja valumavedet kerätään tasausaltaaseen, josta ne johdetaan sepelisuodattimen läpi maastoon. Pintavedet purkautuvat Stormossenin ja Kvarnkärretin suoalueiden kautta Määrilahdenojaan ja 2,8 km päässä ne purkautuvat Määrilahteen. Määrilahti sijaitsee Loviisanlahden itäosassa.” (Tavastan suljetun kaatopaikan pinta- ja pohjaveden tarkkailuohjelma, FCG, 21.11.2012.) Kaava-alueelta on otettu kesän 2025 aikana maaperänäytteitä, joiden tulokset valmistuivat elokuussa 2025. Tutkimuksessa ei todettu pilaantunutta maa-aineista tai jätetäyttöä. Yhden koekuopan kohonnut arseenipitoisuus on todennäköisesti luontaista. Tämä tulee ottaa huomioon maa-aineista poistettaessa kyseisen tutkimuspisteen alueella.



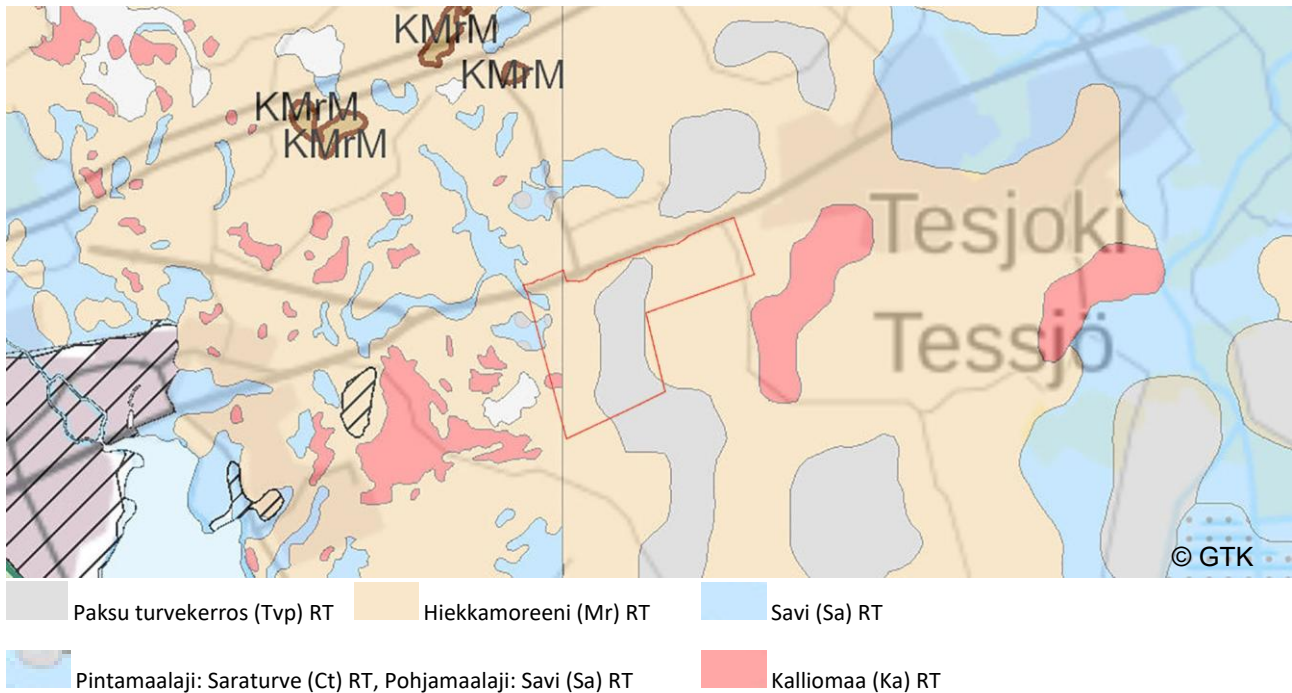
Kaatopaikan sijainti.

Pinnan muodot ja maaperä

Pinnanmuodoiltaan suunnittelualue on vaihtelevaa, tasaista ojitettua soistunutta aluetta, jota reunustavat mäet. Suunnittelualueen kaakkoiskulma on alavaa.

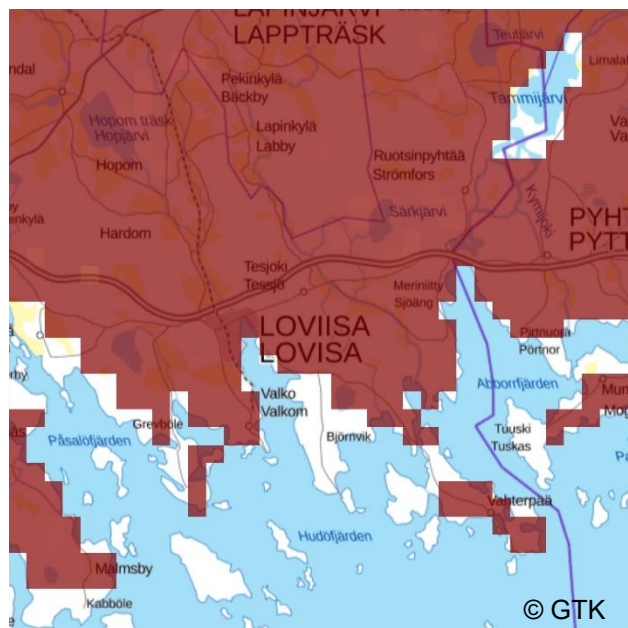
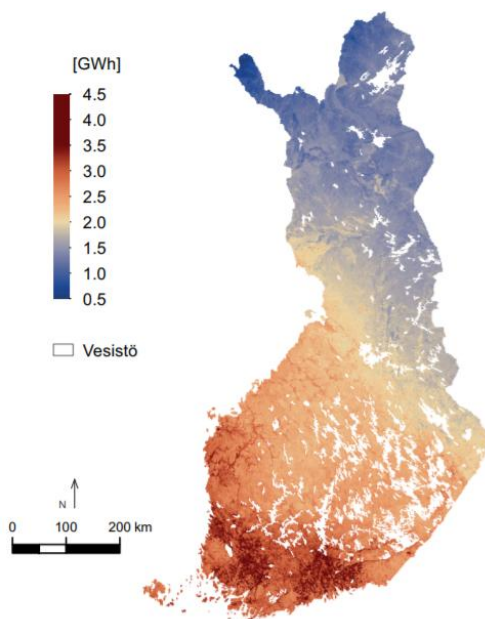


Korkeusmalli.

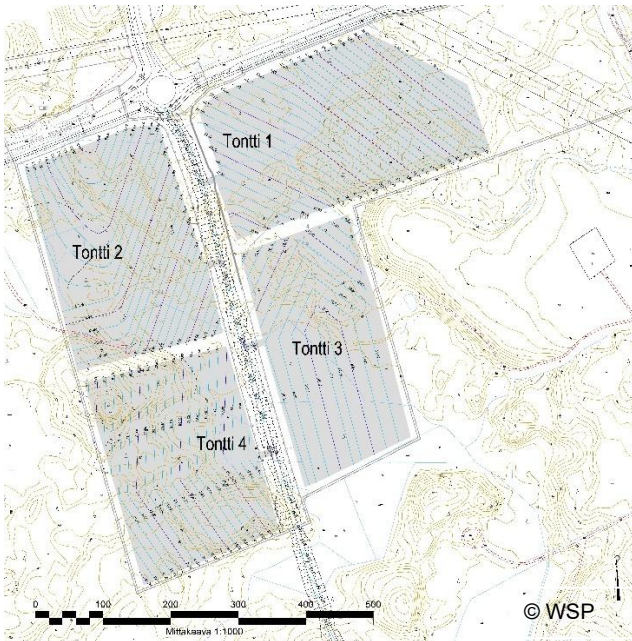


Geologian tutkimuskeskuksen tuottaman maaperäkartaston (1:20 000) mukaan sekä pinta- että pohjamaalaji alueella on pääasiassa moreeni, mutta alueella on savilaikkuja ja paksua turvekerrosta.

Suomen maankamaraan on varastoitunut energiaa noin tuhat kertaa koko maan energiantuotannon verran. Suomen maankamaraan ylimmän 300 metrin yhteenlaskettu teoreettinen energiapotentiaali on noin 300 miljoonaa GWh. Eniten maalämpöä eli geoenergiaa on Etelä- ja Lounais-Suomessa, joissa parhaimmilla alueilla yhden maalämpökaivon energiavarasto on suuruudeltaan noin 4,5 GWh. Maalämpö on peräisin maapallon sisältä tulevasta lämmöstä ja auringon säteilystä. Maalämpö on uusiutuvaa ja päästötöntä energiaa. Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) mukaan Loviisan alueella on todella hyvä geoenergiapotentiaali.



Kaava-alueen yleistasauksesta tilattu suunnitelma valmistui vuonna 2024. Suunnitelmassa esitetty tonttijako on esimerkinomainen.



Yleistasaussuunnitelma.

Luonnonympäristö

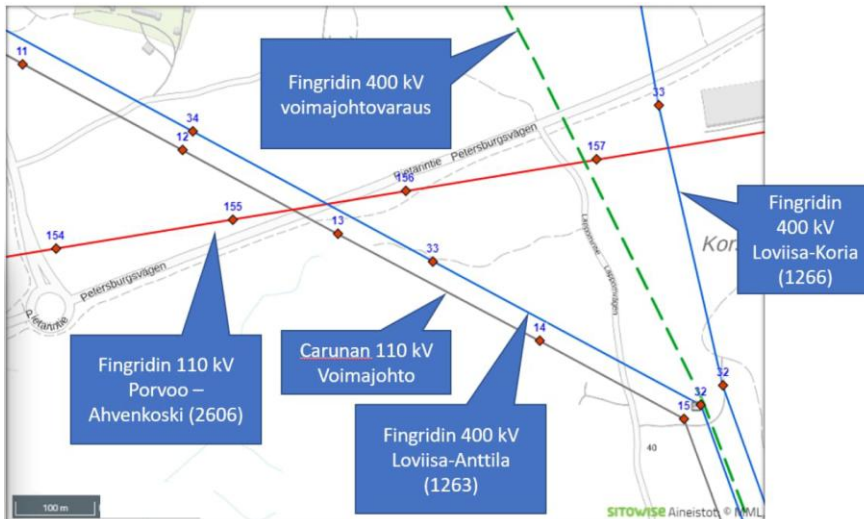
Suunnittelualue on pääosin talousmetsää, lukuun ottamatta Pietarintien aluetta. Alueella sijaitsee metsälain 10. §:n mukainen arvokas elinympäristö, pienialainen lähde-tervaleppäkorpi (ks. Yleiskaava). Vuoden 2008 liito-oraselvityksen mukaan alueella ei ollut liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja eikä tehty muitakaan havaintoja lajin esiintymisestä. Alueen länsiosassa sijaitsee kallioinen alue, josta kuva alla.

Alueella tehdyt luonto- ja lepakkoselvitys valmistuivat syksyn 2022 aikana. Luontoselvityksessä ei todettu sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi ottaa huomioon alueen asemakaavoituksessa. Liito-oravien osalta inventoinnin tulos keväällä 2022 vastaa vuoden 2008 selvityksen tulosta. Lepakkoselvityksen mukaan alueella ei ole lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, eikä lepakoilla näin ollen ole vaikutusta alueen maankäyttöön.



Voimajohdot

Suunnittelualueella sijaitsevat Fingrid Oyj:n 110 kV:n voimajohto Porvoo–Ahvenkoski (2606) ja 400 kV:n voimajohto Loviisa–Anttila (1263). Fingridin 400 kV:n voimajohto Loviisa–Koria (1266) sijoittuu asemakaava-alueen ulkopuolelle.

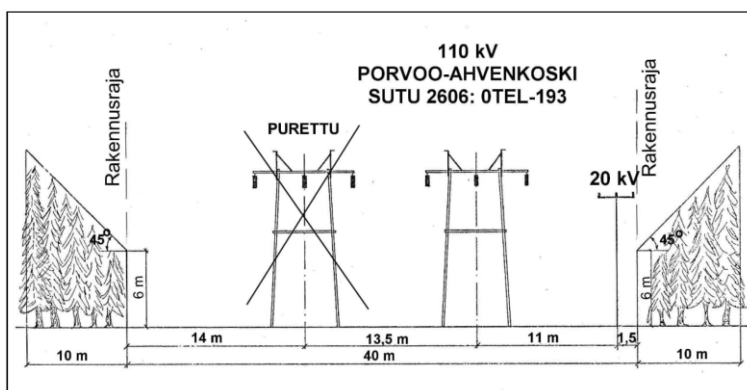


Alueella olevat voimajohdot ja niiden varaukset.

Lisäksi Fingrid on toteuttanut YVA-menettelyn 400 kV:n voimajohtohankkeelle välillä Loviisa–Hikiä (2004). Johtovaraus kyseiselle reitille on esitetty Uusimaa-kaavan selostuksen liitekartalla merkinnällä suunniteltu tai kehitettävä voimajohto (hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020). Fingrid tarvitsee edelleen kyseisen voimajohtovarauksen kantaverkon kehittämisen tulevien tarpeiden vuoksi. Uusi 400 kV:n voimajohto edellyttää noin 62 metriä leveää johtoaluetta, joka on kokonaisuudessaan rakennusrajoitusaluetta nykykäytännön mukaisesti. Uuden voimajohdon tarkempi sijoitus ja tekniset tiedot tarkentuvat mahdollisesti jatkosuunnittelun yhteydessä.

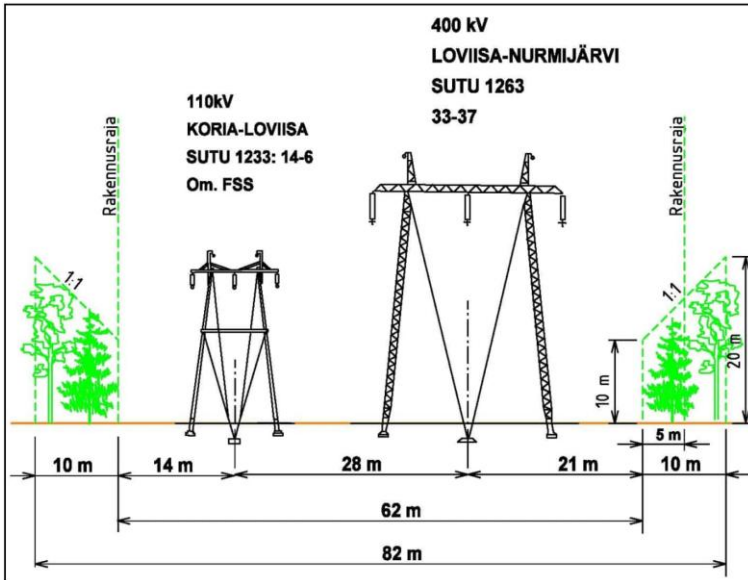
Nykyisten asemakaava-alueelle sijoittuvien voimajohtojen poikkileikkaustiedot ovat seuraavat:

Fingridin 110 kV:n voimajohtoa Porvoo–Ahvenkoski (2606) varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 60 metriä leveälle johtoalueelle. Johtoalue muodostuu 40 metriä leveästä johtoaueasta ja johtoauekan molemmiin puolin 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Eteläinen voimajohto on purettu pois. Rakennusrajoitusta merkitsevä rakennusraja ulottuu kuitenkin edelleen olemassa olevan 110 kV:n voimajohdon eteläpuolella 27,5 metrin etäisyydelle voimajohdon keskilinjasta ja pohjoispuolella 12,5 metrin etäisyydelle voimajohdon keskilinjasta.



110 kV:n voimajohdon Porvoo–Ahvenkoski (2606) poikkileikkaus asemakaava-alueella.

Fingridin 400 kV:n Loviisa–Anttila voimajohto (1263) ja Carunan 110 kV:n voimajohto Korja–Loviisa (1233) sijoittuvat yhteiselle johtoalueelle: niitä varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 82 metriä leveälle johtoalueelle. Johtoalue muodostuu 62 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusraja ulottuu nykyisin 26 metrin päähän sijaitsevan Fingridin voimajohdon keskilinjasta.

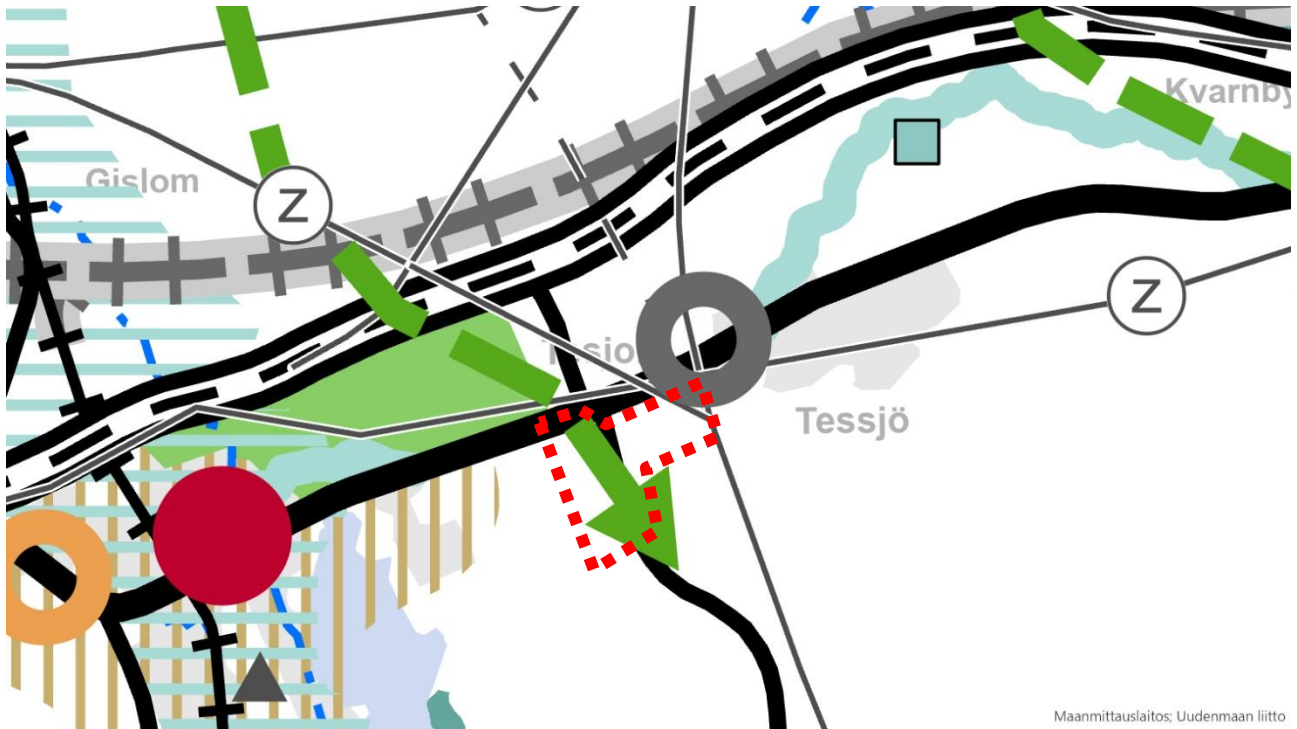


Fingridin 400 kV:n voimajohdon Loviisa–Anttila (1263) ja Carunan 110 kV:n voimajohdon Korja–Loviisa (1233) poikkileikkaus asemakaava-alueella.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 25.8.2020 hyväksytty Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Uudenmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aiheutta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan. Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kuuluva Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.



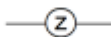
Seudullisesti merkittävä tie

Viivamerkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät maantiet ja kadut. Seudullinen merkitys voi johtua esimerkiksi väylän merkittävydestä tavaraliikenteen tai joukkoliikenteen reittinä. Merkintään liittyy MRL 33§:n mukainen rakentamisrajoitus



Viheryhteystarve

Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan maakunnallisesta ekologisesta ja virkistyksestä verkostosta ne yhteydet, joiden toteuttaminen edellyttää muusta maankäytöstä johtuvaa yhteensovittamista. Merkintä ei osoita yhteyden tarkkaa sijaintia eikä määritä yhteyden leveyttä maastossa.



Voimajohto

Viivamerkinnällä osoitetaan nykyiset 110 kV:n ja 400 kV:n voimajohdot ja merkittävät merikaapelit sekä olemassa olevassa johtokäytävässä kehitettävät yhteydet. Merkintään liittyy MRL 33§:n mukainen rakentamisrajoitus.

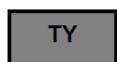
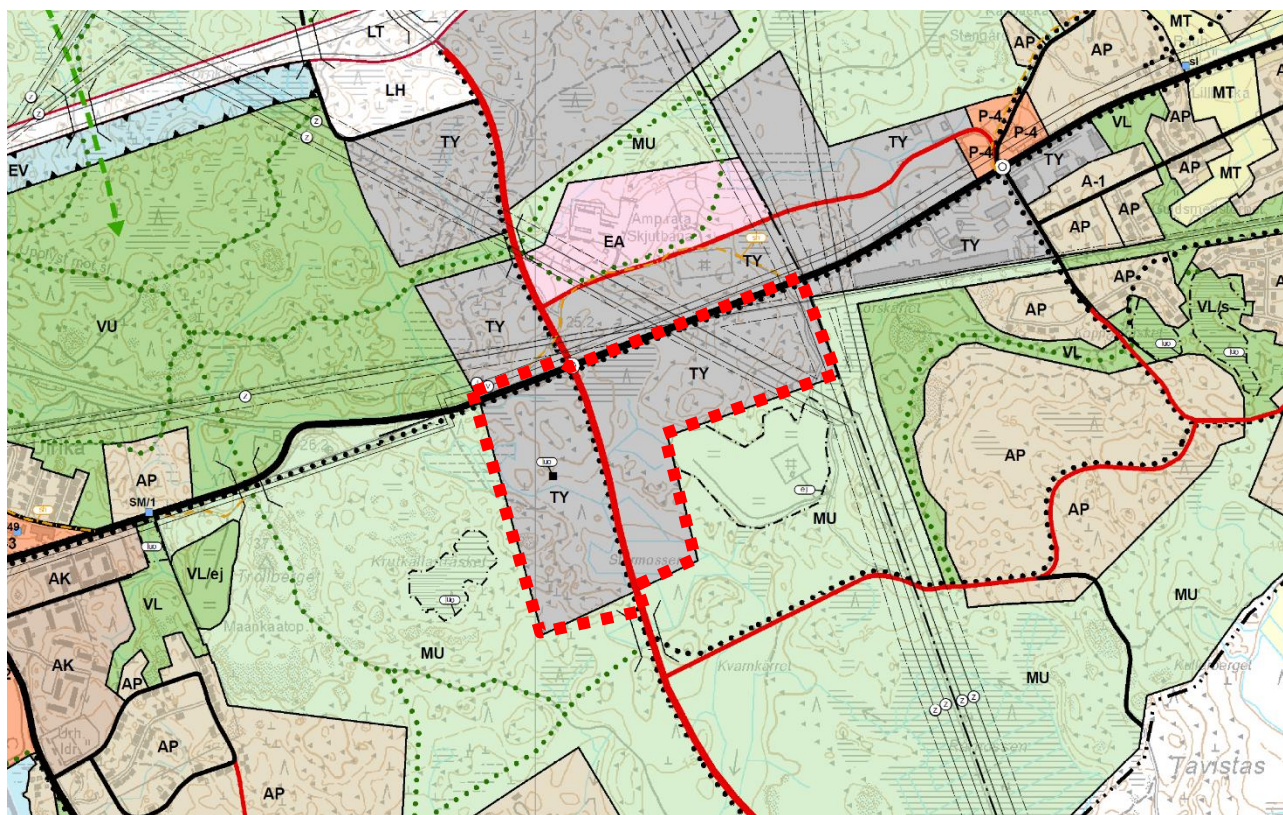


Tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalue

Kohdemarkinnällä osoitetaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella olevat laajat tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalueet. Alueita osoitetaan sellaisia toimintoja varten, jotka toimintansa laadun, laajuutensa, ympäristövaikutusten tai muun syyn vuoksi eivät voi sijaita asutuksen välittömässä läheisyydessä.

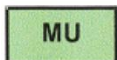
Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Loviisan pohjoisosan ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaava (LOTES), joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 16.2.2010.



TY
Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastointitoiminnalle, joka ei aiheuta ilman pilaantumista, ei aiheuta pinta- tai pohjavesien pilaantumiskärsiä, ei aiheuta teollisuusalueen ulkopuolella yli 55 dB(A):n melutasoa tai muuta siihen verrattavaa häiriötä ympäristölle.



MU
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Alueen käytön suunnittelussa on hyvän maa- ja metsätalouden säilyttämisen lisäksi kiinnitettävä huomiota ulkoilumahdollisuuksia parantavien ja ulkoilusta aiheuttavien haittojen vähentävien ulkoilupolkujen ja -reittien järjestelymahdollisuuksiin.



Uusi maantie.



Kevyen liikenteen reitti.



Voimalinja 110 kV ja 400 kV.
Pistekatkoviivat osoittavat voimalinjan rakennusraja-alueen, jolle rakennuksia ei saa sijoittaa.

Industriområde där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.

Området är avsett för industri- och lagerfunktioner som varken förorenar luften eller äventyrar yt- eller grundvattnets kvalitet och inte heller förorsakar över 55 dB(A):s bullernivå eller med det jämförbara miljöstörningar utanför industriområdet.

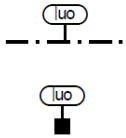
Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet.

Vid planeringen av områdesanvändningen skall uppmärksamhet fästas vid att bra jord- och skogsbruksmark bevaras samt vid möjligheterna att anlägga friluftsstigar och -rutter som förbättrar möjligheterna till friluftsliv och minskar olägenheterna av det.

Ny landsväg.

Gång- och cykelväg.

Kraftlinje 110 kV och 400 kV.
De punktstreckade linjerna anger kraftlinjernas byggnadsgränser inom vilka det inte får uppföras byggnader.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Merkinällä on osoitettu ekologisten yhteisöjen kannalta merkittävät tai lajirikkaat luontoalueet tai eri luontotyypin vaihteluväylävyöhykkeet, kuten metsän ja pellon reunavyöhykkeet, kosteikot, perinnebiotoopit, uhanalaisten lajien esiintymisalueet tai metsäinain 10 \$: n mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.

Betydande eller artrika naturområden eller övergångszonerna mellan olika naturtyper, såsom kantzoner mellan skog och åker, våtmarker, traditionsbiotoper, områden där det förekommer hotade arter eller särskilt viktiga livsmiljöer enligt skogslagens 10 § har anvisats med beteckningen.

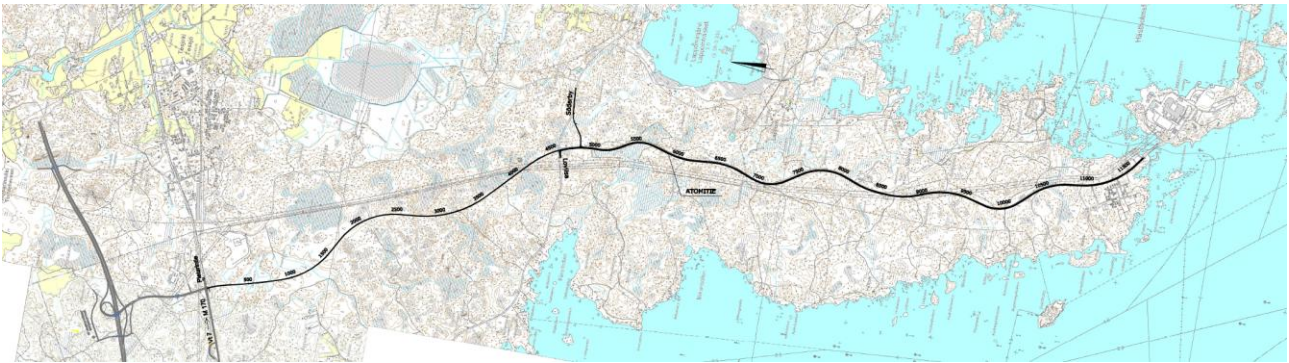
Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Alue rajautuu pohjoisessa Loviisan itäisen liittymän asemakaava-alueeseen.



Atomitien tilavaraussuunnitelma

Maakuntakaavassa ja osayleiskaavoissa on osoitettu uusi tielinjaus suunnittelualueen läpi. Reitti kulkee valtatie 7:ltä kohti ydinvoimalaitosaluetta. Osayleiskaavoituksen yhteydessä alueelle on laadittu Atomitien tilavaraussuunnitelma vuonna 2008. Kyseinen tielinjaus on myös huomioitu Itä-Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelmassa, joka on laadittu 2021. Liikennejärjestelmäsuunnitelmassa kyseinen yhteys on nimeltään Loviisan ydinvoimalan tieyhteys. Selvityksessä on esitetty, että hankkeen tavoitteellinen aloitus on vuoteen 2030 mennessä.



Atomitien tilavaraussuunnitelma, 2008.

Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.4.2014.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjana oleva kartta täyttää 11.4.2014 annetun alueidenkäyttölain muutoksen (323/2014) mukaiset vaatimukset.

Olemassa olevat selvitykset, suojeleohjelmat, suojelupäätökset

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

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko alueelle sijoittaa suurikokoisia yritystontteja, jotka kytkeytyvät suurimmaksi osaksi suoraan olemassa olevaan ja suunniteltuun päätieverkkoon.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen suunnittelun käynnistämiseen on tehnyt Loviisan kaupunki.

4.2.1 Osalliset

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

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 26.3.2020, § 35 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä. Kuulutus kaavan vireilletulosta 17.12.2021.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu julkisesti nähtäville 17.12.2021–17.1.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi seuraaville viranomaisille: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Uudenmaan liitto, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Kymenlaakson Sähkö Oy, Fingrid Oyj, Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto, Loviisan Vesiliikelaitos, Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes).

Näistä Uudenmaan ELY-keskus antoi sähköpostitse tiedon, ettei aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua tarvita ja osayleiskaavoituksen yhteydessä laaditut luontoselvitykset ovat vanhentuneet, joten niitä on päivitettävä. ELY-keskuksen antamissa kommentteissa tuli ilmi myös, että kaava-alueella tulee laajentaa Pietarintielle eli maantien 170 alue on otettava mukaan asemakaavaan kiertoliittymän länsipuolella ja alue osoitettava kaduksi. Fingrid totesi lausunnossaan, että asemakaava on laadittava siten, että se ei estä

toteuttamasta uutta 400 kV:n voimajohtoyhteyttä eikä aiheuta vaaraa voimajohtojen käytölle ja kunnossapidolle. Fingrid esittää, että voimajohtojen väliselle alueelle ”kolmioon” ei sijoitettaisi asemakaavassa rakentamista. Teollisuustoimintoja on vaikea sovittaa ja toteuttaa kyseiselle alueelle niukasta tilasta johtuen.

Kaavaluonnosten asettaminen julkisesti nähtäville

Valmistelun aikana laadittiin yksi kaavaluonnos, joka asetettiin nähtäville 2.12.2022–9.1.2023.

Valmisteluvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot ja mielipiteet

Kaavaluonnoksen nähtävilläolonaikana viranomaisilta pyydettiin lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä.

Nähtävillä olevasta aineistosta antoivat lausunnon seuraavat tahot: Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Fingrid Oyj, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) sekä Loviisan kaupungin ympäristönsuojelu. Mielipiteitä ei saapunut.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos kehottaa huomiomaan kaava-alueen viereisen Seveso-kohteen vaikutukset kaavoitettavan alueen riskisuunnittelussa ja -kartoituksessa. Fingrid muistuttaa lausunnossaan, että voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Tämä koskee myös pysäköinnin sijoittumista kaava-alueella. Fingrid ei suosittele hulevesirakenteiden sijoittamista voimajohtoalueille. Lasketusaltaat voidaan rakentaa voimajohdon johtoalueelle ja ympäristöön siten, etteivät altaat missään tilanteessa pääse tulvimaan lähelle voimajohtopylväitä. Fingridin mukaan määräyksessä mainittu pylväsväli ei ole riittävä. Lisäksi Fingrid muistuttaa OAS-lausunnostaan ja pitää tärkeänä, että asemakaava ei mahdollistaisi rakentamista voimajohtojen välisessä ”kolmiossa”. Teollisuustoimintoja on vaikea sovittaa ja toteuttaa kyseiselle alueelle niukasta tilasta johtuen. Uudenmaan ELY-keskus suosittelee lausunnossaan säilyttämään kaava-alueella itä-länsi-suuntaisia viheryhteyksiä, jotta ekologiset käytävät alueella eivät katkea. Loviisan kaupungin ympäristönsuojelun lausunnossa kehoitetaan selkeyttämään teollisuusalueen kaavamerkintää.

Liitteessä 2 on kerrottu tarkemmin saapuneista lausunnoista.

Lausunnot on otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (täydentyy nähtävilläolon jälkeen)

Asemakaavaehdotus asetettiin alueidenkäyttölain 65. §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 18.9.–20.10.2025.

Kaavaehdotusvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot ja muistutukset (täydentyy nähtävilläolon jälkeen)

Kaavaehdotuksen nähtävilläolonaikana viranomaisilta pyydetään lausunnot sekä osallisilla on mahdollisuus antaa muistutuksia.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko alueelle sijoittaa suurikokoisia yritystontteja, jotka kytkeytyvät suurimmaksi osaksi suoraan olemassa olevaan ja suunniteltuun päätieverkkoon.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavassa tulee huomioida oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Voimajohdot tulee huomioida alueen suunnittelussa.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla on osoitettu kaksi uutta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-5). Korttelialueen merkintä on seuraava: ”Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa mm. datakeskusrakennuksia, energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia sekä muita toimintaa tukevia tiloja.” Kaavamääräys mahdollistaa täten monipuolisesti erityyppisen yritystoiminnan ja rajaa raskaimmat ja ympäristöhäiriöitä aiheuttavat toiminnot alueelta pois. Kaavamerkintä toteuttaa näin myös voimassa olevan yleiskaavan ohjaustavoitetta. Rakennusoikeus on osoitettu molempiin kortteleihin tehokkuusluvulla $e=0,50$ ja enimmäiskerroskorkeudeksi on osoitettu kolme (III).

Suunnittelualueen läpi on osoitettu maantien alue (LT), joka on osa niin kutsuttua Atomitietä, jonka linjaus alkaa valtatieltä 7. Kyseistä tietä pitkin liikenne kulkisi tulevaisuudessa Hästholmenin ydinvoimalaitokselle saakka. Tien linjaus noudattaa osayleiskaavan mukaista linjausta ja tiealueen leveydeksi on osoitettu 40 metriä. Tältä uudelta maantieltä on osoitettu kaksi liittymää kumpaankin teollisuuskortteliin (T-5). Kortteleiden muoto ja suurten tonttien tavoite ei mahdollista alueelle juurikaan sisäistä katuverkkoa.

Tämän uuden teollisuusalueen ja Loviisan Itäisen liittymän kaava-alueen välillä oleva Pietarintien osa, kiertoliittymästä länteen päin, on osoitettu katualueena. Tämä katualueen osa on nimetty Pietarintieksi, joka on tien nykyinenkin nimi. Niin sanottu Atomitie on nimetty Rajatieksi. Uusi tieyhteys sijoittuu vanhan Loviisan ja Ruotsinpyhtään kuntien entisen rajan läheisyyteen.

Alueen itäosassa on voimalinjoja, jotka on kaavaehdotuksessa osoitettu johtoa varten varattuna alueen osana. Merkintä sisältää voimajohton suoja-alueen eli johtoalueen. Alueelle on suunniteltu Loviisa–Hikiä (Hausjärvi) 400 kV:n voimajohto, jonka varaus on myös osoitettu kaavassa. Itäisimmän voimajohtokäytävän alueelle on osoitettu ajomerkinnällä olemassa oleva Lappomintie.

Kaavaa varten on annettu yleismääräyksiä hulevesien ohjaamisesta, aitaamisesta, toimintojen sijoittamisesta voimajohtoalueille ja uusiutuvan energian käytöstä.

5.1.1 Mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala	Rakennusoikeus
T-5	38,5790 ha	192 895 k-m ²
LT	2,5441 ha	
Katu	0,8506 ha	
Yhteensä koko kaava-alue	41,9737 ha	

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan yleismääräyksissä on huomioitu hulevedet ja niiden johtamista on ohjattu kahdella määräyksellä:

Hulevedet on käsiteltävä korttelialueiden sisällä vesiä imeyttävin ja virtaamaa hidastavin rakentein. Ennen rakennusluvan myöntämistä rakennuspaikalle tai tontille on laadittava suunnitelma hulevesien hallinnasta. Kyseiseen suunnitelmaan on sisällytettävä hulevesien hallinnan mitoituslaskelma.

Korttelialueiden sisällä olevilta liikenne- ja pysäköintialueilta hulevedet on ohjattava hulevesien viivytykseen ja imeytykseen öljynerottimien kautta. Kattovedet on ohjattava viivytykseen ja imeytykseen niin, etteivät ne ohjautu öljynerottimeen.

Hulevesien käsittelyssä korttelialueella tulee ottaa huomioon, että hulevesistä ei aiheudu haittaa sähkölinjan pylväsrakenteille.

Yleismääräyksissä alueen aitaamisesta on ohjattu seuraavaa: *Ulkovarastoinnin näkösuojaksi on rakennettava näkymää estävä aita. Alueelle rakennettavat aidat tulee olla ulkonäöltään yhtenäisiä katu- ja maantiealueille päin.*

Uusiutuvan energian käyttöön liittyvissä ratkaisuissa kaavassa edellytetään uusiutuvan energian hyödyntämistä seuraavalla yleismääräyksellä: *Alueella tulee hyödyntää uusiutuvia energiaratkaisuja, esimerkiksi aurinkopaneeleja.*

Voimajohtoihin liittyviä asioita on huomioitu seuraavilla yleismääräyksillä:

Voimajohtoalueella suoritettavia toimenpiteitä rajoittavat johdonomistajan lunastustoimituksen mukaiset oikeudet. Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia, rakennelmia tai istutuksia. Istutettavan kasvillisuuden luontainen kasvukorkeus ei saa ylittää neljää metriä. Toimenpiteisiin on haettava johdonomistajan lupa.

Parkkipaikkojen sijoittamisessa voimajohtolinjan reunavyöhykkeellä tulee hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista pyytää johdonomistajalta lausunto.

Hulevesien käsittelyssä korttelialueella tulee ottaa huomioon, että hulevesistä ei aiheudu haittaa sähkölinjan pylväsrakenteille.

Voimajohtoaluetta koskevat hulevesien johtamisen ja käsittelyn suunnitelmat tulee lähettää hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista johdonomistajalle lausunnolle.

Lisäksi yleiskaavamääräyksissä on huomioitu seuraavat:

Asemakaava-alueelle sijoitettavien toimisto- ja liikerakennusten kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, ettei sisämelutaso ylitä 45 dB:n päiväohjearvoa.

Alueella tulee huolehtia riittävästä sammutusveden saatavuudesta.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueella rakennettaessa.

Korttelialueen sisällä tulee pyrkiä toteuttamaan itä-länsisuuntaisia viheryhteyksiä kulkuväylien yhteyteen tai muutoin istutuksin.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset elinkeinoihin

Asemakaavan tavoitteena on uusien yritystonttien mahdollistaminen hyvien infrastruktuuriyhteyksien varten. Kaava lisää uusien teollisuus- ja varastorakennusten tonttien tarjontaa ja siten elinkeinojen kehittämisedellytyksiä ja työllisyyttä. Näin ollen kaava tuo myös mahdollisesti uusia asukkaita lähialueille.

5.3.2 Liikenteelliset vaikutukset

Rajatien rakentaminen kokonaisuudessaan siirtää ja vähentää ydinvoimalalle kohdistuvaa raskasta liikennettä nykyiseltä Saaristotieltä Rajatielle.

Alueen läheisyydessä on useampi linja-autopysäkki, joten saavutettavuus julkisella liikenteellä on hyvä. Maantien varten on mahdollista sijoittaa myös pyörätie, jolloin edellytykset työssä käyntiin on myös kevyellä liikenteellä.

5.3.3 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Teollisuusalueiden sijainti on alue- ja yhdyskuntarakenteen kannalta hyvä, koska ne sijaitsevat varsin lähellä asukkaita, mutta kuitenkin riittävän etäällä asutuksesta, jotta toiminnot eivät aiheuta häiriötä asutukselle. Kaavan aluevarausmerkinnällä pyritään mahdollisten häiriöiden minimoimiseen.

Alue sijoittuu Nalcon Seveso-konsultointivyöhykkeen ulkopuolelle, joten vaikutukset ovat vähäiset.

5.3.4 Kaupunki- ja maisemakuva

Teollisuustoiminnot eivät muodosta erityisen viihtyisää kaupunkikuvaa. Muutoin metsän peittämällä alueella tällaiset toiminnot aiheuttavat kuitenkin mahdollisimman vähän haittaa kaupunki- ja maisemakuvalle. Kaavamääräyksellä edellytetään aitaamista ulkoarastoinnin suojaksi.

5.3.5 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja, lukuun ottamatta metsälain 10. §:n mukaista erityisen tärkeää elinympäristöä, joka on pienialainen lähde-tervaleppäkorpi. Lakia ei sovelleta asemakaava-alueella. Alueelle tehdyissä luontoselvityksissä ei todettu sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi ottaa huomioon alueen asemakaavoituksessa.

5.3.6 Luonnonvarat

Asemakaavan mukaisen maankäytön alle jää metsää. Metsäalan vähenemisellä ei ole merkittävää vaikutusta luonnonvaroihin.

5.3.7 Pinta- ja pohjavedet

Suunnitelmalla ei ole vaikutusta pohjavesialueisiin. Suunnitelma vaikuttaa pohjaveden tasoon ja pintavesien virtauksiin, koska teollisuustoiminnot lisäävät merkittävästi vettä läpäisemättömiä pintoja, joilta sade- ja sulamisvedet ohjataan maastoon.

Vaarana on se, että rankkasateella virtaamat ojissa kasvavat merkittävästi, jolloin vesi ei enää mahdu ojiin, ja syntyy tulvia. Tulvimista pystytään rajoittamaan ohjaamalla vesi alueen sisällä viivytysalueille, joiden kautta vesi imeytyy maaperään, ja jotka tasaavat ojien virtaamia. Viivytysaltaat parantavat myös pohjavesitilannetta.

Korttelien sisäisiltä liikennealueilta hulevedet ohjataan maastoon öljynerotuskaivojen kautta. Tällä varmistetaan se, että edes onnettomuustilanteessa öljyä ei joudu maastoon

5.3.8 Ilmasto

Lähtökohtaisesti uuden rakentaminen aiheuttaa päästöjä. Alueen hyödyntäminen teollisuuskäyttöön vähentää metsäpinta-alaa ja sitä kautta hiilinielujen määrää. Ilmastovaikutusten hillintä on huomioitu jo yleiskaavoituksen yhteydessä siten, että suunnittelualue sijaitsee olemassa olevien liikenneverkkojen ja teknisen huollon verkkojen läheisyydessä. Alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien ja joukkoliikenneyhteyksien varrella, joten ilmastovaikutukset jäävät pienemmiksi kuin alueella, joka sijaitisi etäämpänä liikenneyhteyksistä ja olemassa olevasta infrastruktuurista. Kaavaratkaisu tukee myös kestävien liikkumismuotojen, kuten kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen suosimista alueella.

Ilmastovaikutukset näkyvät myös runsaampina sadantamäärinä, joten hulevesien huomiointi on erityisen tärkeää. Kaavalla on huomioitu hulevedet yleismääräyksin.

Kaavalla on uusiutuvan energian käyttöä edistävä vaikutus, koska kaavassa on yleismääräyksellä edellytetty, että alueella tulisi hyödyntää uusiutuvia energiaratkaisuja.

5.3.9 Melu

Kaavassa osoitetut toiminnot eivät ole melulle herkkiä.

5.3.10 Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Teollisuusalueelle tulevat työpaikat työllistävät ihmisiä sekä suoraan että välillisesti. Työpaikat tuovat hyvinvointia Loviisan seudun asukkaille.

Asemakaavan mukainen maankäyttö vaikuttaa alueen talouteen myönteisesti kasvavien verotulojen ja ostovoiman johdosta. Alueella kulkee virkistyskäytössä olevia polkuja, joten alueen rakentaminen poistaa virkistysmahdollisuuden kyseisellä alueella. Alueen ympäristöön on yleiskaavassa osoitettu riittävästi virkistyskäyttöön soveltuvaa metsäaluetta (MU, Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilunohjaamistarvetta).

5.3.11 Suhde maakuntakaavaan

Kaava noudattaa voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmää. Viherysteys säilyy kaava-alueen länsipuolella.

5.3.12 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaava noudattaa voimassa olevan osayleiskaavan periaatteita. Eteläosan rajausta poikkeaa hieman osayleiskaavasta maaston muotojen vuoksi.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueen pohjoispuolella kulkee Pietarintie, jolla on alueelle tyypillistä liikennettä, josta ei aiheudu ympäristön häiriötekijöitä suunnittelualueelle sen käyttötarkoituksen huomioon ottaen. Alueen itäpuolella sijaitsee Nalco Finland Manufacturing Oy:n Tesjoen laitos. Tämän laitoksen ympärillä on 0,5 km säteellä oleva Seveso-direktiivin mukainen konsultointivyöhyke. Konsultointivyöhyke rajautuu kaavoitettavaan alueeseen.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Uuden yleisen tiealueen (Rajatien) toteuttamisesta vastaa Uudenmaan ELY-keskus. Kaavaratkaisun toteuttaminen tukeutuu pääosiltaan Rajatien rakentamiseen. Kiertoliittymän länsipuolelle osoitetulta katualueelta on mahdollista järjestää liittymä osalle länsipuolen korttelialuetta. Muilta osin korttelin käyttöönotto edellyttää kulkuyhteyttä nykyiseltä tai toteutettavalta yleisen tien alueelta.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.

Loviisassa, 19.8.2025

Perttu Huhtiniemi, vs. kaavoitusinsinööri

Eevi Halinen, kaavasuunnittelija