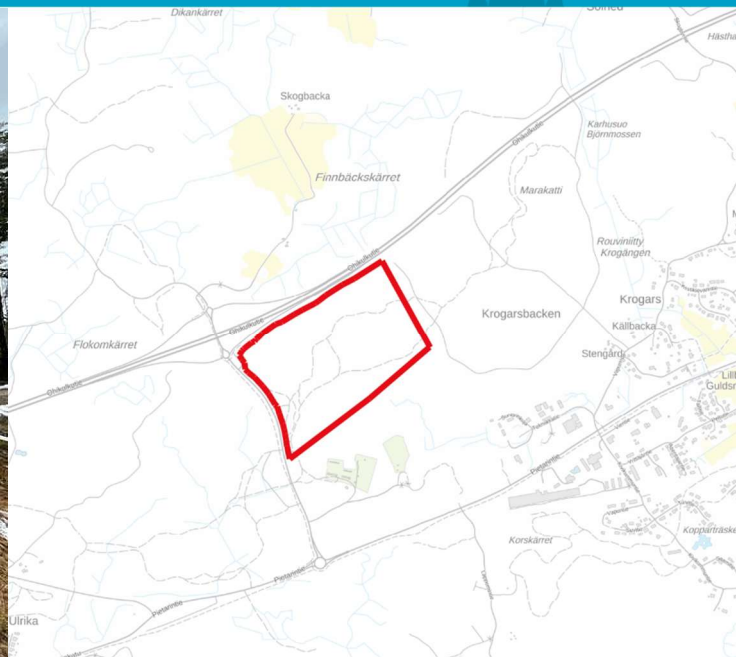
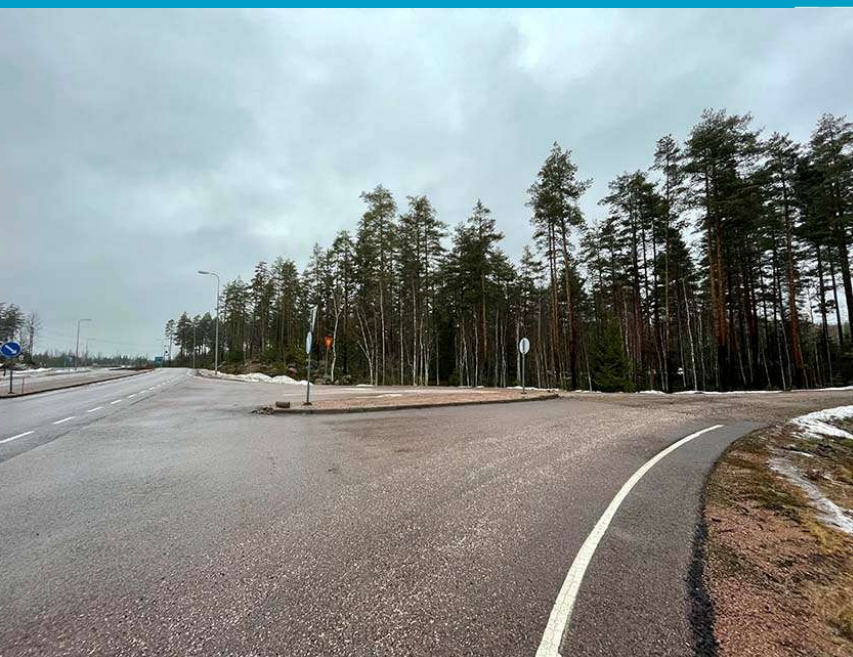


*Asemakaavan muutos ja sitova tonttijako,
kaupunginosa 10 Kuningattarenranta, kortteli 1064,
Itäinen liittymä*

Ohikulkutie

Kaavaselostus



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Alue:	Itäinen liittymä, Ohikulkutie
Kaupunki:	Loviisa
Kaupunginosa:	10 Kuningattarenranta
Korttelit:	1064
Kiinteistöt:	Osat kiinteistöistä 434-405-1-33 ja 434-484-3-43
Kaava:	Asemakaavan muutos
Kaavatunnus:	10-30

Asemakaavan selostus koskee 12.9.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee kaupunginosassa 10 Kuningattarenranta, Loviisan keskustan itäisen moottoriteliittymän alueella. Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta metsäaluetta. Siihen kuuluu osat kiinteistöistä 434-405-1-33 ja 434-484-3-43, joista ensimmäinen kiinteistö on Loviisan kaupungin omistuksessa ja toinen kiinteistö valtion omistuksessa (Metsähallitus hallinnoi).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos, kaupunginosa 10 Kuningattarenranta, Itäinen liittymä*. Tätä asemakaavan muutoksen laatimista ohjaa LOTES-osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Kaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko tavaraliikenneterminaalin korttelialuetta muuttaa teollisuuskäyttöön. Samalla tarkastellaan kaavaa moottoritien ja korttelin 1045 välisellä alueella (kaavamuutoksella muutetaan korttelinumeroksi 1064).

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	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3	Lähtökohdat.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2	Suunnittelutilanne	5
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	9
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	9

4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	9
4.2.1	Osalliset.....	9
4.2.2	Vireilletulo	9
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	9
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	11
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
5	Asemakaavan kuvaus	11
5.1	Kaavan rakenne.....	11
5.1.1	Mitoitus	11
5.1.2	Tonttijako	11
5.2	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	12
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	13
5.4	Kaavan vaikutukset.....	13
5.4.1	Vaikutukset elinkeinoihin.....	13
5.4.2	Liikenteelliset vaikutukset	13
5.4.3	Alue- ja yhdyskuntarakenne.....	14
5.4.4	Kaupunki- ja maisemakuva	14
5.4.5	Luonnonympäristö	15
5.4.6	Pinta- ja pohjavedet	15
5.4.7	Ilmasto.....	15
5.4.8	Melu.....	15
5.4.9	Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset.....	15
5.4.10	Suhde maakuntakaavaan	16
5.4.11	Kaavan suhde yleiskaavaan	16
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	16
6	Asemakaavan toteutus	16
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	16
6.2	Toteutuksen seuranta	16

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2 Kooste palautteesta ja laaditut vastineet
- Liite 3 Tonttijakokartta

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista

- Maaperätiedot, Geologian tutkimuskeskus, <https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/index.html>, 2025
- Kaupan palveluverkkoselvitys Loviisan kaupungin alueella, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2020
- Valtatien 7 (E18) rakentaminen moottoritieksi välillä Koskenkylä – Loviisa – Kotka, 31.8.2010

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus

- Loviisan pohjoisosan ja Tesjoen osayleiskaavan kaavaselostus, Sito Oy, 29.5.2008
- Loviisan liito-oravaselvitys, Enviro Oy 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 viranhaltijapäätöksellä 5.2.2025, § 1.

Kuulutus kaavan vireilletulosta 24.2.2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos nähtävillä 24.2.–10.3.2025

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen käsittely elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa 22.5.2025

Kaavaehdotus nähtävillä 12.6–27.6.2025

Kaavan hyväksyminen 25.09.2025 § 13

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella on osoitettu kortteli teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa muun muassa datakeskusrakennuksia, energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia sekä muita toimintaa tukevia tiloja (T-5). Korttelin pohjoispuolella oleva maantien alue on muodostettu tiealueeksi asemakaavassa osoitettua pienempänä, joten moottoritien kiinteistön ja korttelin väliin jäävä alue on osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Kaavassa on myös huomioitu alueen läpi suunniteltu johtolinja. Asemakaavan yhteydessä laaditaan myös sitova tonttijako, joten tontille 2 on osoitettu ajoyhteys tontin 1 pohjoisosan ja suojaviheralueen kautta. Korttelinumero 1045 on myös muutettu päällekkäisten korttelinumeroiden vuoksi numeroksi 1064.

Kaavoituksen kustannuksista on sovittu kaavoitus sopimuksella. Maankäyttösopimus on ollut kaupunginhallituksen käsiteltävänä 23.9.2025. Sopimus allekirjoitetaan ennen kaavan hyväksyntää.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Alueen toteuttamisessa tulee huomioida, ettei alueelle ole rakennettu vielä vesihuoltoa.

3 Lähtökohdat

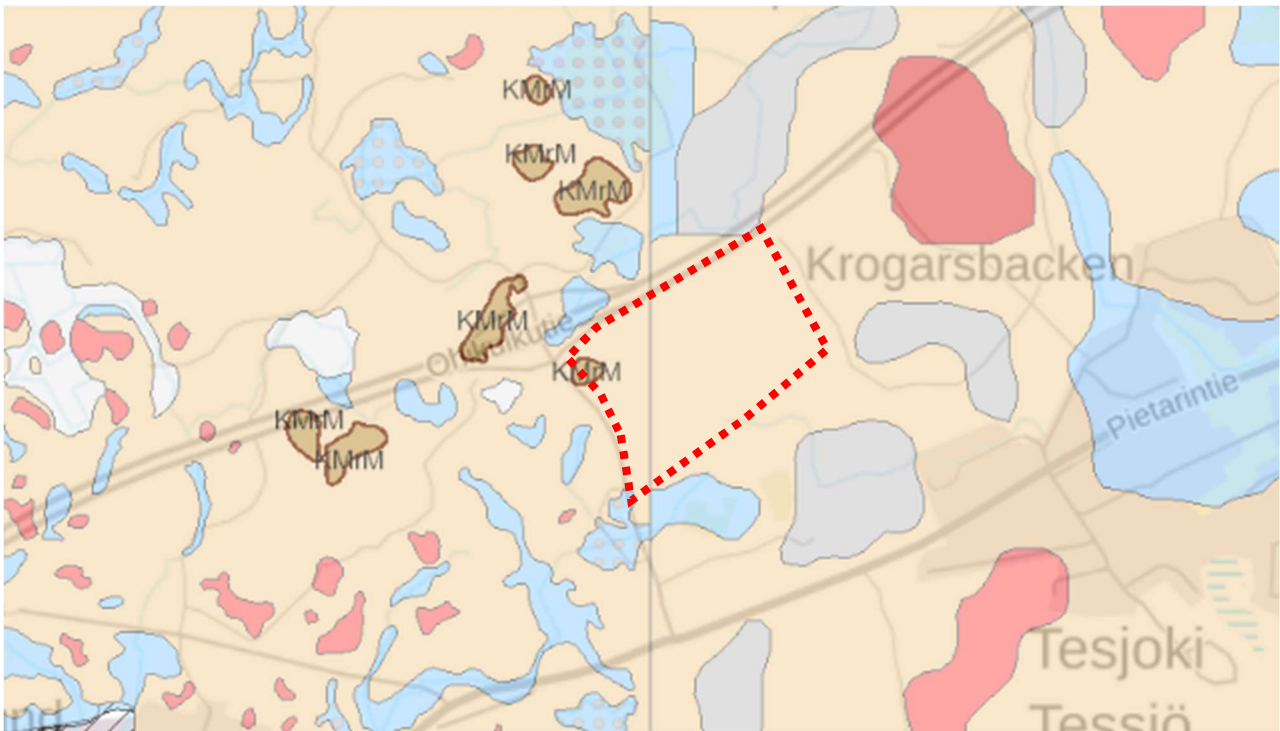
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue on kooltaan noin 34 hehtaaria. Alue on pääosin rakentamatonta metsää, lukuun ottamatta alueella risteilevää polkuverkostoa, jossa on talvisin hiihtoreitti. Suunnittelualue rajautuu moottoritiehen ja sen liittymäalueeseen. Aluetta rajaavat tiet sekä liittymä kaavamuutosalueelle on rakennettu hyväksytyn tiesuunnitelman mukaisesti. Lähimmät vesi- ja viemäri linjat ovat Pietarintiellä suunnittelualueesta etelään. Suunnittelualueen pohjoispuolella on rakennettu moottoritien alitusputket vesihuollolle tulevaisuutta varten. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.



Alueelle rakennettu ajoneuvoliittymä.

Maaperä alueella on hiekkamoreeni, GTK:n maaperäkartan mukaan.



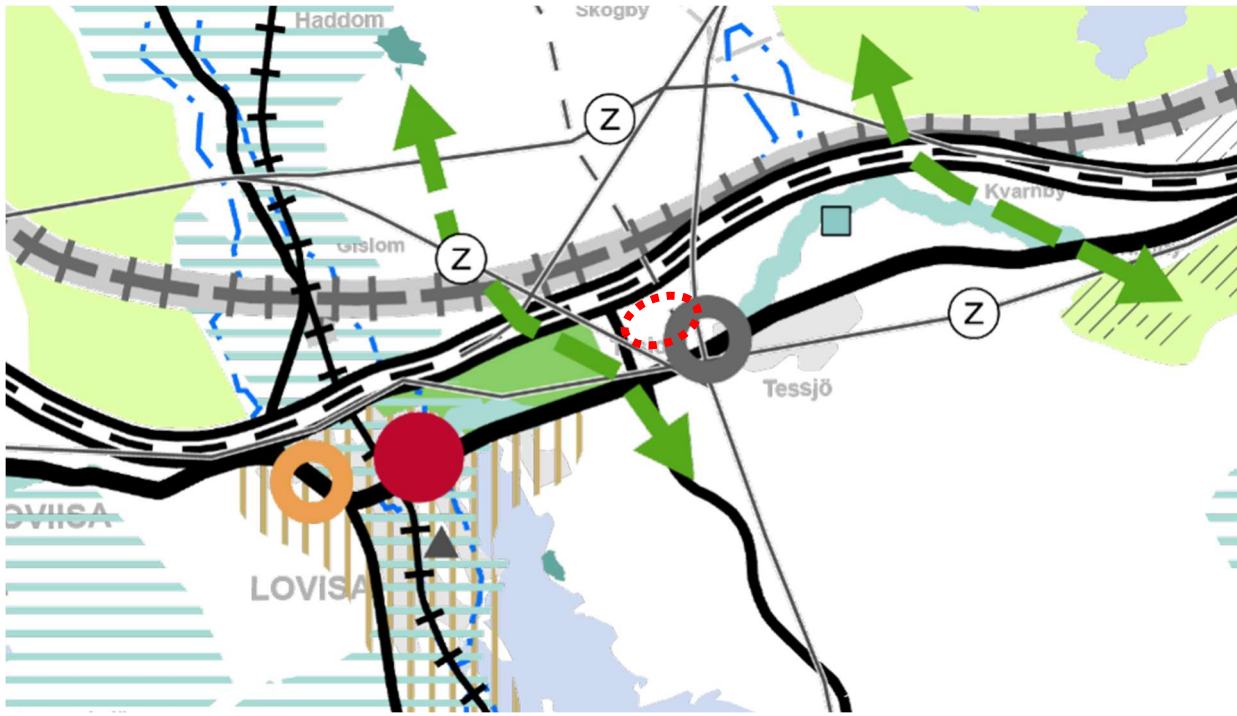
Maaperäkartta, © GTK

Suunnittelualueella sijaitsee Fingridin 400 kV voimajohtovaraus, välillä Loviisa–Hikiä. Hankkeelle on tehty YVA-menettely vuonna 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 kokonaisuudessa rakennusrajoitusaluetta nykykäytännön mukaisesti. Uuden voimajohdon tarkempi sijoitus ja tekniset tiedot tarkentuvat mahdollisesti jatkosuunnittelun yhteydessä.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 25.8.2020 hyväksytty Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kuuluva Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.



Maanmittauslaitos; Uudenmaan liitto



Tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisaalue

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



Valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie, Valtatie 7

Viivamerkinnällä osoitetaan pääasiassa kaksiajorataiset maantiet, jotka ovat merkittäviä kansainväliselle ja maakuntien väliselle liikenteelle. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.



Seudullisesti merkittävä tie

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



Voimajohdon ohjeellinen linjaus, Loviisa-Hikiä 400 kV

Katkoviivamerkinnällä osoitetaan 110 kV tai 400 kV:n uuteen voimajohtokäytävään suunniteltujen voimajohtojen tai merkittävien kaapeleiden ohjeelliset linjaukset. Voimajohdon sijainti ja tekninen toteutus tarkentuvat yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja varsinaisessa lupamenettelyssä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata linjauksen toteuttamismahdollisuudet.

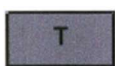
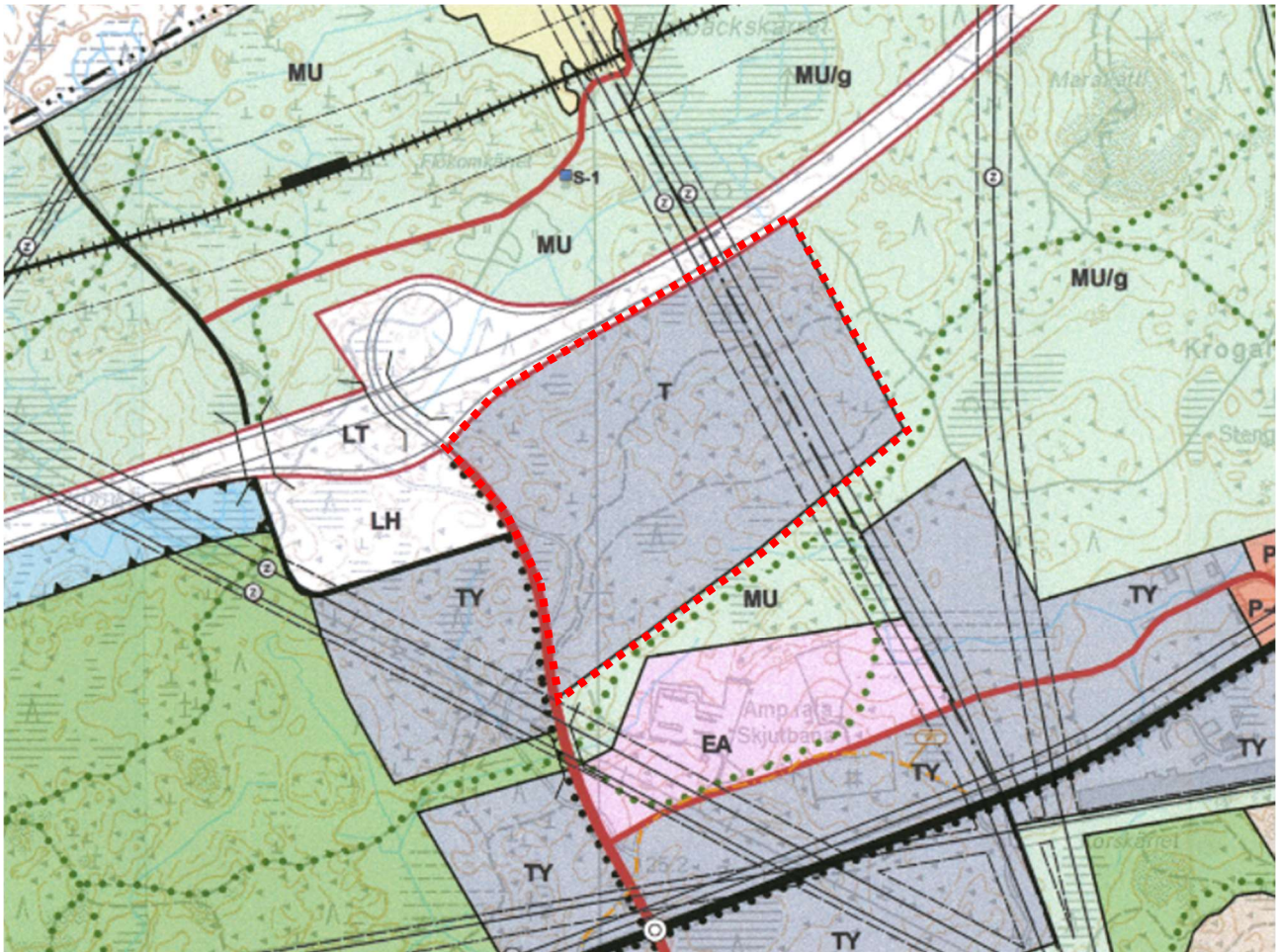


Viheryhteystarve

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

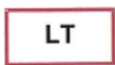
Yleiskaava

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



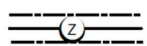
Teollisuus- ja varastoalue.

Industri- och lagerområde.



Yleisen tien alue.

Område för allmän väg.

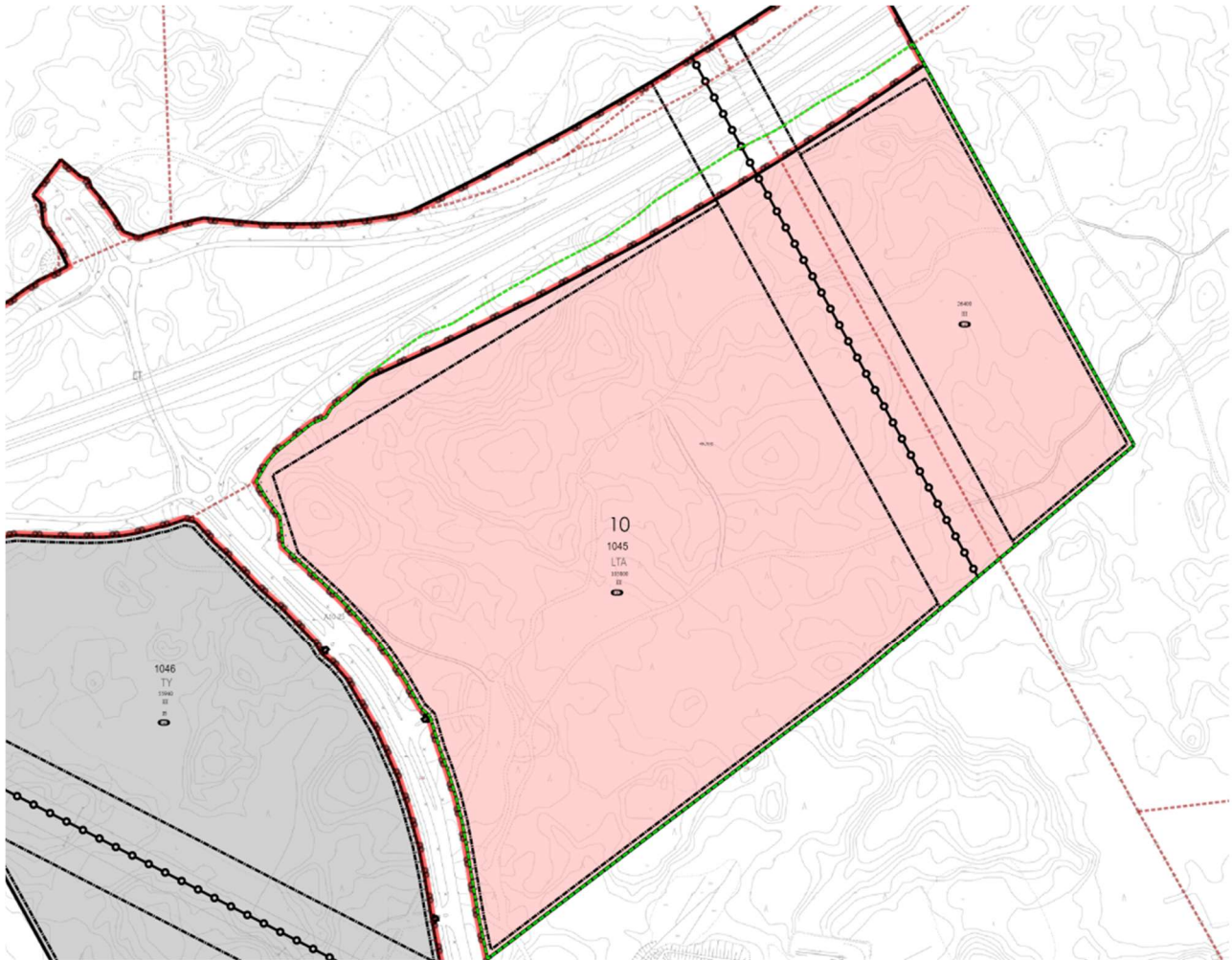


Voimalinja 110 kV ja 400 kV.
Pistekatkoviivat osoittavat voimalinjan rakennusraja-alueen, jolle rakennuksia ei saa sijoittaa.

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

Asemakaava

Alueella on 12.5.2010 hyväksytty asemakaava.



Maantien alue.

Område för landsväg.



Tavaraliikenneterminaalin korttelialue.

Kvartersområde för godstrafikterminal.

Rakennusjärjestys

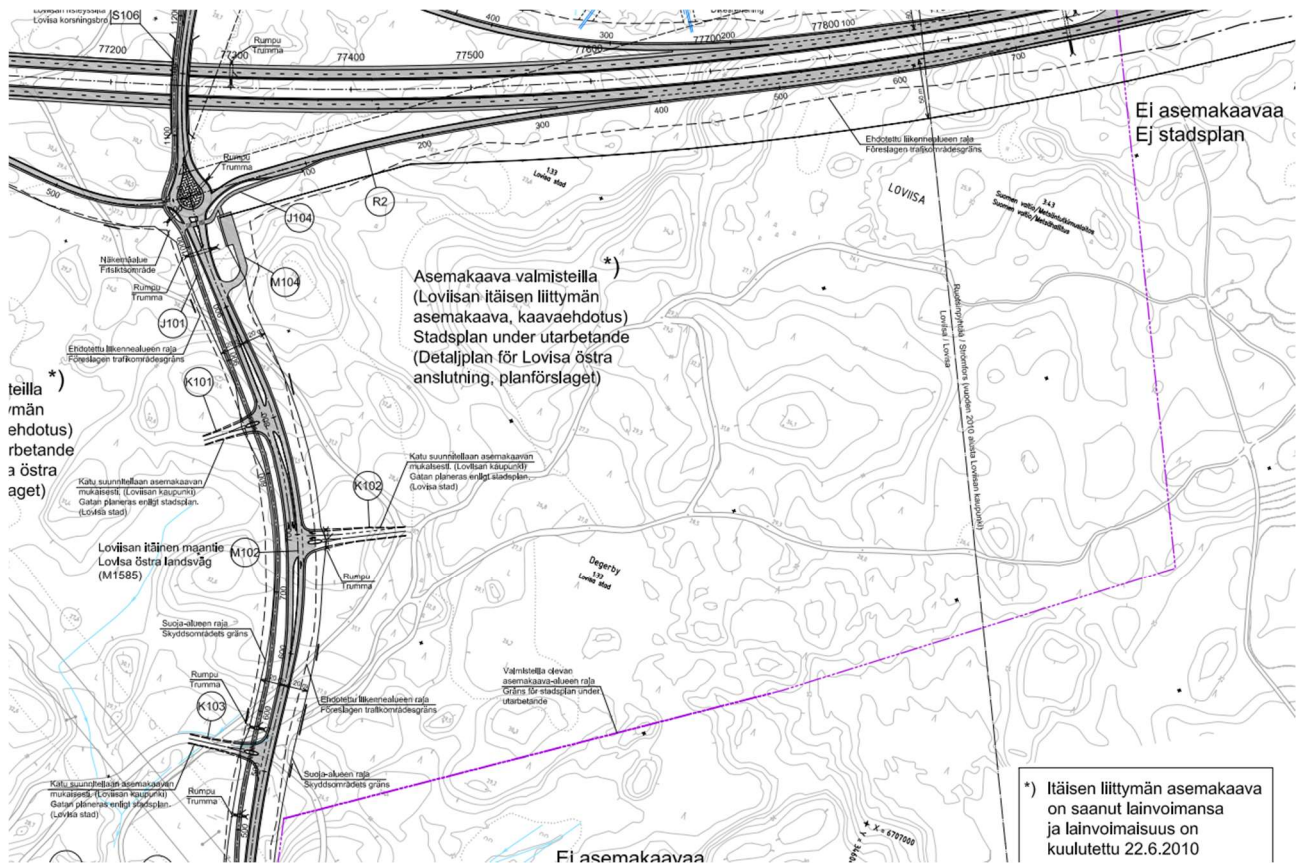
Loviisan kaupungin rakennusjärjestys hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.4.2014. Rakennusjärjestyksen päivitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2022.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjana oleva kartta täyttää alueidenkäyttölain (132/1999) mukaiset vaatimukset.

Tiesuunnitelma

Tiesuunnitelmassa on osoitettu tiesuunnitelman lisäksi liikennealueen ja suoja-alueiden rajat. Nämä on huomioitu kaavassa. Liikennealueen raja on osoitettu katkoviivalla ja suoja-alueen raja yhtenäisellä viivalla.



Valtatien 7 (E18) rakentaminen moottoritieksi välillä Koskenkylä – Loviisa – Kotka, Tiesuunnitelman täydentäminen, 31.8.2010

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 alueen kaavamerkintä muuttaa osayleiskaavan mukaiseksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen suunnittelun käynnistämiseen on tehnyt Loviisan kaupunki. Alueen omistaa pääosin Loviisan kaupunki, mutta läntisen osan omistaa valtio ja sitä hallinnoi Metsähallitus.

4.2.1 Osalliset

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

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille kaavoitusinsinöörin viranhaltijapäätöksellä 5.2.2025, § 1. Kuulutus kaavan vireilletulosta julkaistiin 24.3.2025 sähköisellä ilmoitustaululla.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava kaavaluonnos nähtävillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava kaavaluonnos on asetettu julkisesti nähtäville 24.2.–10.3.2025. Aineiston nähtävilläoloaikana viranomaisilta pyydettiin lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä.

Nähtävillä olevasta aineistosta antoivat lausunnon seuraavat tahot: Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), ympäristöterveydenhuolto, Kymenlaakson Sähköverkko Oy ja Fingrid Oyj. Mielipiteitä ei saapunut.

Lausunnoissa kiinnitettiin huomioita muun muassa siihen, että pelastustoiminnan kannalta on riittävän leveät ajoväylät ja sammutusveden saannista tulee huolehtia. Liikenteellisten vaikutusten arviointia tulee täydentää sekä ekologisten yhteyksien vaikutuksia käynnissä olevien muiden kaavahankkeiden kanssa tulee arvioida. Liitteessä 2 on kerrottu tarkemmin saapuneista lausunnoista.

11.3.2025 pidettiin kaavoituksen aloituspalaveri, jossa oli mahdollisuus kommentoida alustavaa kaavaluonnosta. Palaveriin osallistui asiantuntijoita Loviisan Vesiliikelaitokselta, infrastruktuuriasastolta, rakennusvalvonnasta, ympäristönsuojelusta ja kaupunkisuunnittelusta. Palaverissa esille tulleita asioita:

- Moottoritien alitusputket tulisi huomioida kaavassa.
- Pitäisikö T-alueen käyttötarkoitusta rajata tarkemmin.
- Määräykseen uusiutuvien energiaratkaisujen käytöstä voisi lisätä esimerkiksi aurinkopaneelit.
- Ulkovarastoinnin näkösuojaksi on rakennettava riittävän korkea aita → Ulkovarastoinnin näkösuojaksi on rakennettava näkymän estävä aita.
- Hulevesimääräykset ovat riittävät.
- Mikä on veden tarve korttelialueella, esim. onko sprinklaustarvetta?

Kommentit on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (täydentyy nähtävilläolon jälkeen)

Asemakaavaehdotus asetettiin alueidenkäyttölain 65. §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 12.–27.6.2025.

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

Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana viranomaisilta pyydettiin lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutuksia. Nähtävillä olleesta aineistosta antoivat lausunnon seuraavat tahot: Uudenmaan liitto, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto ja Fingrid Oyj. Muistutuksia saapui yksi, sen antaja oli Loviisan ampumaseura ry.

Uudenmaanliitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa asiassa. Muilla lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa muutosehdotuksesta. Muistutuksessaan Loviisan ampumaseura ry toteaa, että kaavamuutoksessa tulee ottaa huomioon ampumaradan toimintaedellytysten turvaaminen ja arvioida kaavamuutoksen mahdolliset vaikutukset ampumaradan toimintaan. Kaupunki toteaa vastineessaan, että *mikäli kaavamuutosalueelle rakentuu kaavan mahdollistavaa toimintaa, kaupungin vuokramaalla olevan ampumaradan toimintaedellytykset eivät enää täyty ja kaupunki joutuu irtisanomaan vuokrasopimuksen maan käytöstä kyseiseen tarkoitukseen. Tämä olisi koskenut mahdollisesti myös tilannetta, jossa nykyisen kaavan mahdollistavaa toimintaa olisi rakentunut muutosalueelle.*

Kaava-aineiston liitteenä on laadittu vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Kaavakarttaa sekä kaavaselostusta ei ole ollut tarvetta päivittää näiden johdosta kaavaehdotusvaiheesta.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko tavaraliikenneterminaalin korttelialuetta muuttaa teollisuuskäyttöön.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavassa tulee huomioida oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Voimajohtovaraus tulee huomioida alueen suunnittelussa. Yleisen tien alueeksi asemakaavoitettu alue, joka ei ole moottoritien rakentamisen yhteydessä lunastettu tiealueeksi, tulee huomioida kaavamutoksessa.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla on muutettu koko korttelin toteutumaton tavaraliikenneterminaalin korttelialue (LTA) teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa muun muassa datakeskusrakennuksia, energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia sekä muita toimintaa tukevia tiloja (T-5). Kaavamerkintä toteuttaa alueen yleiskaavan ohjaustavoitetta. Kaavamutoksella säilytetään alueen rakennusoikeus, joka on osoitettu kerrosneliömetreinä $105\,800\text{ k-m}^2 + 26\,400\text{ k-m}^2$ eli yhteensä $132\,200\text{ k-m}^2$. Suurin sallittu kerrosluku on osoitettu kolmena kerroksena (III). Rakentamisen korkeutta on säädelty osoittamalla rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema +43, joka myös säilytetään. Korttelinumero 1045 on myös muutettu päällekkäisten korttelinumerojen vuoksi numeroksi 1064.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueen itäosaan on osoitettu johtovaraus, joka on myös kaavamutoksessa osoitettu johtoa varten varattuna alueen osana. Merkintä sisältää voimajohdon suoja-alueen eli johtoalueen. Johtovaraus palvelee alueelle suunniteltua Loviisa–Hikiä (Hausjärvi) 400 kV:n voimajohtoa. Varaus on osoitettu myös yleiskaavassa.

Kaava-alueen pohjoisosassa oleva yleisen tien alueeksi asemakaavoitettu alue, jota ei ole moottoritien rakentamisen yhteydessä lunastettu tiealueen kiinteistöön, osoitetaan suojaviheralueena (EV).

Kaavamutoksen yhteydessä laaditaan myös sitova tonttijako. Kaava-alueen pohjoisosaan osoitetaan ajoyhteys itäiselle tontille.

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

5.1.1 Mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala	Rakennusoikeus
T	33,0530 ha	132 200 k-m ²
EV	1,2875 ha	
Yhteensä koko kaava-alue	34,3405 ha	

5.1.2 Tonttijako

Kaava-alueelle laaditaan asemakaavoituksen yhteydessä sitova tonttijako. Tonttijako asetetaan nähtäville yhtä aikaa kaavaehdotuksen kanssa. Tonttijakokartassa on osoitettu tonttien numerot, pinta-alat, rajojen pituudet, rajapisteet ja niiden koordinaatit. Tonttijakokartasta ilmenee tonttien muodostajakiinteistöt osapinta-aloineen ja tonttijaon alueella olemassa olevat rakennukset.

Rakennuspaikat muodostetaan ja rakennukset on rakennettava asemakaavan yhteydessä laaditun sitovan tonttijaon mukaisesti. Rakennuspaikka muodostetaan kiinteistötoimituksella tai kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä.

5.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

T-5 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa muun muassa datakeskusrakennuksia, energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia sekä muita toimintaa tukevia tiloja.

Merkinnällä on osoitettu teollisuuskortteli, johon on suunnitteilla datakeskus. Merkintä sallii myös muuta teollisuustoimintaa.

EV Suojaviheralue.

Kaava-alueen pohjoisosassa oleva yleisen tien alueeksi asemakaavoitettu alue, jota ei ole moottoritien rakentamisen yhteydessä lunastettu tiealueen kiinteistöön, osoitetaan suojaviheralueena.



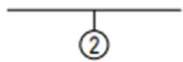
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

10
DR0
1045

Kaupungin- tai kunnanosan numero.
Stadsdels- eller kommunaldelsnummer.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
Namn på stads- eller kommunal.

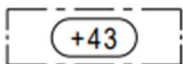
Korttelin numero.
Kvartersnummer.

105800

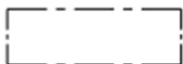
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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.



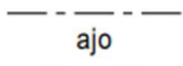
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
Högsta höjd för byggnadens vattentak.



Rakennusala.
Byggnadsyta.

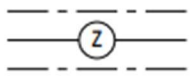


Säilytettävä/istutettava puurivi.
Trädrad som skall bevaras/planteras.



Ajoyhteys.
Körförbindelse.

Ajoyhteys on osoitettu jo rakennetusta korttelialueen liittymästä tontille kaksi korttelialueen pohjoisosan ja suojaviheralueen kautta.



Johtoa varten varattu alueen osa, alueelle ei saa rakentaa rakennuksia tai rakennelmia.

För ledning reserverad del av område. På området får inte uppföras byggnader eller konstruktioner.

Johtoa varten varattu alueen osa on osoitettu palvelemaan alueelle suunniteltua Loviisa–Hikiä (Hausjärvi) 400 kV:n voimajohtoa. Koska alueella ei vielä ole rakennettu johtolinjaa, merkinnällä rajoitetaan johtokäytävälle rakentamista.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatuun on kiinnitetty huomiota seuraavissa kaavan yleismääräyksissä:

Hulevedet on käsiteltävä korttelialueiden sisällä vesiä imeyttävin ja virtaamaa hidastavin rakentein.

Hulevesiratkaisut tulee esittää rakennusluvan yhteydessä esimerkiksi asemapiirroksessa ja suunnitelmaan on sisällytettävä hulevesien hallinnan mitoitustaskelma.

Korttelialueiden sisällä olevilta liikenne- ja pysäköintialueilta sekä varasto- ja lastausalueilta hulevedet on ohjattava hulevesien viivytukseen ja imeytykseen öljynerottimien, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta. Kattovedet on ohjattava viivytukseen ja imeytykseen niin, etteivät ne ohjautu öljynerottimeen, biosuodattimeen tai muuhun vastaavaan rakenteeseen.

Ulkovarastoinnin näkösuojaksi on rakennettava näkymän estävä aita.

Alueelle rakennettavat aidat tulee olla ulkonäöltään yhtenäisiä maantiealueille päin.

Alueen valaistusta (valaisintyyppit, voimakkuus ja suuntaus) suunniteltaessa on huolehdittava siitä, ettei valaistuksesta aiheudu häiriötä viereisille liikennealueille eikä lähiympäristön mahdollisille lepakoille.

Alueella tulee hyödyntää uusiutuvia energiaratkaisuja, esimerkiksi aurinkopaneeleja.

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.

5.4 Kaavan vaikutukset

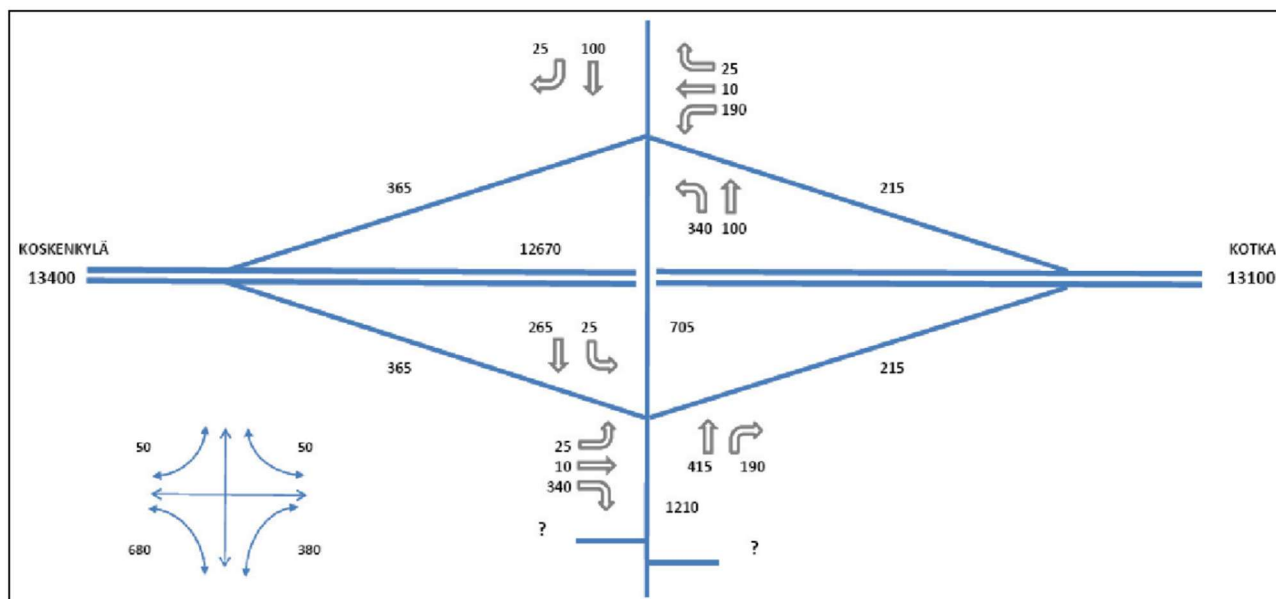
5.4.1 Vaikutukset elinkeinoihin

Kaava lisää uusien teollisuus- ja varistorakennusten tonttien tarjontaa ja siten elinkeinojen kehittämisedellytyksiä ja työllisyyttä. Näin ollen kaava tuo myös mahdollisesti uusia asukkaita lähialueille.

5.4.2 Liikenteelliset vaikutukset

Suunnittelualue rajautuu moottoritiehen (vt7) sekä maantiehen 1585. Alue on rakentamaton, joten nykytilanteeseen verrattuna liikenne tulee kasvamaan, muttei niin merkittävästi kuin aiemman asemakaavan mukaan, jossa alue on osoitettu logistiikka-alueeksi. Alueen kaavamerkintä muuttuu logistiikka-alueesta teollisuuskäyttöön, jolloin on todennäköistä, että liikennemäärät vähenevät verrattuna aikaisemman asemakaavan mukaiseen maankäyttöön. Aiemmin laaditun asemakaavan kaavaselostuksessa on todettu seuraavaa: ”Liittymien toimivuustarkastelu on tehty E18 Koskenkylä–Loviisa–Kotka-moottoritien tiesuunnittelun yhteydessä. Tarkastelu on tehty ennustetuilla vuoden 2040 liikennemäärillä. Tarkastelussa

on oletettu, että moottoritien eteläpuolelle tulee logistiikka-alue, joka aiheuttaa lisäliikennettä noin 1000 autoa/vrk.”



Vuorokausiliikennemäärä vuoden 2040 ennustetuilla liikennemäärillä moottoriteliittymässä ilman logistiikkakeskusta. (Loviisan itäisen liittymän asemakaava, kaavaselostus, 22.6.2010)

Tällä hetkellä alueelle on suunnitelmassa datakeskus. On arvioitu, että datakeskuksessa tulee työskentelemään 50–100 operatiivista työntekijää. Raskaan liikenteen määrä on maltillinen, noin 10–30 rekkakuljetusta kuukausittain. Rakentamisvaiheessa työntekijämäärät ja liikennemäärät saattavat kasvaa huomattavasti. Rakentamisaikana hankkeella voi olla jopa 1 000 työntekijää kerrallaan ja huomattava määrä kuljetuksia.

Alueen läheisyydessä on useampi linja-autopysäkki, joten saavutettavuus julkisella liikenteellä on hyvä. Kaava-alueen luoteispuolella sijaitsee moottoritie liittymän yhteyteen rakennettu liityntäpysäköintipaikka. Maantien varressa sijaitsee myös kevyen liikenteen reitti, jolloin edellytykset työssä käyntiin on myös kevyellä liikenteellä.

5.4.3 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Teollisuusalueen sijainti on alue- ja yhdyskuntarakenteen kannalta hyvä, koska se sijaitsee hyvin liikenneyhteyksien varrella. Alue sijaitsee riittävän etäällä asutuksesta, jotta toiminnot eivät aiheuta häiriötä asutukselle.

Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä sen eteläpuolella on ampumarata. Kaavamuutos ei sinällään muuta vallitsevaa kaavallista perustilannetta. Suurin muutos asiassa syntyy, mikäli alue lähtee ylipäänsä rakentumaan. Voimassa olevan kaavan mukainen toiminta ja erityisesti kaavaehdotuksen korkean teknologian alueelle sallima toiminta eivät parhaalla mahdollisella tavalla sovi lähekkäin, vaan sisältävät turvallisuusriskin. Näin muutosalueen toteutus voi vaikeutua, mikäli ampumarata säilyy nykyisellä sijainnilla. Myöskään virkistyskäyttö ei toimi parhaalla mahdollisella tavalla rinnakkain ampumaratatoiminnon kanssa. Ampumaradan korvaavien sijaintivaihtoehtojen kartoitus on jo aloitettu ja asiaa käsiteltäneen loppuvuoden 2025 aikana toimitelimitissa.

5.4.4 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 ulkovarastoinnin suojaksi.

5.4.5 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja; alue on metsää, jossa sijaitsee virkistysreittejä. Alueen länsipuolella on maakuntakaavassa tunnistettu viheryhteys, jonka tulee säilyä. Viheryhteys on huomioitu myös yleiskaavatasolla, jolloin viheryhteys moottoritien pohjoispuolelta Loviisan keskustan itäpuolelta jatkuu etelään/kaakkoon. Lähialueella, eli tästä kaava-alueesta etelään, on kaavan laatiminen vireillä. Ekologinen yhteys säilyy yleiskaavan mukaisena.

5.4.6 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, ettei edes onnettomuustilanteessa öljyä joudu maastoon.

5.4.7 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 yleismääräyksiin.

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

5.4.8 Melu

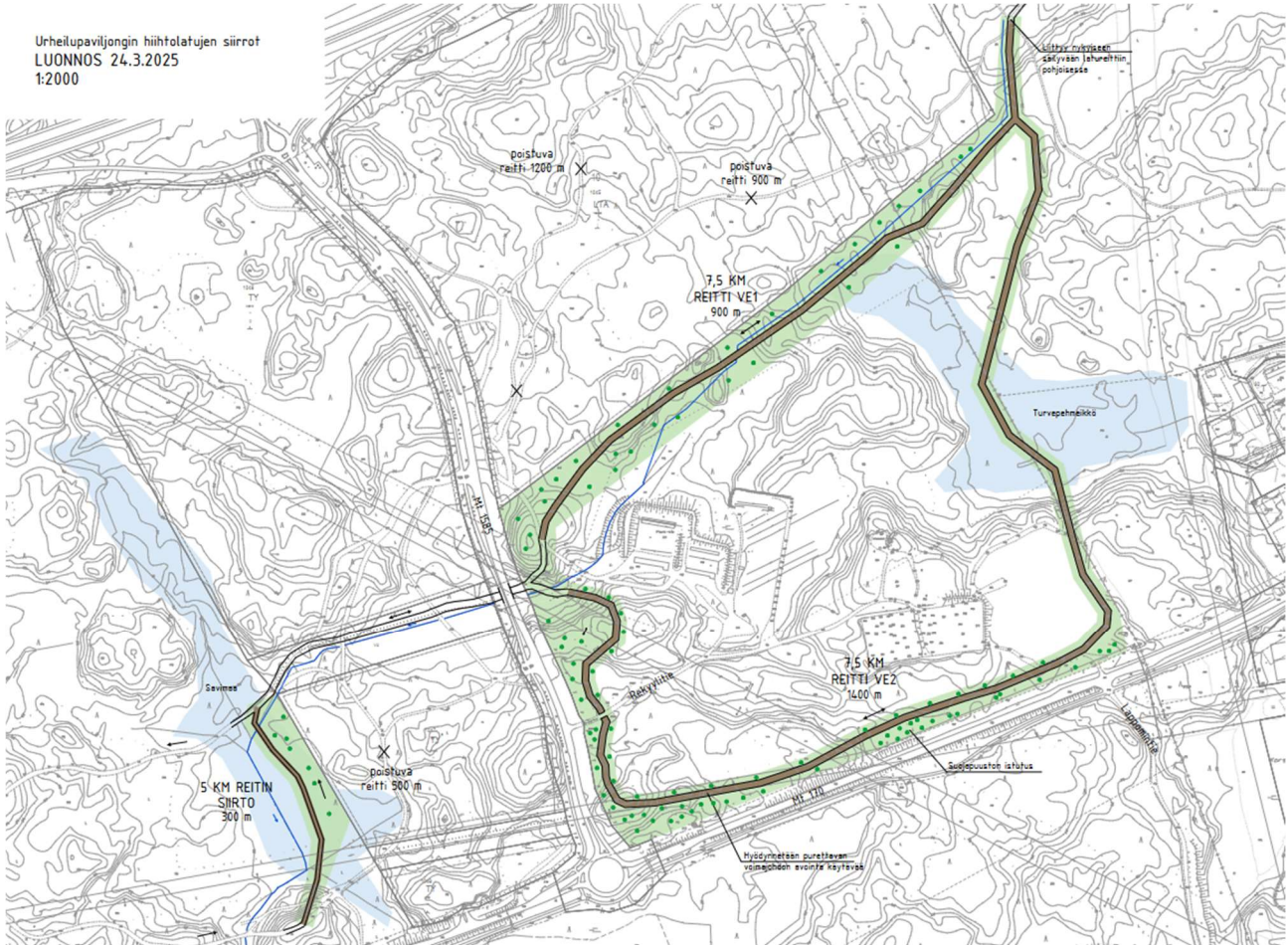
Kaavassa osoitettu pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta ei ole melulle herkkää. Suunnittelualueen ympäröivä maankäyttö on pääosin teollisuutta, joten mahdolliset meluvaikutukset kohdistuvat alueen ympäristössä sijaitseviin virkistysreitteihin. Aiemman kaavan mukaista melumääräystä ei ole kuitenkaan muutettu, koska alueelle voi sijoittua toimisto- tai liikerakennustiloja.

5.4.9 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 on 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). Lähialueelle on suunniteltu korvaavia virkistysreittejä poistuvien reittien tilalle.



Luonnos latureittien siirrosta, 24.3.2025.

5.4.10 Suhde maakuntakaavaan

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

5.4.11 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaava noudattaa voimassa olevaa osayleiskaavaa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

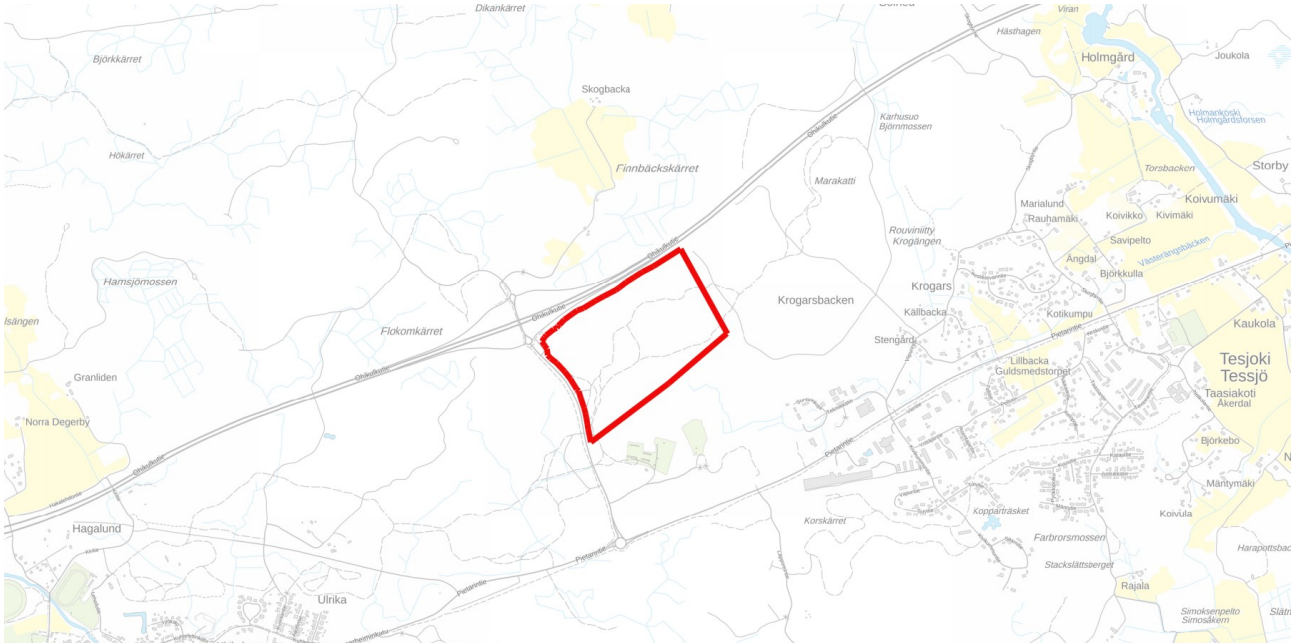
Alue on toteutettavissa, kun kaava on saanut lainvoiman. Alueen tontit tulee lohkoa ennen toteuttamista tonttijaon mukaisesti. Alueen toteuttamisen yhteydessä alue tulee liittää vesi- ja viemäriverkostoon.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.

Loviisassa, 12.9.2025

Perttu Huhtiniemi, kaavoitusinsinööri



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 ja asiakaspalvelupiste 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.

SISÄLLYSLUETTELO

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

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

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1 SUUNNITTELUALUE JA HANKKEEN TAUSTA

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan keskustan itäisen moottoriteliittymän läheisyydessä rajautuen moottoritiehen. Siihen kuuluu osat kiinteistöistä 434-405-1-33 ja 434-484-3-43. Joista ensimmäinen on Loviisan kaupungin omistuksessa ja toinen valtion omistuksessa, Metsähallituksen hallinnoimana. Asemakaavan muutos on tullut vireille kaavoitusinsinöörin päätöksellä 5.2.2025 § 1. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu tavaraliikenneterminaalin korttelialueeksi (LTA) ja alueen pohjoisosa maantien alueeksi (LT). Voimassa olevassa osayleiskaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Kaavoituksen kustannuksista on sovittu kaavoitussopimuksella. Maankäyttösopimus on ollut kaupunginhallituksen käsiteltävänä ja sopimus allekirjoitetaan ennen kaavan hyväksyntää.

2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Kaavan tavoitteena on tutkia, että voidaanko tavaraliikenneterminaalin korttelialuetta muuttaa teollisuuskäyttöön. Samalla tarkastellaan kaavaa moottoritien ja korttelin 1045 välisellä alueella (kaavamuutoksella muutetaan korttelinumeroksi 1064).

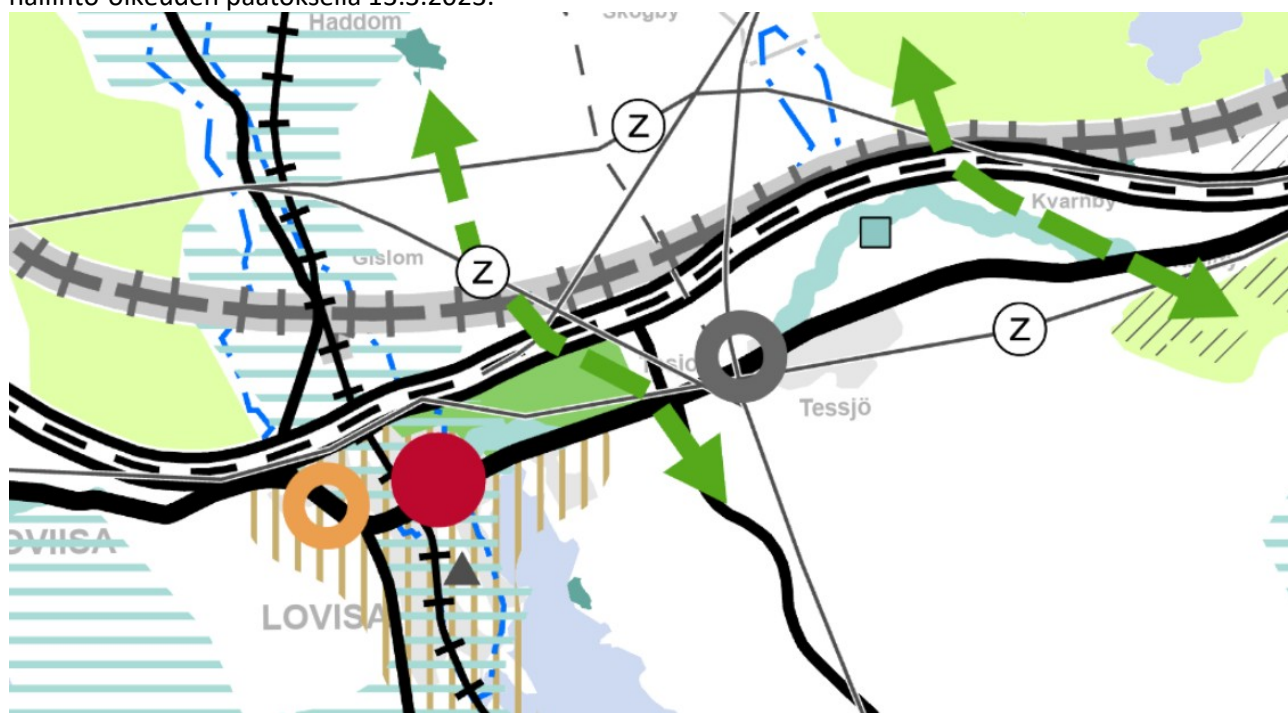
3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Yleistä

Suunnittelualue on kooltaan noin 34 hehtaaria ja alue on rakentamaton. Pohjoisesta alue rajautuu moottoritiehen, lännestä yleisen tien alueeseen, idästä metsäalueeseen ja etelästä ampumarataan. Suunnittelualueen itäosassa sijaitsee voimajohtolinjavarauus, joka jakaa korttelialueen kahteen osaan.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

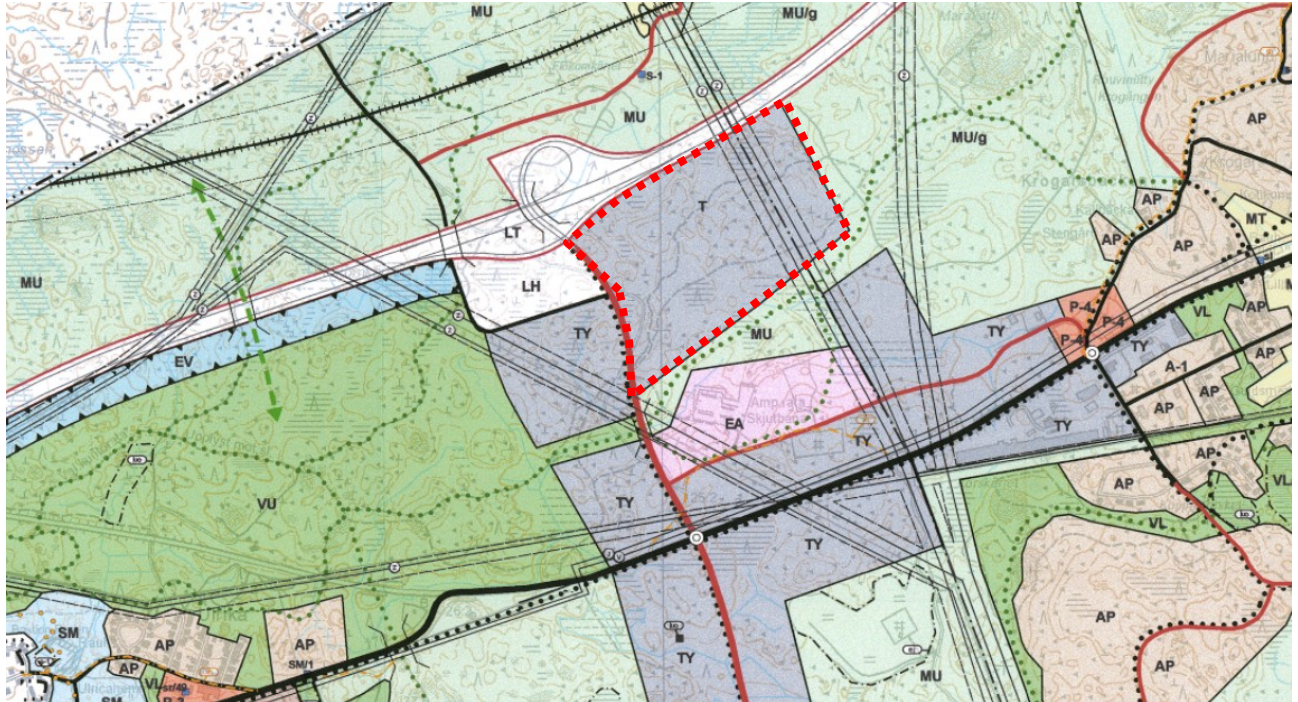


- Tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalue
- Maakunnallisesti merkittävä tie

- Valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie, Valtatie 7
- Voimajohdon ohjeellinen linjaus, Loviisa-Hikiä 400 kV
- Voimajohto

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa LOTES osayleiskaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 16.2.2010.



Teollisuus- ja varastoalue.

Industri- och lagerområde.

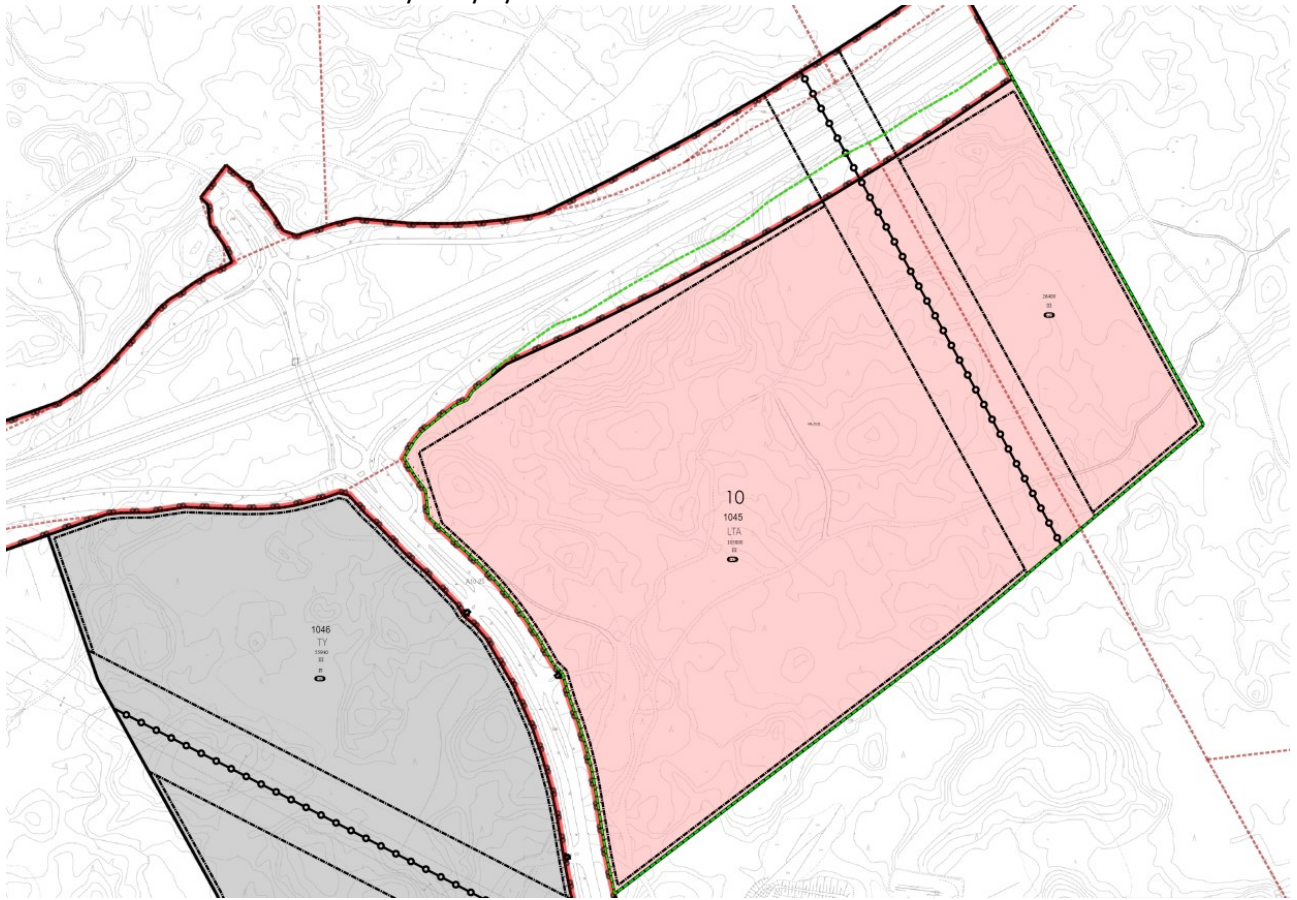


Voimalinja 110 kV ja 400 kV.
Pistekatkoviivat osoittavat voimalinjan rakennusraja-alueen, jolle rakennuksia ei saa sijoittaa.

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

Asemakaava

Alueella on voimassa 12.5.2010 hyväksytty asemakaava.



- | | |
|---------|--|
| LTA | Tavaraliikenneterminaalien korttelialue. |
| 105800 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. |
| (+43) | Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. |
| —○— | Johtoa varten varattu alueen osa. |
| • • • • | Istutettava puurivi. |

Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat

- Kaupan palveluverkkoselvitys Loviisan kaupungin alueella, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2020
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014
- Loviisan pohjoisosan – Tesjoen osayleiskaavan luontoselvitys, Enviro, 20.11.2006
- Loviisan kaupunki – Yritystoiminnan kehittäminen ja sijoittumisen mahdollisuudet, Entrecon, 2006
- Loviisan lepakkokartoitus 2005, Batcon Group

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

4 OSALLISET

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

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

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

Viranomaistahot ja muut tahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

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

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Kaavamuutos tuli vireille kaavoitusinsinöörin päätöksellä 5.2.2025 § 1. Kaavoitusinsinööri päättää merkitykseltään vähäisten tai luonteeltaan teknisten asemakaavojen tai niiden muutosten aloittamisesta.

Valmisteluvaihe 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. Kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja alustavan asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kuuluttamalla, kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan.

Tavoiteaikataulu:

helmikuu 2025

Kaavaehdotusvaihe

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

Mahdollinen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään nähtävilläoloajan ja saatujen lausuntojen jälkeen (alueidenkäyttölain 66. § 2. mom., maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26. §). Mahdolliset muistutukset on toimitettava asiakaspalvelupiste Lovin fon ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (alueidenkäyttölain 65. § 2. mom.).

Tavoiteaikataulu:

kevät 2025

Kaavan hyväksyminen

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

Tavoiteaikataulu: syksy 2025

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselistusta. 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 tai kaupungin kirjaamoon kaavan ollessa nähtävillä. Lovinfo palvelee myös puhelimitse.

Loviisan kaupunki, Lovinfo
Mariankatu 12 A
07900 LOVIISA

sähköposti: kaupunki@loviisa.fi
puh. 019 555 555
Avoimna ma–ke, pe klo 9–11.30 ja 12.30–15
to klo 9–11.30 ja 12.30–17

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi lähettää myös:

Loviisan kaupunki, elinkeino- ja infrastruktuurikeskus sähköposti: kaavoitus@loviisa.fi
PL 77
07901 Loviisa

Loviisan kaupunki, elinkeino- ja infrastruktuurikeskus sähköposti: etunimi.sukunimi@loviisa.fi

Perttu Huhtiniemi
kaavoitusinsinööri

puh. 040 671 7674

Marko Luukkonen
kaupunkisuunnittelupäällikkö

puh. 0440 555 403

KOOSTE SAAPUNEESTA PALAUTTEESTA JA LAADITUT VASTINEET

VALMISTELUVAIHE, OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA JA ALUSTAVA LUONNOS

1 LAUSUNNOT

- 1.1 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 4.3.2025
- 1.2 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 10.3.2025
- 1.3 Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto, 10.3.2025
- 1.4 Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 18.3.2025
- 1.5 Fingrid Oyj, 18.3.2025

EHDOTUSVAIHE, OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA JA KAAVAEHDOTUS

2 LAUSUNNOT

- 2.1 Uudenmaan liitto, 26.6.2025
- 2.2 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 23.6.2025
- 2.3 Porvoon kaupunki, ympäristöterveysjaosto, 17.6.2025
- 2.4 Fingrid Oyj, 25.6.2025

3 MUISTUTUKSET

- 3.1 Loviisan ampumaseura ry, -

VALMISTELUVAIHE: OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA SEKÄ ALUSTAVA KAAVALUONNOS

Korttelin 1045 asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä 24.2.–10.3.2025, jolloin pyydettiin viranomaistahoilta lausunnot alustavista kaavaluonnoksista ja osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä. Lausuntoja saatiin yhteensä 5, mielipiteitä ei saapunut.

1 LAUSUNNOT

1.1 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 4.3.2025 Pelastusviranomainen ottaa lausunnossaan kantaa hankkeen suunnitelmaan pelastuslain (379/2011) nojalla. Asemakaavan muutoksessa tulee huomioida pelastustoiminnan edellytykset. Ajoneuvoille tarkoitettujen tie- ja katuosuuksien suunnittelussa on huomioitava pelastustehtävien hoitamisen edellytykset niin, että pelastus- ja ensihoitoyksiköillä on edellytykset päästä onnettomuuskohteeseen. Mm. selkeät osoitenumeroinnit sekä riittävän leveät ajoväylät sekä sammutusveden saanti. Asemakaavassa on otettu huomioon pohjavesi sekä hulevedet.	Vastine Lisätään kaavakartan yleismääräyksiin seuraava kaavamääräys: "Alueella tulee huolehtia riittävästä sammutusveden saatavuudesta."
1.2 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 10.3.2025 Liikenne Suunnittelualue rajautuu moottoritiehen (vt7) sekä maantiehen 1585. Jatkotyössä tulee arvioida kaavan liikenteelliset vaikutukset tarkemmin, kuten kuinka paljon rakentamisen aikainen liikenne lisääntyy sekä alueen liikennetuotos lopputilanteessa. Uudenmaan ELY-keskuksen liikennevastuualue edellyttää, että vt7:n osalta liikennealue tulee olla voimassa olevan tiesuunnitelman mukainen. Lisäksi kulku suunnittelualueelle tulee tapahtua maantien 1585 olemassa olevan liittymän kautta. Rakentamisessa tulee huomioida sekä vt7:n että maantien 1585 suoja-alueet. On huomioitava, että myös mahdolliset maanalaiset rakenteet (esimerkiksi kaapelit) eivät saa ulottua maantiealueelle. Suunnittelualueen toimintojen suunnittelussa on huomioitava erityisesti moottoritien läheisyys sekä liittymäalue. Kiinteistölle ei saa sijoittaa valaistusta niin että se heikentää läheisten maanteiden liikenneturvallisuutta. Kiinteistön hulevedet on suunnattava maanteiltä pois päin.	Vastine Arvioidaan liikenteellisiä vaikutuksia kaavaehdotuksen selostuksessa. Liikennealue on osoitettu voimassa olevan tiesuunnitelman mukaiseksi. Liikennealue on voimassa olevan asemakaavan mukaista tiealuetta pienempi. Teollisuuskorttelin raja on osoitettu tiealueiden suoja-alueen rajaan. Rakennusalat on korttelialueella osoitettu etäämpänä suoja-alueista.
Luonnonsuojelu Luonnonsuojelun näkökulmasta ELY-keskus painottaa, että oikeusvaikutteisissa maakunta- ja yleiskaavoissa osoitettujen, etelä-pohjoissuuntaisten ekologisten yhteyksien säilyttämiseen on suunnittelun edetessä kiinnitettävä erityistä huomiota. Kaavaselostuksessa on kaavan vaikutusarvioinnissa pohdittava tästä näkökulmasta myös kaavan yhteisvaikutuksia muun käynnissä olevan maankäytön suunnittelun kanssa. Kaupunkikeskustan ja Tesjoen välisellä alueella kasvava maankäytön paine kaventaa eliöiden liikkumismahdollisuuksia jatkuvasti. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut puurivit on syytä säilyttää asemakaavamutoksen laadinnassa, kuten	Arvioidaan kaavaselostuksessa yhteisvaikutuksia muun käynnissä olevan suunnittelun kanssa. Lisätään kaavaehdotukseen yleismääräys keinotekoisen valaistuksen suuntaamisesta.

kaavaluonnoksessa on suunniteltukin. Lisäksi on syytä harkita mahdollisuutta edelleen leventää niiden avulla syntyvää ekologista käytävää. Kaavan yleisiin määräyksiin olisi syytä lisätä maininta keinotekoisen valaistuksen suuntaamisesta kaava-alueen sisäosiin, jotta valaistus ei heikentäisi ympäröivillä metsäalueilla esiintyvien lepakoiden eläinympäristöä.	
Lopuksi Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaavan muutosluonnos on sitä ohjaavan osayleiskaavan mukainen. Liikenteen ja luonnonsuojelun osalta kaavaa tulee tarkentaa edellä esitetyllä tavalla.	Merkitään tiedoksi.
1.3 Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto, 10.3.2025	Vastine
Ympäristöterveydenhuollolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.	Ei toimenpiteitä.
1.4 Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 18.3.2025	Vastine
Kaava-alueella sijaitsee Kymenlaakson Sähköverkko Oy:n 20 kV ja 0,4 kV ilmajohtoja ja maakaapeli, johdoista kartta liitteenä. Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomauttamista, mikäli seuraavat ehdot huomioidaan: • Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat. • Huomioidaan nykyiset sähköjohdot alueella. Johdoista liitekartta. • Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.	Merkitään tiedoksi.
1.5 Fingrid Oyj, 18.3.2025	Vastine
Pidämme hyvänä asiana sitä, että uusittavassa asemakaavassa on varaus kehitettävälle voimajohtoyhteyksille merkinnällä johtoa varten varattu alueen osa. Yleisissä määräyksissä lukee seuraavaa: ”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”. Kyseiset määräykset ovat sinänsä hyviä, mutta ne viittaavat lunastettuun voimajohtoalueeseen. Tulevaisuuden voimajohtovarausten osalta määräykset eivät ole kuitenkaan relevantteja, koska vielä ei ole voimajohtoja omistajineen eikä niiden lunastuksia. Asemakaavan länsipuolella Fingridin 400 kilovoltin (KV) voimajohto Loviisa-Anttila. Fingrid suunnittelee Skogbackan sähköaseman liittämistä kantaverkkoon johtojärjestelyin, jotka sisältävät muun muassa uusien voimajohtojen rakentamista (ks. www.fingrid.fi/kantaverkko/rakentaminen/hankkeet/loviisa-skogbacka). Johtojärjestelyiden vaikutuksista on laadittu ympäristöselvitys vuonna 2024. Asemakaavan lounaisreunaa	Poistetaan voimajohtoa koskeva määräys ja lisätään johtovaraukseen, ettei alueelle saa sijoittaa rakennelmia tai rakennuksia.

sivuaa tämä suunniteltu uusi 110 kV voimajohto. Nykyinen johtoalue levenee noin 24 metriä koilliseen ja rakennusraja ulotetaan johtoalueen ulkoreunaan.	
Vaikka nykyiset Fingridin nykyiset voimajohdot ovat asemakaava-alueen ulkopuolella, muistutamme yleisluontaisesti seuraavista: • Alueita ei saa suunnitella sellaiseksi, että ne olisivat ristiriidassa voimajohdolle lunastetun käyttöoikeuden supistuksen tai yleisten turvallisuusmääräysten kanssa. • Voimajohtojen läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset vaarajännitteet. Fingrid määrittelee etäisyys- ja suojausvaatimukset tapauskohtaisesti vaarajännitearvioiden perusteella. • Voimajohtoalueella tai niiden läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä toiminta voi aiheuttaa vaaraa voimajohdon tai sähköaseman käytölle ja kunnossa pysymiselle. • Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia. • Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä lastaukseen. • Voimajohtoalueella ja sen läheisyydessä on rajoitettu maanmuokkausta ja läjittämistä turvallisuussyistä. • Pysäköintialueet on osoitettava mahdollisuuksien mukaan ensisijaisesti johtoalueen ulkopuolelle. Pysäköintialueen sijoittamiseen voimajohtoalueelle tulee pyytää Fingridin lupa. • Voimajohtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan. • Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä. • Voimajohdon rajoituksia maankäytölle käsitellään Fingridin julkaisemassa oppaassa Ohje voimajohtojen huomioon ottamiseen yleis- ja asemakaavoituksessa sekä maankäytön suunnittelussa ks. www.fingrid.fi/kantaverkko/maankaytto-jaymparisto/voimajohtoalueiden-hyodyntaminen/ohjeita-kaavoittajalle/. • Fingridin johtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Pyydämme toimittamaan lausuntopyynnön ensisijaisesti verkkosivun kautta www.fingrid.fi/risteamalausunnot	Merkitään tiedoksi esitetyt asiat.

EHDOTUSVAIHE, OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA JA KAAVAEHDOTUS

Korttelin 1064 asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä 12.–27.6.2025, jolloin pyydettiin viranomaislahjoilta lausunnot alustavista kaavaluonnoksista ja osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutuksia. Lausuntoja saatiin yhteensä 4, muistutuksia saatiin yksi.

2 LAUSUNNOT

2.1 Uudenmaan liitto, 26.6.2025	Vastine
Uudenmaan liitto ilmoittaa, ette emme anna lausuntoa asiassa asemakaavan muutos ja sitova tonttijako, kaupunginosa 10 Kuningattarenranta, kortteli 1064, Itäinen liittymä / Ohitustie.	Merkitään tiedoksi.
2.2 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 23.6.2025	Vastine
ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.	Merkitään tiedoksi.
2.3 Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto, 17.6.2025	Vastine
Ympäristöterveydenhuollolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.	Merkitään tiedoksi.
2.4 Fingrid Oyj, 25.6.2025	Vastine
Meillä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta. On hyvä, että tulevaisuuden voimajohtoalueeseen liittyvää kaavamääräystä on hieman yksinkertaistettu kaavaluonnokseen nähden. Fingridin johtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Pyydämme toimittamaan lausuntopyynnön ensisijaisesti verkkosivun kautta www.fingrid.fi/risteamalausunnot .	Merkitään tiedoksi.

3 MUISTUTUKSET

3.1 Loviisan ampumaseura ry	Vastine
Asemakaavaehdotuksessa korttelin 1045 kaavamerkintä muutetaan tavaraliikenneterminaalien korttelialueesta (LTA) teollisuus ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-5). Alueelle saa sijoittaa muun muassa datakeskusrakennuksia, energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia sekä muita toimintaa tukevia tiloja. Kaava-alueen rajat eivät ehdotuksen mukaan muutu. Loviisan Ampumaseura ry:n hallinnoima ampumarata sijaitsee kaavoitetun alueen eteläpuolella, samalla kiinteistöllä. Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Loviisan pohjoisosan ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaava (LOTES), joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 16.2.2010. Ampumarata on merkitty osayleiskaavaan merkinnällä EA. Kaavaselostuksessa, kappaleessa 5.4. kaavan vaikutukset, ei ole käsitelty millään tavalla kaavamuutoksen mahdollisia vaikutuksia	

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 10, KUNINGATTARENRANTA, KORTTELI 1064
ITÄINEN LIITTYMÄ**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos nähtävillä 24.2.–10.3.2025, kaavaehdotus nähtävillä 12.–27.6.2025

ampumaratatoimintaan. Loviisan Ampumaseura toteaa lausuntoaan, että kaavamuutoksessa tulee ottaa huomioon ampumaradan toimintaedellytysten turvaaminen ja arvioida kaavamuutoksen mahdolliset vaikutukset ampumaradan toimintaan.	Mikäli kaavamuutosalueelle rakentuu kaavan mahdollistamaa toimintaa, kaupungin vuokramaalla olevan ampumaradan toiminta kyseisellä sijainnilla muodostaa turvallisuusriskin kaavamuutosalueelle. Tämän johdosta kaupunki tulee tarkastamaan siinä tilanteessa vuokrasopimuksen jatkon edellytyksiä. Kaupunki lähtee yhteistyössä ampumaseuran kanssa kartoittamaan kuluvat syksyn aikana ampumaradalle korvaavia ratkaisuvaihtoehtoja, jolloin päätetään myös kaupungin rooli asiassa.
--	---

Koordinaattiluettelo	Koordinatförteckning (ETRS-GK26)	
Nro	x	y
	6707150.389	26515105.822
1	6707041.015	26514670.682
3	6707073.797	26514742.352
4	6707116.829	26514829.698
5	6707168.457	26514926.137
6	6707212.143	26515001.795
7	6707244.296	26515054.343
8	6707253.935	26515070.096
9	6707281.324	26515112.335
11	6706978.546	26515384.070
12	6706872.442	26515258.334
13	6706758.561	26515123.380
54	6706498.696	26514781.276
55	6706499.907	26514780.943
56	6706536.451	26514773.054
57	6706555.529	26514769.655
58	6706580.946	26514765.455
59	6706606.362	26514761.253
60	6706626.386	26514757.443
61	6706651.136	26514751.315
62	6706675.044	26514743.843
63	6706694.560	26514736.553
64	6706724.679	26514727.516
65	6706733.118	26514718.733
66	6706760.429	26514703.060
67	6706779.029	26514690.739
68	6706794.554	26514679.310
69	6706811.644	26514665.383
70	6706825.535	26514652.895
71	6706866.124	26514610.224
72	6706884.012	26514590.602
73	6706963.343	26514576.449
74	6706971.752	26514583.641
75	6706998.364	26514616.981
76	6707004.175	26514630.067
77	6707013.237	26514635.615
78	6707023.126	26514648.014
354	6706837.889	26514640.863
358	6706911.808	26514587.465
359	6706926.327	26514576.476
360	6706944.723	26514565.371

Tonttijako		1:3000	LOVIISA	LOVISA
Asemakaava 434_10-30		hyväksytty		
Stadsplan fastställd				
Edellinen tonttijako			K.lehdet	
Föregående tomtindelning			Kartblad	
Pohjakartan hyväksyi ja tonttijaon laati			Tjnro	434106401
Baskartan godkände och tomtindelning			Kaup.osa	10
uppgjorde			Stadsdel	
Laskija TJ	kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö chef för stadsplaneringsavdelningen	Marko Luukkonen	Kortteli	1064
Räknare			Kvarter	
Piirtäjä TJ			Tontit	1,2
Ritäre			Tomter	
Tarkastaja ML			Ark.tunn.	434106401
Granskare			Arkivsig	
Kiinteistöins. hyväksynyt			Laadittu	05.05.2025
Godkänd av fastighetsingenjören			Skapad	
Lainvoimaisuuspvm			Kuulutettu	
Lagakraftsdatum			Kungjord	

TONTINMUODOSTUS	TOMTBILDNING			
Tontti	P-ala	Osapinta-ala	Kiinteistö	Nimi
Tomt	Areal	Delareal	Fastighet	Namn
434-10-1064-1	263923	263923	434-405-1-33	LOVISA (DEGERBY)
434-10-1064-2	66598	66598	434-484-3-43	Holmgårdin metsä

