



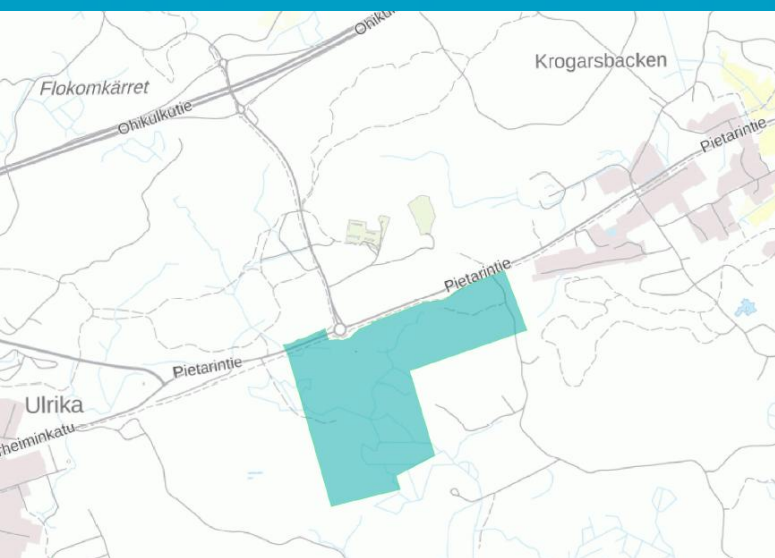
10-28

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 21.1.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee kaupunginosassa 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	Kaavaprosessin 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

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus

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 nähtävillölon jälkeen</i>)	15
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	17
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
5	Asemakaavan kuvaus	17
5.1	Kaavan rakenne	17
5.1.1	Mitoitus	18
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.3	Kaavan vaikutukset.....	19
5.3.1	Vaikutukset elinkeinoihin	19
5.3.2	Liikenteelliset vaikutukset	19
5.3.3	Alue- ja yhdyskuntarakenne	19
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	20
5.3.9	Melu.....	20
5.3.10	Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset.....	20
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.....	21

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2 Kooste palautteesta ja laaditut vastineet

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 yleistasaus, WSP Finland Oy 2024

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus

- 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 kaavaselostus, 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 28.8.2025

Kaavaehdotus nähtävillä 18.9.–20.10.2025

Kaavan hyväksyminen 18.2.2026, § 19

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla on osoitettu Pietarintien katualue, suunnittelualueen läpi kulkevan maantien alue (LT), jonka itä- ja länsipuolille on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueet (TY-5 ja TY/ej).

Kaavassa on myös huomioitu alueen läpi kulkevat johtolinjat sekä Lappomintie ajoyhteytensä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

3 Lähtökohdat

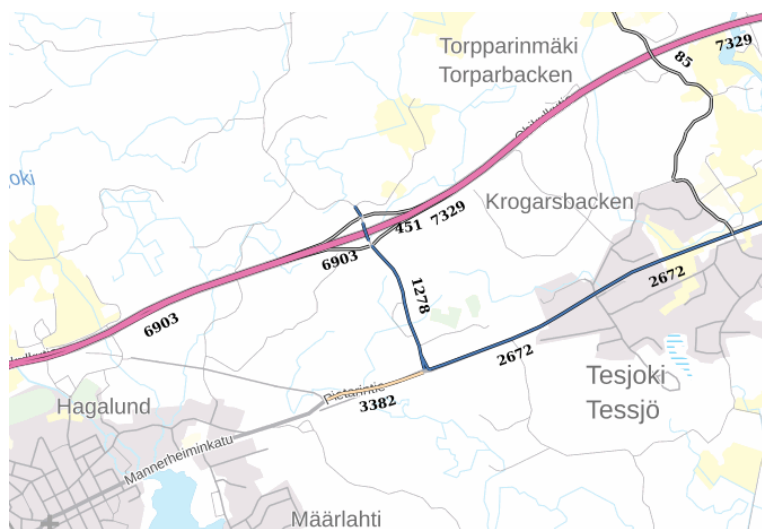
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



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 viemäriinjat 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 yhdyntien 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.



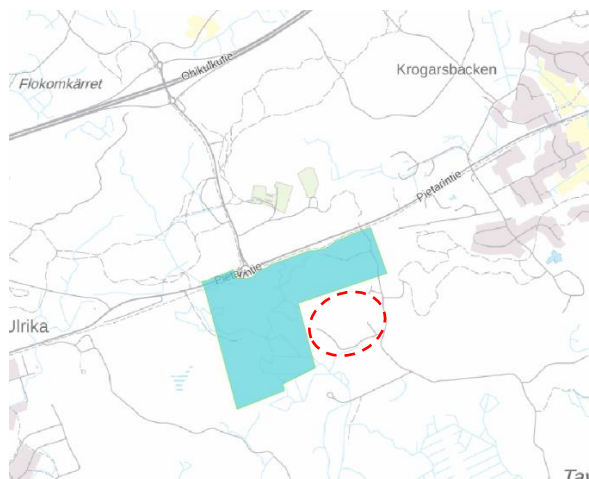
Oikealla puolella vihreällä konsultointivyöhykkeen ulottuvuus.

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.

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus

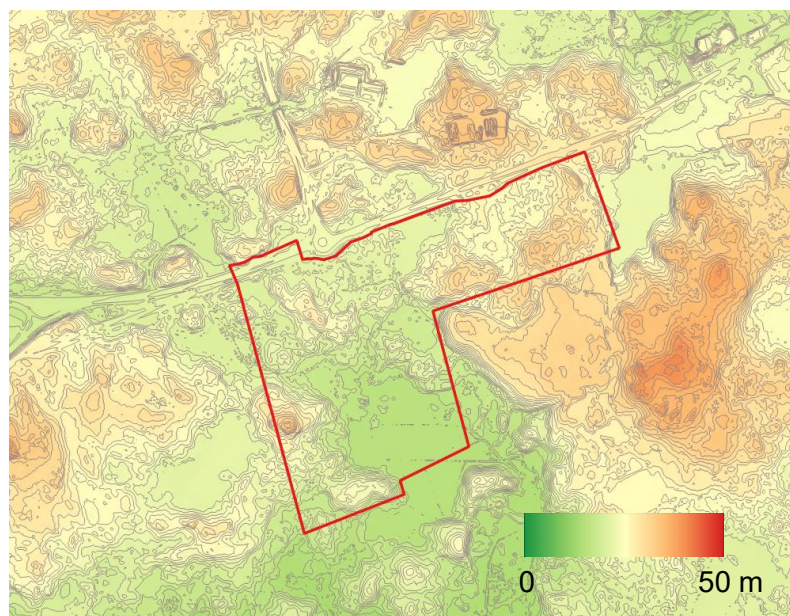
”Kaatopaikka on suljettu asianmukaisesti. Kaatopaikalle on rakennettu kaasunkeräyskaivoja. Kaatopaikan suoto- ja valumavedet kerätään tasausaltaaseen, josta ne johdetaan sepelisuodattimen läpi maastoon. Pintavedet purkautuvat Stormossenin ja Kvarnkärretin suoalueiden kautta Määrlahdenojaan ja 2,8 km päässä ne purkautuvat Määrlahteen. Määrlahti 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.

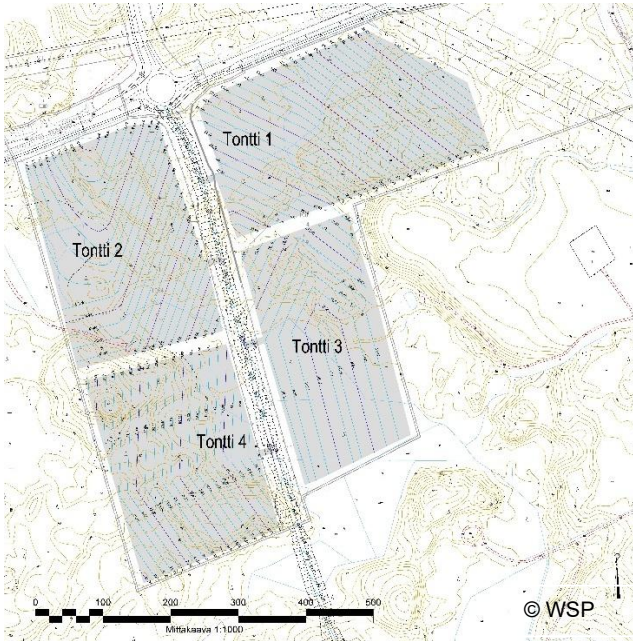
Pinnan muodot ja maaperä

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



Korkeusmalli.

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



Yleistasaussuunnitelma.

Luonnonympäristö

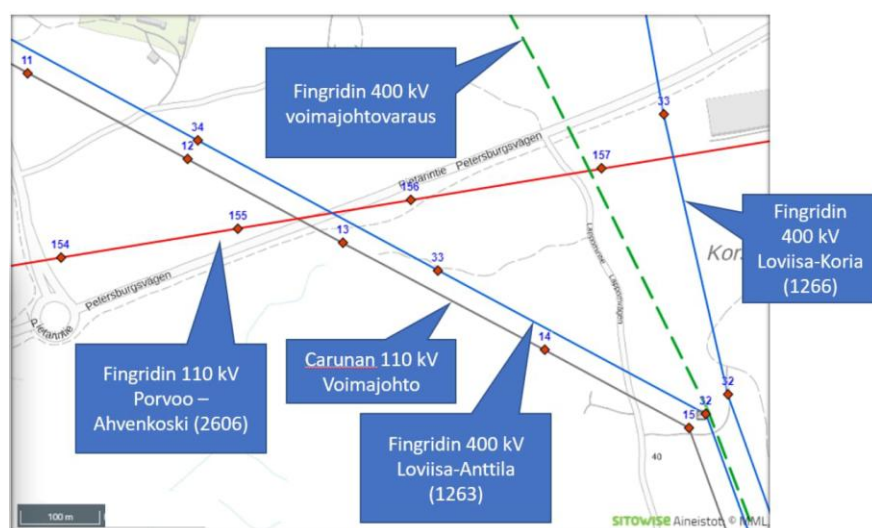
Suunnittelualue on pääosin talousmetsää, lukuun ottamatta Pietarintien aluetta. Alueella sijaitsee metsälain 10. §:n mukainen arvokas elinympäristö, pienialainen lähde-tervaleppäkorpi (ks. Yleiskaava). Vuoden 2008 liito-oraselvityksen mukaan alueella ei ollut liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja eikä tehty muitakaan havaintoja lajin esiintymisestä. Alueen länsiosassa sijaitsee kalliainen 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. Vastaavaa kivikkoista maastoa esiintyy Loviisassa runsaasti, joten lepakoiden suojelun tason ei nähdä vaarantuvan alueen rakentumisen seurauksena.



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.



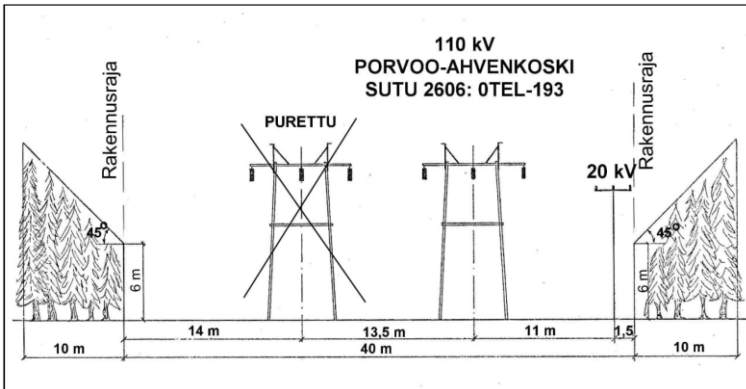
Alueella olevat voimajohdot ja niiden varaukset.

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:

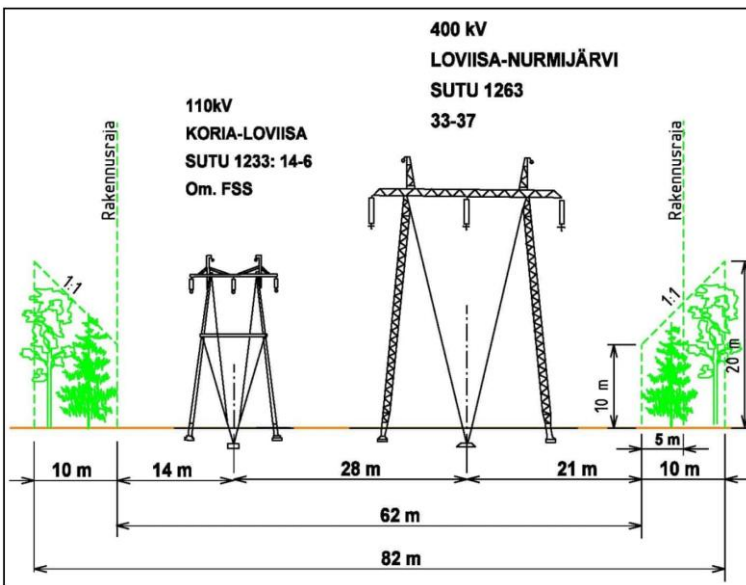
Fingridin 110 kV:n voimajohtoa Porvoo–Ahvenkoski (2606) varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 60 metriä leveälle johtoalueelle. Johtoalue muodostuu 40 metriä leveästä johtoaukeasta ja

johtoaukean molemmin 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.



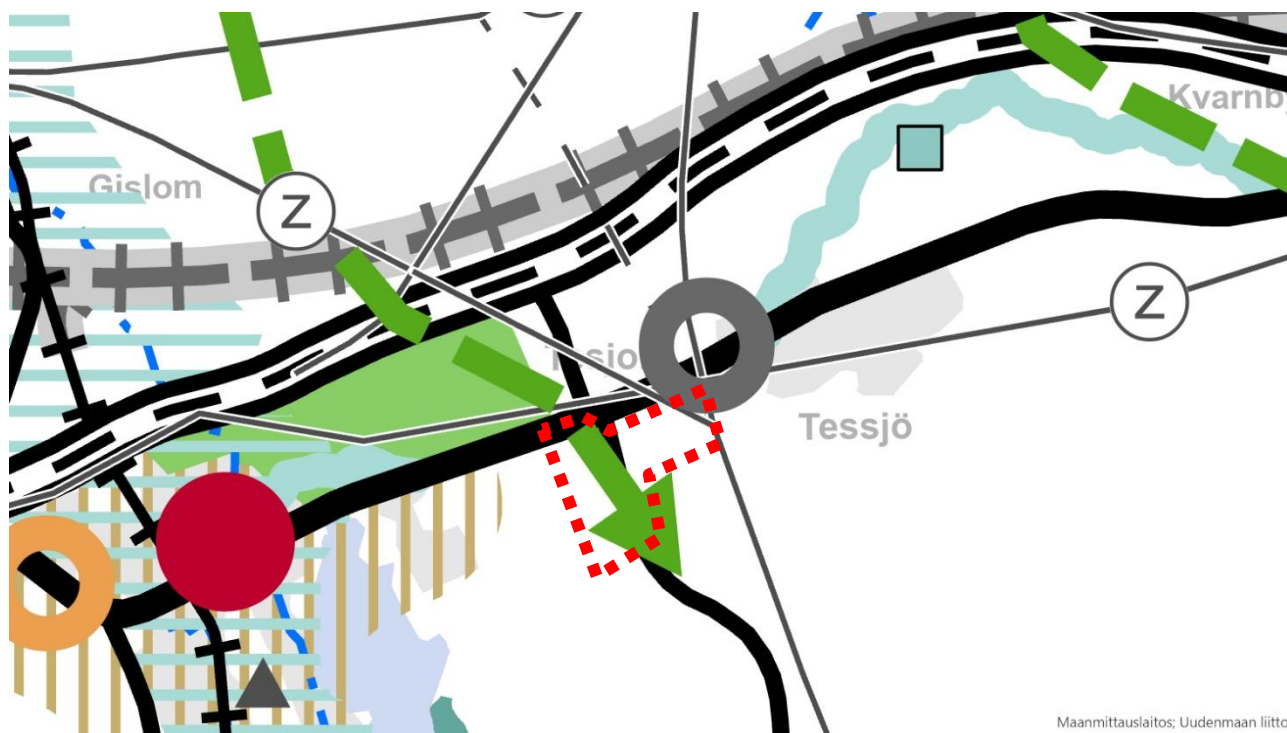
Fingridin 400 kV:n voimajohdon Loviisa–Anttila (1263) ja Carunan 110 kV:n voimajohdon Korja–Loviisa (1233) poikkileikkaus asemakaava-alueella.

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 aihetta 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.



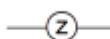
Seudullisesti merkittävä tie

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

Kehittämisperiaatemerkinällä 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.



Voimajohto

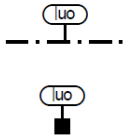
Viivamerkinnällä osoitetaan nykyiset 110 kV:n ja 400 kV:n voimajohdot ja merkittävät merikaapelit sekä olemassa olevassa johtokäytävässä kehitettävät yhteydet. Merkintään liittyy MRL 33. §:n mukainen rakentamisrajoitus.



Tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämialue

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

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Merkinnällä on osoitettu ekologisten yhteisyyksien kannalta merkittävät tai lajirikkaat luontoalueet tai eri luontotyyppien vaihteluvyöhykkeet, kuten metsän ja pellon reunavyöhykkeet, kosteikot, perinnebiotoopit, uhanalaisten lajien esiintymisalueet tai metsälain 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.

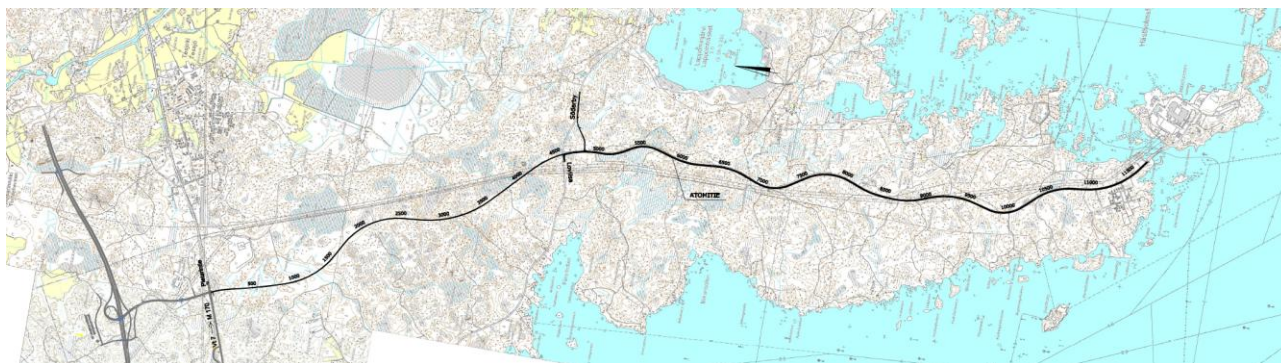
Asemakaava

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 ydinvoimalaitosalueetta. 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, suojelepäätökset

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

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus

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 nähtävilläoloaikana 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.

Lausunnot on otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

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

Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana viranomaisilta pyydettiin lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutuksia.

Nähtävillä olevasta aineistosta lausunnon antoivat Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Fingrid Oyj, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto sekä Loviisan Vesiliikelaitos.

Uudenmaan ELY-keskus kehottaa lausunnossaan täydentämään teollisuuskorttelin kaavamääräystä valmisteluvaiheen määräyksellä. Loviisan Vesiliikelaitoksen mukaan kaavaan tulisi varata alueet yhdyskuntateknisiä johtoja varten.

Liitteessä 2 on kerrottu tarkemmin saapuneista lausunnoista.

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 kolme uutta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (2 kpl TY-5 ja 1 kpl TY/ej). Korttelialueiden merkinnät ovat seuraavat: TY-5: ”Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle saa sijoittaa mm. datakeskusrakennuksia, energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia sekä muita toimintaa tukevia tiloja. Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, hajua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköimis- tai oleskelualueina on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa.” TY/ej: ”Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Rakentamisessa tulee huomioida voimajohtojen aiheuttamat rajoitteet rakentamiselle. Ennen pääkäyttötarkoitusta aluetta saa käyttää puhtaiden maamassojen väliaikaiseen varastointiin ja käsittelyyn.” Kaavamääräykset mahdollistavat täten monipuolisesti erityyppisen yritystoiminnan ja rajaa raskaimmat ja ympäristöhäiriöitä aiheuttavat toiminnot alueelta pois. Kaavamerkinnät toteuttavat näin myös voimassa olevan yleiskaavan ohjaustavoitetta. Rakennusoikeus on osoitettu TY-5 -kortteleihin tehokkuusluvulla $e=0,50$ ja enimmäiskerrosluvuksi on osoitettu kolme (III). TY/ej -kortteliin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,15$ ja enimmäiskerrosluku on 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 (TY-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 kaavassa 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. Alueella tulee huomioida voimajohtojen aiheuttamat rajoitteet rakentamisen määrään, sijaintiin sekä laatuun.

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

5.1.1 Mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala	Rakennusoikeus
TY-5	31,8133 ha	159 067 k-m ²
TY/ej	6,7656 ha	10 148 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 kolmella 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 ohjaudu 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 maantialueille 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 elinkeinoin

Asemakaavan tavoitteena on uusien yritystonttien mahdollistaminen hyvien infrastruktuuriyhteyksien varteen. Kaava lisää uusien teollisuus- ja varastorakennusten tonttien tarjontaa ja siten elinkeinon 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 varteen 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 maisemakuvulle. 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 sijaitsi 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. Viheryhteys säilyy kaava-alueen länsipuolella.

5.3.12 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaava noudattaa voimassa olevan osayleiskaavan periaatteita. Eteläosan rajaus 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 käyttötarkoitus 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 elinvoimakeskus. 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, 21.1.2026

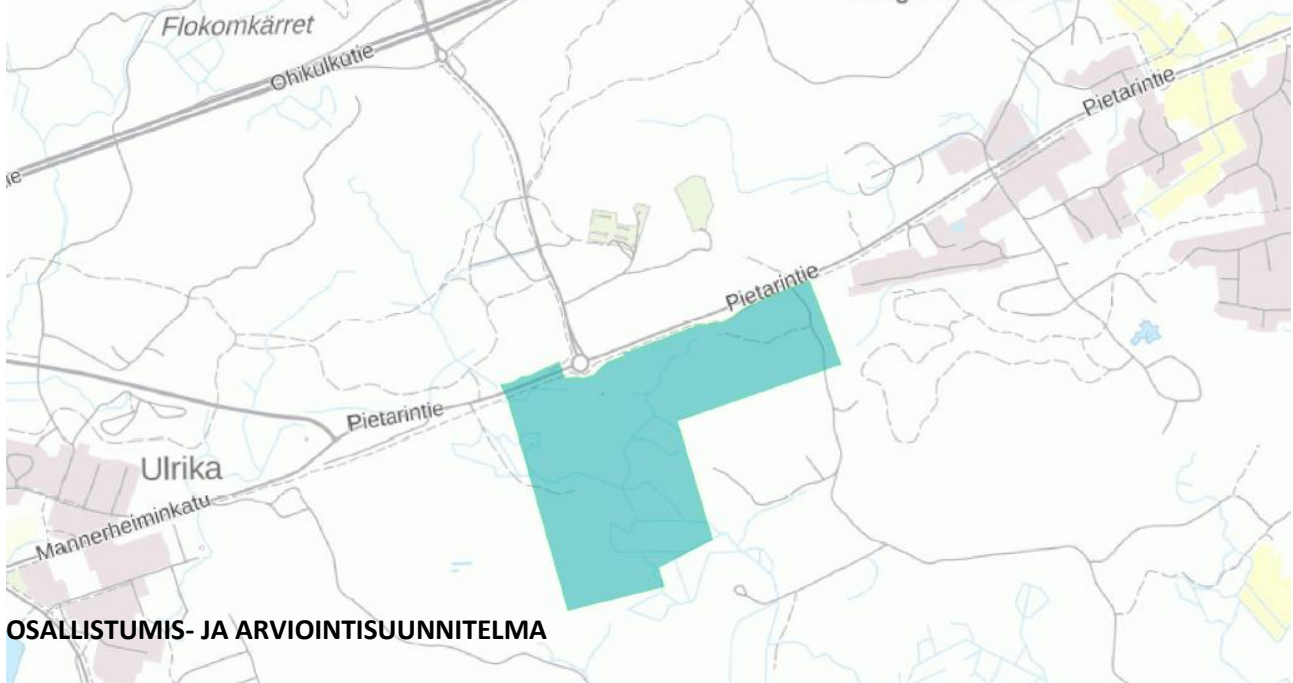
Perttu Huhtiniemi, kaavoitusinsinööri

Eevi Halinen, kaavasuunnittelija



Loviisan kaupunki
Kaupunkikehitys
Kaupunkisuunnitteluosasto

ASEMAKAAVA JA SITOVA TONTTIJAKO, KAUPUNGINOSA 10, KUNINGATTARENRANTA, RAJATIEN LIITTYMÄN ALUE, PIETARINTIE



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tässä suunnitelmassa esitetään kaavoitushankkeen sijainti ja tavoitteet sekä kerrotaan, miten alueen osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan työn aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan, ja se on nähtävillä Loviisan kaupungin virallisella ilmoitustaululla 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.

Loviisassa 15.11.2021, 21.9.2022, 19.8.2025, 21.1.2026

SISÄLLYSLUETTELO

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

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

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

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

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1 SUUNNITTELUALUE JA HANKKEEN TAUSTA

Suunnittelualue sijaitsee kaupunginosassa 10 Kuningattarenranta, Loviisan itäisen liittymän kaavoitetun teollisuusalueen ja Pietarintien eteläpuolella. Kaavoitettava alue on metsäaluetta. Asemakaava koskee osia Loviisan kaupungin omistamista kiinteistöistä 434-405-1-33 ja 434-401-6-69 sekä yleisen tien aluetta 434-895-2-1.

2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko alueelle sijoittaa suurikokoisia yritystontteja, jotka kytkeytyvät suurimmaksi osaksi suoraan olemassa olevaan ja suunniteltuun päätieverkkoon. Asemakaavan laatimista ohjaa Loviisan pohjoisosien ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaava (LOTES), missä alue on osoitettu teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Yleistä

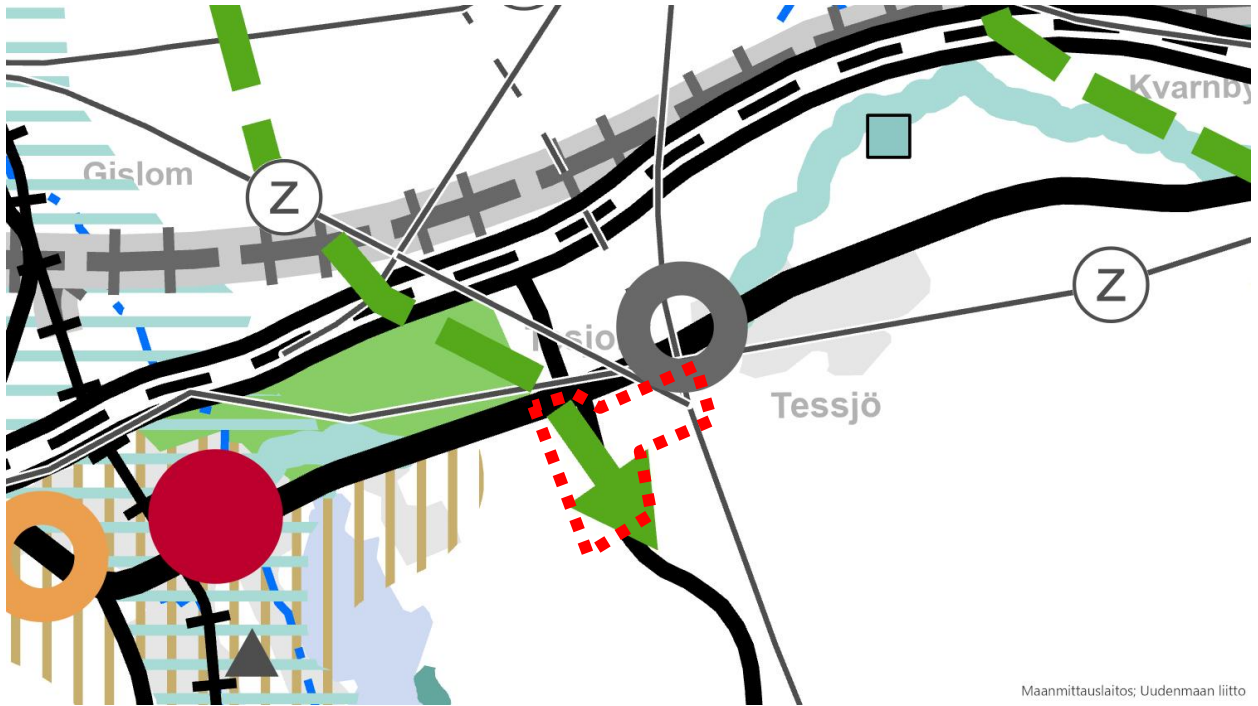
Suunnittelualue on kooltaan noin 42 hehtaaria. Kaavoitettava alue on pääosin rakentamaton metsää, lukuun ottamatta alueen koillisosassa sijaitsevia suurjännitejohtolinjoja sekä alueen itäreunassa olevaa Lappomintietä ja pohjoispuolella sijaitsevaa Pietarintietä. Lähimmät vesi- ja viemäriinjat ovat Pietarintiellä 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.

Maakuntakaavassa ja osayleiskaavoissa on osoitettu uusi tielinjaus suunnittelualueen läpi. Reitti kulkee valtatie 7:ltä kohti ydinvoimalaitosaluetta. Kyseinen tielinjaus on myös huomioitu Itä-Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelmassa, joka on laadittu 2021.

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 turvallisuusselvitys-laitos tai toimintaperiaateasiakirjalaitos.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 25.8.2020 hyväksytty Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. 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 maakuntavaltuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta 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.



Maanmittauslaitos; Uudenmaan liitto

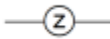
Seudullisesti merkittävä tie

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



Viheryhteystarve

Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan maakunnallisesta ekologisesta ja virkistykellisestä verkostosta ne yhteystarpeet, 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 maankäyttö- ja rakennuslain 33. §:n mukainen rakentamisrajoitus.

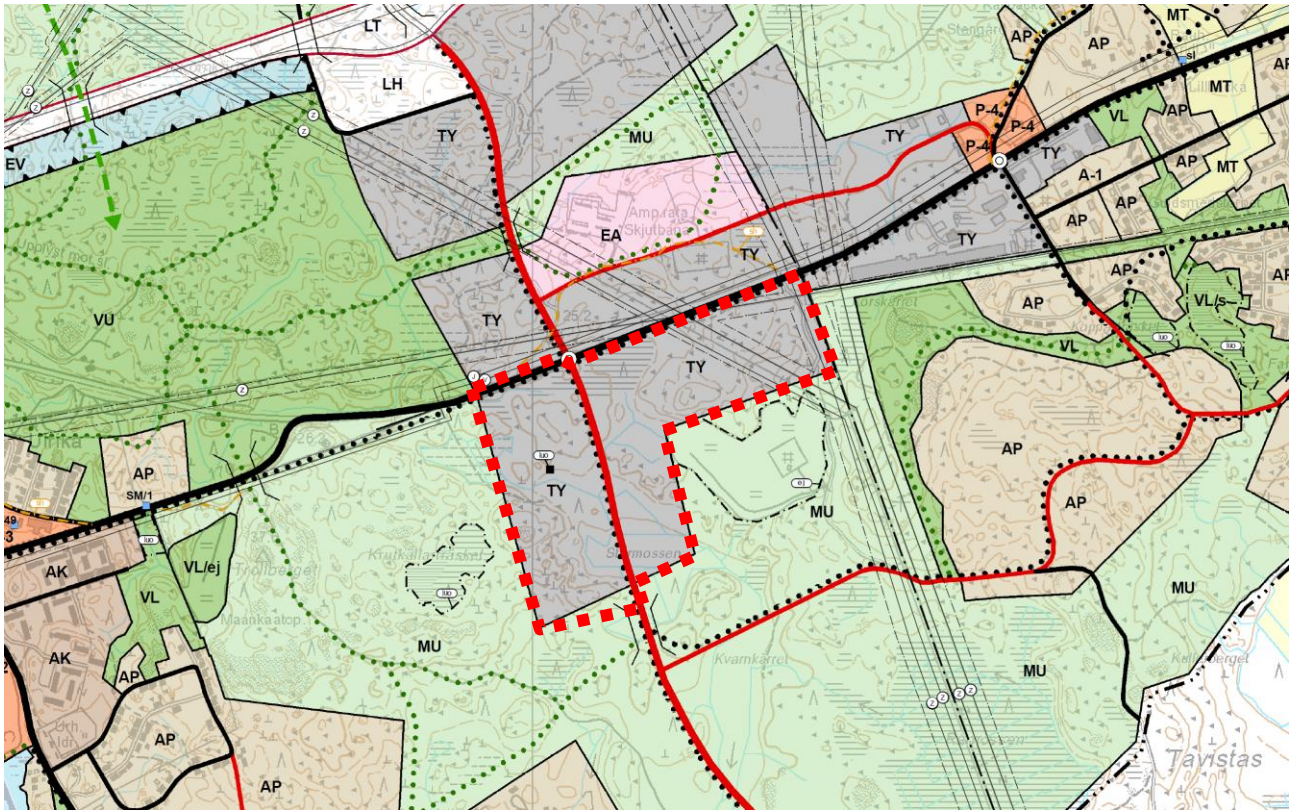


Tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämialue

Kohdemerkinnällä osoitetaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella olevat laajat tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämialueet. 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.

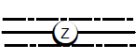
Alueen käytön suunnittelussa on hyvän maa- ja metsätalouden säilyttämisen lisäksi kiinnitettävä huomiota ulkoilumahdollisuuksia parantavien ja ulkoilusta aiheutuvia haittoja vähentävien ulkoilupolkujen ja -reittien järjestelymahdollisuuksiin.



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.

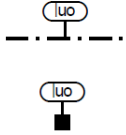
Vid planeringen av områdesanvändningen skall uppmärksamhet fästas vid att bra jord- och skogsbruksmark bevaras samt vid möjligheterna att anlägga friluftstigar och -rutter som förbättrar möjligheterna till friluftsliv och minskar olägenheterna av det.

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 yhteyksien kannalta merkittävät tai lajirikkaat luontoalueet tai eri luontotyyppien vaihtumisvyöhykkeet, kuten metsän ja pellon reunavyöhykkeet, kosteikot, perinnebiotoopit, uhanalaisten lajien esiintymisalueet tai metsälain 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 kantzonen mellan skog och åker, våtmarker, traditionsbiotoper, områden där det förekommer hotade arter eller särskilt viktiga livsmiljöer enligt skogslagens 10 § har anvisats med be-teckningen.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Alue rajautuu pohjoisessa Loviisan itäisen liittymän asemakaava-alueeseen. Alueen itäpuolella sijaitsee Tesjoen asemakaavoitettu alue.



Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat

- Maaperän pilaantuneisuuden perusselvitys, Tavastan suljetun kaatopaikan pohjois- ja länsipuolinen alue, FCG Rakennettu Ympäristö Oy 18.8.2025
- Atomitien asemakaava-alueen yleistasaus, WSP Finland Oy 2024
- Loviisa, Atomitien liittymän alue. Asemakaavan luontoselvitys, Enviro 12.11.2022
- Loviisan Atomitien asemakaavan lepakkoselvitys, Wermundsen Consulting Oy 2022
- Itä-Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma, Uudenmaan liiton julkaisu E 239 – 2021
- Kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeet, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes, 10.5.2021
- Hiilineuraali Uusimaa 2035 -tiekartta, Uudenmaan liiton julkaisu B 61 - 2020
- Kaupan palveluverkkoselvitys Loviisan kaupungin alueella, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2020

- Saaristotien liikenneselvitys, Sitowise, 19.12.2019
- Loviisan kaupungin metso-kelpoisten metsien täydentävä kartoitus, Jere Salminen, 2018
- Uusimaa-kaava 2050: Energia ja ilmastoasioiden taustaselvitys, Uudenmaan liiton julkaisu E 196 - 2018
- Tavastan suljetun kaatopaikan pinta- ja pohjaveden tarkkailuohjelma. FCG, 21.11.2012
- Metsäsuunnitelma 2010
- Loviisan pohjoisosan ja Tesjoen osayleiskaavan kaavaselostus, Sito Oy, 29.5.2008
- Atomitie 1583, Tilavaraussuunnitelma Loviisa, Ramboll Finland Oy, 12.2.2008
- 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
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Östman, 1994.

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, vuodesta 2026 alkaen Lupa- ja valvontavirasto ja Uudenmaan elinvoimakeskus
- Uudenmaan liitto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Fingrid Oyj
- Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto
- Loviisan Vesiliikelaitos
- Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Kaavamuutos tuli vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 26.3.2020, § 35, kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä.

Perusselvitysvaihe ja tavoitteet

Perusselvitysvaiheessa kootaan kaavan lähtötietoaineisto sekä laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset ja täsmennetään kaavanmuutoksen tavoitteet. Kaava-alueelta on otettu kesän 2025 aikana maaperänäytteitä, joiden tulokset valmistuivat vuoden 2025 loppukesällä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) täydennetään kavasuunnittelun edetessä. OAS:n, asemakaavaluonnoksen ja asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kuuluttamalla, kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan.

Asemakaavan valmisteluvaihe (luonnosvaihe)

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa vähintään yhden kaavaluonnoksen nähtävillä Lovin fon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle 30 vuorokauden ajaksi maankäyttö- ja rakennuslain 62. §:n mukaisesti. Nähtävilläolosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavaluonnoksista pyydetään lausunnot viranomaisilta.

Kaavaehdotusvaihe

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtävillä Lovin fon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle 30 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan alueidenkäyttölain mukaisesti. 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 18. §). Mahdolliset muistutukset on toimitettava asiakaspalvelupiste Lovin fon ennen nähtävilläoloajan päättymistä tai sähköpostitse kaavoitus@loviisa.fi. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (alueidenkäyttölain 65. § 2. mom.).

Kaavan hyväksyminen

Tekninen lautakunta käsittelee lausuntojen ja vaikutusten arvioinnin sekä mahdollisten muistutusten avulla täsmennyneen kaavaehdotuksen, kaupunginhallitus käsittelee omalta osaltaan kaavaehdotuksen ja kaupunginvaltuusto päättää kaavan hyväksymisestä. Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu (alueidenkäyttölain 52. §). Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan lupa- ja valvontavirastolle sekä Uudenmaan elinvoimakeskukselle, kaavamuutoksen hakijalle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (alueidenkäyttölain 67. §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovin fossa ja paikallislehdissä (maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93. §).

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselostusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Kaavan yhteydessä selvitetään vaikutuksia muun muassa maaperään, ilmastoon, luontoon, yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen ja elinkeinoelämään.

7 YHTEYSTIEDOT

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

Loviisan kaupunki, Lovinfo
Mariankatu 12 A
07900 LOVIISA

sähköposti: lovinfo@loviisa.fi
puh. 019 555 555
Avoimma ma–ke ja 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, kaupunkikehitys
PL 11
07901 Loviisa

sähköposti: kaavoitus@loviisa.fi

sähköposti: etunimi.sukunimi@loviisa.fi

Perttu Huhtiniemi
kaavoitusinsinööri

puh. 040 671 7674

Eevi Halinen
kaavasuunnittelija

puh. 040 186 3941

Marko Luukkonen
kaupunkisuunnittelupäällikkö

puh. 0440 555 403

KOOSTE SAAPUNEESTA PALAUTTEESTA JA LAADITUT VASTINEET

KAVALUONNOS

1 LAUSUNNOT 2

- 1.1 *Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 2.12.2022*
- 1.2 *Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), 2.12.2022*
- 1.3 *Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto, 30.12.2022*
- 1.4 *Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 3.1.2023*
- 1.5 *Fingrid Oyj, 5.1.2023*
- 1.6 *Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 9.1.2023*
- 1.7 *Loviisan kaupunki, ympäristönsuojelu, 10.1.2023*

KAVAEHDOTUS

2 LAUSUNNOT 6

- 2.1 *Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 2.10.2025*
- 2.2 *Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), 15.10.2025*
- 2.3 *Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto, 16.10.2025*
- 2.4 *Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 21.10.2025*
- 2.5 *Fingrid Oyj, 16.10.2025*
- 2.6 *Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 27.10.2025*
- 2.7 *Uudenmaan liitto, 13.10.2025*
- 2.8 *Loviisan Vesiliikelaitos, 23.9.2025*

KAVALUONNOS

Rajatien liittymän asemakaavaluonnos oli nähtävillä 2.12.2022–9.1.2023, jolloin pyydettiin viranomaistahoilta lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä. Lausuntoja saatiin yhteensä 7, mielipiteitä ei saapunut.

1 LAUSUNNOT

1.1 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 2.12.2022	Vastine
Ei huomautettavaa, mikäli asemakaava-alue ei ulotu konsultointivöhykkeen sisäpuolelle. Suositeltavaa on kuitenkin, että viereisen Seveso-kohteen vaikutus huomioidaan kaavoitettavan alueen riskisuunnittelussa ja -kartoituksessa.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
1.2 Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), 2.12.2022	Vastine
Tukesilla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta. Kaavoitettava alue sijaitsee Tukesin valvonnassa olevan laajamittaisesti kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan Nalco Finland Manufacturing Oy:n konsultointivöhykkeellä (kemikaaliturvallisuuslaki 390/2005), mutta Tukesin käytössä olevien tietojen mukaan kemikaalionnettomuuksien vaikutusalueet eivät ulotu kaavoitettavalle alueelle.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
1.3 Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto, 30.12.2022	Vastine
Ympäristöterveydenhuollolla ei ole asemakaavaluonnoksesta huomautettavaa.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
1.4 Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 3.1.2023	Vastine
Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomauttamista kaavasta, mikäli seuraavat ehdot huomioidaan: <ul style="list-style-type: none">– Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.– Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat.– Huomioidaan nykyiset sähköjohdot alueella.	Ei vaikutusta kaavakarttaan. Alueella olevat sähköjohdot sijaitsevat johtoa varten varatulla alueella.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
1.5 Fingrid Oyj, 5.1.2023	Vastine
Suunnittelualueella sijaitsevat Fingrid Oyj:n 110 kV voimajohto Porvoo – Ahvenkoski (2606) ja 400 kV voimajohto Loviisa-Anttila (1263). Lisäksi Fingrid on toteuttanut YVA-menettelyn 400 kV voimajohtohankkeelle välillä Loviisa – Hikiä (2004). Asemakaavaselostuksessa on kuvattu nykyiset ja tulevat voimajohdot informatiivisesti Fingridin OAS-	

vaiheen lausunnon mukaisesti.

Voimajohtoihin liittyviä asioita on huomioitu yleismääräyksillä. Niissä on esitetty kaavanlaatijan näkemyksenä se, että ”johtoalueille voimajohtoalueelle ei saa toteuttaa pysäköintiä muulle kuin voimajohtoaukean ulkopuoliselle reunavyöhykkeelle”. Fingrid ei ohjaa yleisesti tarkasti pysäköintiä johtoalueen eri osien välillä, mutta pysäköintiratkaisut tutkitaan tapauskohtaisesti risteämälausunnon kautta.

Lisäksi yleismääräyksissä suositellaan hulevesiratkaisuille voimajohtoaluetta. Fingrid ei suosittele hulevesirakenteiden sijoittamista voimajohtoalueelle, sillä rakenteista voi tulla ongelmia alueen vettymisen vuoksi. Yleensä laskeutusaltaat voidaan rakentaa voimajohdon johtoalueelle ja ympäristöön siten, etteivät altaat missään tilanteessa pääse tulvimaan lähelle voimajohtopylväitä. Altaan reunan etäisyyden voimajohtopylväiden pylväsrakenteista tulee olla vähintään 20 metriä. Allas ei saa estää kulkua johtoaukeaa pitkin voimajohtopylväältä toiselle. Toisin sanoen määräyksessä mainittu pylväsala ei ole riittävä etäisyys, joten asemakaavan määräystä on syytä tarkentaa senkin puolesta. Nykyiset ja tulevat voimajohdot on osoitettu asemakaavaluonnoksessa voimajohtoa varattuna alueen osana.

Edelleen näemme tärkeänä asiana, että asemakaava ei mahdollistaisi rakentamista voimajohtojen välisessä ”kolmiossa”. Kuten totesimme OAS-vaiheen lausunnossa, teollisuustoimintoja on vaikea sovittaa ja toteuttaa kyseiselle alueelle niukasta tilasta johtuen.

Lisäyksenä edellisen lausuntonne asioihin mainitsemme sen, että mahdolliset aurinkovoimalat on sijoitettava kantaverkon voimajohtojen johtoaukeiden ulkopuolelle. Aurinkovoimalan sijoittamisessa on huomioitava tarvittaessa voimajohdon rakennusrajoitusalue sekä maadoituspotentialista aiheutuva vaarajännitealue.

Edelleen muistutamme, että voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta ja edellä käsitellyistä asioista tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto (risteamalausunnot@fingrid.fi).

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee vain Fingrid Oyj:n voimajohtoja. Muiden omistajien lunastusta koskevat tiedot on pyydettävä johtojen omistajilta.

Määräystä muutetaan seuraavasti:

Parkkipaikkojen sijoittamisessa voimajohtolinjan reunavyöhykkeelle tulee hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista pyytää johdonmistajalta lausunto.”

Yleismääräyksistä poistetaan suositus hulevesiratkaisujen sijoittaminen voimajohtoalueelle.

Määräyksissä säilytetään lause:

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

Määräykseen lisätään lause:

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

Merkitaan tiedoksi.

Toimenpiteet	Muutetaan kaavan yleismääräyksiä.
<p>1.6 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 9.1.2023</p>	Vastine
<p>Luonto Asemakaavaluonnoksen liitteenä olevat luonto- ja lepakkoselvitys ovat pääosin laadukkaita ja kaavan vaikutukset luontoarvoihin on arvioitu riittävällä tavalla. Lepakkoselvityksen puutteena voidaan pitää sitä, ettei mahdollisten kivikoissa sijaitsevien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen (ja talvehtimipaikkojen) etsinnän menetelmää ole kuvattu. Kivikoiden soveltuvuutta lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi on kuvailtu yleisellä tasolla, eikä ole otettu kantaa onko alueella laajempia luolamaisia onkaloita, jotka voisivat olla erityisen hyvin lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi kelpaavia. Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain mukaan kielletty ja niiden huomioiminen maankäytössä on maanomistajan vastuulla.</p> <p>Asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa laajan, yhtenäisen metsäalueen pirstoutumista ja itä-länsi-suuntaisen ekologisen käytävän katkeamista. Tämä estäisi esimerkiksi eläinten liikkumisen ja leviämisen kaava-alueella paljon laajemmalla alueella, kun vaihtoehtoinen yhteys puuttuu. Asemakaavaa tulisi mahdollisuuksien mukaan toteuttaa siten, että kaava-alueelle jäisi itä-länsi-suuntaisia viheryhteyksiä esimerkiksi katujen reunoilla tai tonttien väleissä säilytettävän puuston tai viherkäytävien myötä.</p>	<p>Ei vaikutusta kaavakarttaan. Pyydetään luontoselvittäjältä kuvaus kivikoissa sijaitsevien lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen (ja talvehtimipaikkojen) etsinnän menetelmästä.</p> <p>Kaavamääräyksiin lisätään suositus kaava-alueen läpi itä-länsisuuntaan johtavista viheryhteyksistä.</p>
<p>Liikenne Loviisan kaupunki, Fortum ja ELY-keskus ovat sopineet esiselvityksen teettämisestä, koskien voimalaitoksen uusia tieyhteyksiä. Selvitys on tarkoitus käynnistää alkuvuodesta 2023. Liikennevastuualue edellyttää, että nyt vireillä oleva kaava odottaa esiselvityksen valmistumista. Esiselvitys antaa reunaehdot tulevalle tieyhteydelle. Esiselvityksen aikana tullaan keskustelemaan myös tieyhteyden hallinnollisesta luokasta (katu/maantie) ja tämä tulee vaikuttamaan myös kaavaratkaisuun. Tuleva esiselvitys toimii myös lähtötietona kaavaehdotusta valmisteltaessa. Mikäli kaavassa tullaan merkitsemään tieyhteys maantienä, tulee siitä laatia tiesuunnitelma Väyläviraston ohjeiden mukaisesti. Väyläviraston ohje antaa maantielle tekniset laatuvaatimukset; esimerkiksi liittymätiheydestä, tien poikkileikkauksesta sekä sen, että maantiehen liitytään katuliittymällä.</p> <p>Liikennevastuualue esittää työneuvottelun pitämistä ennen kaavaehdotuksen laatimista ja esiselvityksen valmistumista.</p>	<p>Asemakaavoituksen kanssa yhtä aikaa on vireillä valtion vastuulla oleva tiesuunnittelu välillä Mt 170 – Saaristotie. Asemakaava laaditaan siten, että tiesuunnittelu otetaan huomioon kaavan laadinnassa.</p>

**ASEMAKAAVA JA SITOVA TONTTIJAKO, KAUPUNGINOSA 10 KUNINGATTARENRANTA,
RAJATIEN LIITTYMÄN ALUE
PIETARINTIE**

Kaavaluonnos nähtävillä 2.12.2022–9.1.2023

Kaavaehdotus nähtävillä 18.9.–20.10.2025

Toimenpiteet	Pyydetään lisätietoja luontoselvittäjältä. Täydennetään yleismääräyksiä.
1.7 Loviisan kaupunki, ympäristönsuojelu, 10.1.2023	Vastine
<p>Asemakaavan teollisuusalueen merkintä T on ristiriidassa osayleiskaavassa alueelle osoitettuun merkintään TY. Nyt esitetyn asemakaavan kaavamerkinnän T-4 sisältö on kuitenkin lähempänä kaavamerkintä TY:tä kuin T:tä. Kaavamerkintä tulisi selkeyttää vastaamaan yleisten kaavamerkintöjen sisältöjä. Tämän sisältöisenä kaavamerkintä T-4 on epämääräinen ja vaatii paljon tulkintaa.</p> <p>Ympäristönsuojeluviranomainen katsoo, että alueella voisi osittain olla varsinaista teollisuusaluetta (T-merkintä), mutta rajoitettuna siten, että varsinaista teollista toimintaa ei tehdä ulkona. Lisäksi tulisi miettiä sitä, onko ulkona mahdollista varastoida jotakin ja jos, niin millä ehdoilla. Kaava-alueen itäosassa, kaavamerkintä tulisi olla TY, koska etäisyys kaava-alueen rajasta lähimpään asutukseen on vain noin 500 metriä.</p> <p>Yleismääräys hulevesien käsittelystä on hyvä. Hulevesien käsittely ja johtaminen voimajohtoalueelle on suosituksena hyvä, mikäli maasto-olosuhteet mahdollistavat sen. Vastaavasti on hyvä, että kaavamääräyksissä kiinnitetään huomiota uusiutuvien energianlähteiden käyttöön ja aurinkopaneelit sallitaan ilman erillistä lupamenettelyä.</p>	<p>Kaavamerkintä on muutettu T-5-merkinnäksi: ”Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa mm. datakeskusrakennuksia, energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia sekä muita toimintaa tukevia tiloja.”</p> <p>Hulevesien johtamisesta voimajohtoalueelle on lausunut Fingrid ja siinä on rajoitteita. Kts. Fingrid, lausunto ja vastine.</p>
Toimenpiteet	Muutetaan korttelin merkintä ja määräys.

KAVAEHDOTUS

Rajatien liittymän asemakaavaehdotus oli nähtävillä 18.9.–20.10.2025, jolloin pyydettiin viranomaistahoilta lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutuksia. Lausuntoja saatiin yhteensä 8, muistutuksia ei saapunut.

2 LAUSUNNOT

2.1 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 2.10.2025	Vastine
Pelastuslaitoksella ei ole lisättävää kaavan luonnosvaiheessa annettuun lausuntoon.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
2.2 Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), 15.10.2025	Vastine
Tukes ilmoittaa, että se ei anna lausuntoa asiasta.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
2.3 Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto, 16.10.2025	Vastine
Ympäristöterveydenhuollolla ei ole asemakaavasta huomautettavaa.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
2.4 Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 21.10.2025	Vastine
Ei lausuttavaa Rajatien asemakaavaehdotukseen.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
2.5 Fingrid Oyj, 16.10.2025	Vastine
Asemakaavan ehdotuksessa kaavamääräyksiä on täydennetty Fingridin edellisen lausunnon pohjalta. Meillä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Tässä kaavalausunnossa ei voida ottaa kantaa tarkemmin rakentamiseen tai teknisiin ratkaisuihin. Fingridin johtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunnot, myös suunnitelmien tarkentuessa ja muuttuessa.	
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.

<p>2.6 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 27.10.2025</p>	<p>Vastine</p>
<p>Asemakaavan tarkoituksena on selvittää suurikokoisten yritystonttien sijoittaminen alueella ja niiden kytkeytyminen olemassa olevaan ja suunniteltuun päätieverkkoon.</p> <p>Kaavaehdotus eroaa valmisteluvaiheesta siinä, että teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle mahdollistetaan myös muun muassa datakeskusrakennusten, energiahuoltoa palvelevien laitteiden ja rakennusten sekä muita toimintaa tukevien tilojen sijoittaminen.</p> <p>Ympäristön näkökulmasta T-5-korttelin kaavamääräystä on hyvä täydentää valmisteluvaiheen määräyksellä, jonka mukaan alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristö häiritsevää melua, tärinää, hajua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköinti- tai oleskelualueina on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa.</p> <p>Asemakaavaehdotus tukee vireillä olevan Atomitien (Rajatien) tiesuunnitelman ja liikennejärjestelyiden toteuttamista. Asemakaavan mahdollistaman datakeskuksen mahdollisesta YVA-tarpeesta tulee olla yhteydessä toimivaltaiseen viranomaiseen. Uudenmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.</p>	<p>Kaavamerkintä muutettu muotoon: ”Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle saa sijoittaa mm. datakeskusrakennuksia, energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia sekä muita toimintaa tukevia tiloja. Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, hajua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköimis- ja oleskelualueina on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa”.</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Täydennetään kaavamääräystä.</p>
<p>2.7 Uudenmaan liitto, 13.10.2025</p>	<p>Vastine</p>
<p>Uudenmaan liitto ei anna asiasta lausuntoa.</p> <p>Jatkosuunnittelua varten pohdittavaksi kuitenkin huomiomme siitä, että alueen sijainti voisi tarjota hyvän mahdollisuuden hukkalämmön hyödyntämiseen seudun kaukolämpöverkossa.</p>	<p>Ei vaikutusta kaavakarttaan.</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Ei toimenpiteitä.</p>
<p>2.8 Loviisan Vesiliikelaitos, 23.9.2025</p>	<p>Vastine</p>
<p>Kaavaan tulisi varata alueet yhdyskuntateknisiä johtoja varten esimerkiksi tien suuntaisesti siten, ettei johdoille varattu alue sijoitu valtion tiealueelle. Vesihuollon rakentaminen kaupungin alueelle on helpompaa kuin valtion tiealueelle rakentaminen, jolloin rakentamiselle pitää hakea erikseen lupaa.</p>	<p>Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat johdot tulee asemakaava-alueella sijoittaa ensisijaisesti kulkuväylien (tiet ja kadut) alueelle. Tiealueelle on varattu riittävästi tilaa, jotta putket ja johdot on mahdollista sijoittaa sinne. Tiealueen leveydeksi kaavassa on osoitettu 40 metriä, joten tiealueella on reilusti tilaa mm. yhdyskuntateknisille johdoille. Maantielain 42 §:ssä määrätään tiealueeseen liittyvistä mm. johtojen sijoittamisesta tiealueelle sekä lupamenettelyistä. Vesijohdon sijoittaminen tiealueelle on mahdollista tienpitöviranomaisen</p>

**ASEMAKAAVA JA SITOVA TONTTIJAKO, KAUPUNGINOSA 10 KUNINGATTARENRANTA,
RAJATIEN LIITTYMÄN ALUE
PIETARINTIE**

Kaavaluonnos nähtävillä 2.12.2022–9.1.2023

Kaavaehdotus nähtävillä 18.9.–20.10.2025

	luvalla. Lupamenettelyä varten on olemassa valmiit ohjeet ja lomakkeet.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.

A photograph of a dense forest with sunlight filtering through the trees, creating a starburst effect. The sun is positioned in the center-right of the frame, casting a bright glow and creating a starburst pattern. The trees are tall and thin, with dark trunks and green foliage. The ground is covered in green moss and small plants. The overall atmosphere is serene and natural.

Loviisan Atomitien asemakaavan
lepakkoselvitys 2022

MIKSI LEPAKOITA KARTOITETAAN?

- Lepakot ovat tiukasti suojeltuja koko Euroopan unionin alueella.
- Luonnonsuojelulain mukaan lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei saa hävittää eikä heikentää.
- Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ovat kesäiset päiväpiilot, lisääntymiskoloniat, soidinpaikat sekä talvehtimispaikat.
- Suomi on mukana kansainvälisessä EUROBATS-sopimuksessa, jonka mukaan myös lepakoiden tärkeät ruokailualueet tulee säästää.

MITEN LEPAKOITA KARTOITETTIIN?

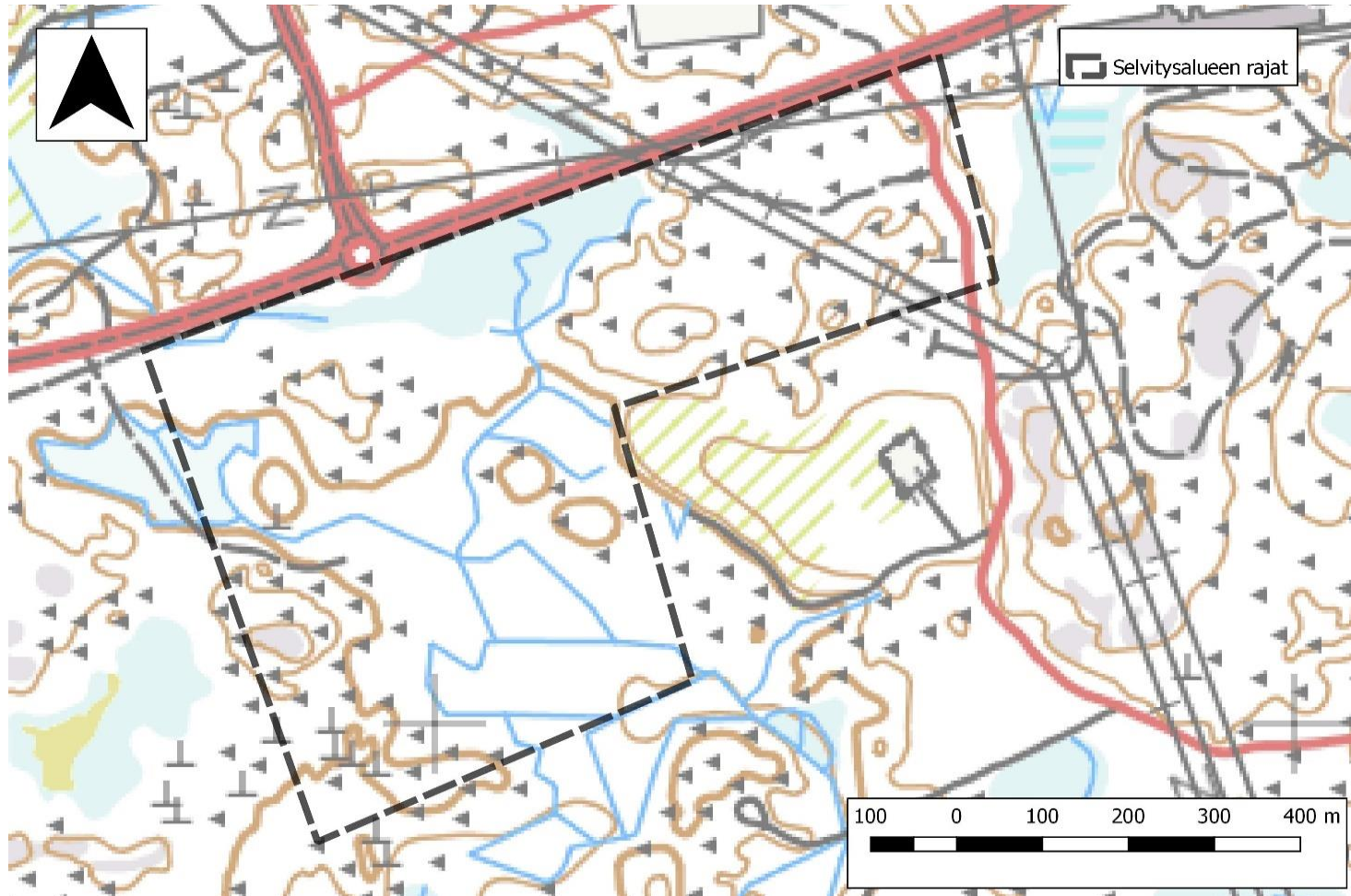
- Selvitettiin alueen lepakkolajisto sekä lepakoiden säännöllisestä käytössä olevat alueet ja etsittiin potentiaalisia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.
- Työ tehtiin asemakaavatarkkuudella eli kuljettiin koko alue läpi jalan yöllä kerran kesäkuussa, heinäkuussa ja elokuussa.
- Kartoitusta perustui lepakoiden ääniin eli kartoitettaessa kuunneltiin lepakoiden ultraääniä yläääni-ilmaisimella ja äänitettiin lepakoiden ääniä maastossa äänityslaitteistolla eli ns. passiividetektoreilla, jotka aktivoituvat lepakoiden äänistä ja taltioivat ne.

MIHIN ALUERAJAUKSET PERUSTUVAT?

- Lepakkoalueet luokitellaan lepakotieteellisen yhdistyksen kartoitusohjeen mukaisesti kolmeen eri luokkaan:
 - Lisääntymis- ja levähdyspaikat: ei saa hävittää eikä heikentää
 - Tärkeät ruokailualueet
 - Muut lepakoiden käyttämät alueet, jotka voidaan säästää mahdollisuuksien mukaan.



Selvitysalue



- Selvitysalue oli kooltaan noin 45 hehtaaria.
- Maasto oli louhikkoista ja vaikeakulkuista.

Kartoituksen tulokset

Taulukko 1. Kesän 2022 aikana aktiivikartoituksessa havaitut lepakot lajeittain.

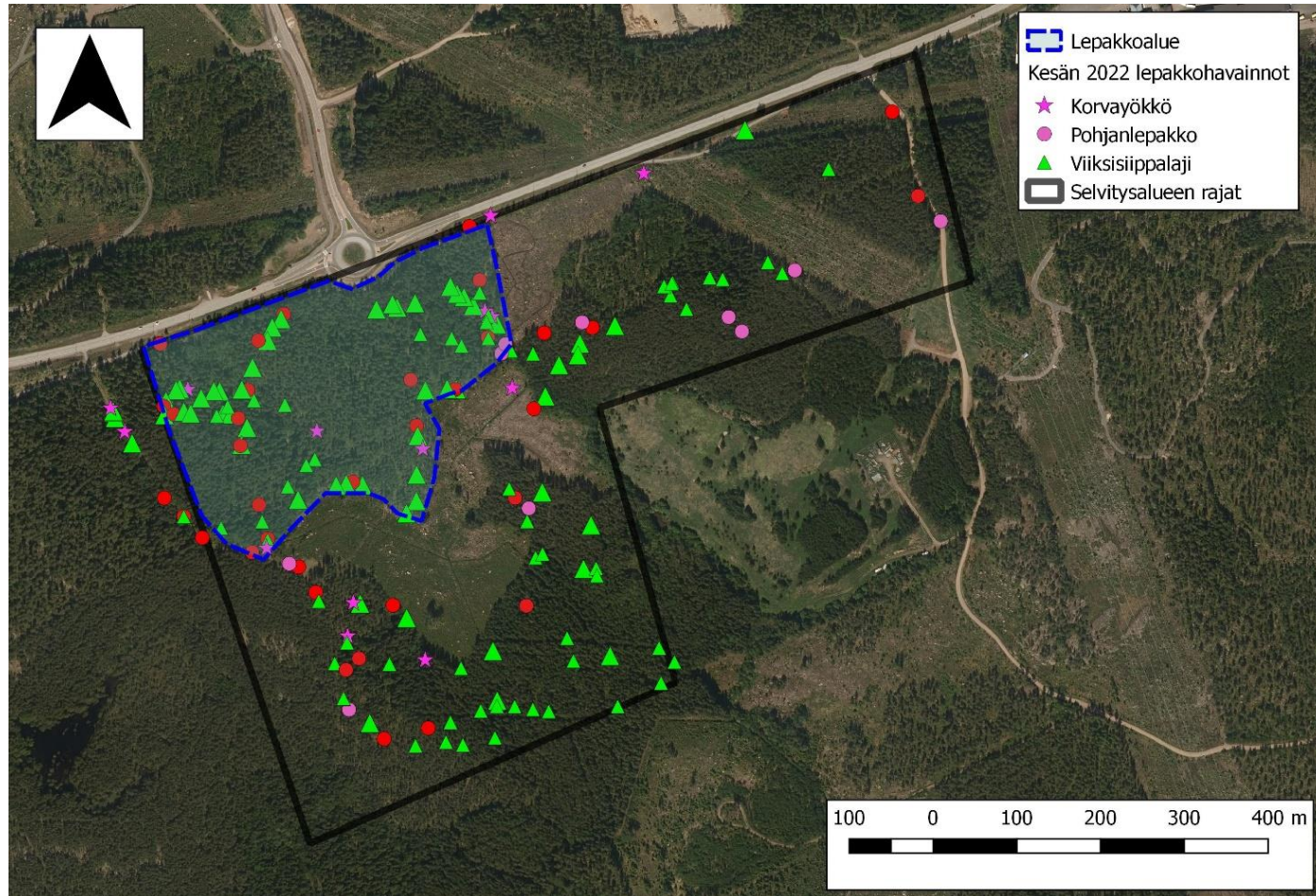
Kuukausi	Korvayökkö	Pohjanlepakko	Viiksisiippalajit	Yhteensä
Kesäkuu	4	10	31	45
Heinäkuu	5	11	28	44
Elokuu	9	24	59	92

Uhanalaisia lepakkolajeja (ripsisiippa, pikkulepakko) ei havaittu.

Taulukko 2. Passiividetektorien tallentamat lepakoiden ohilennot

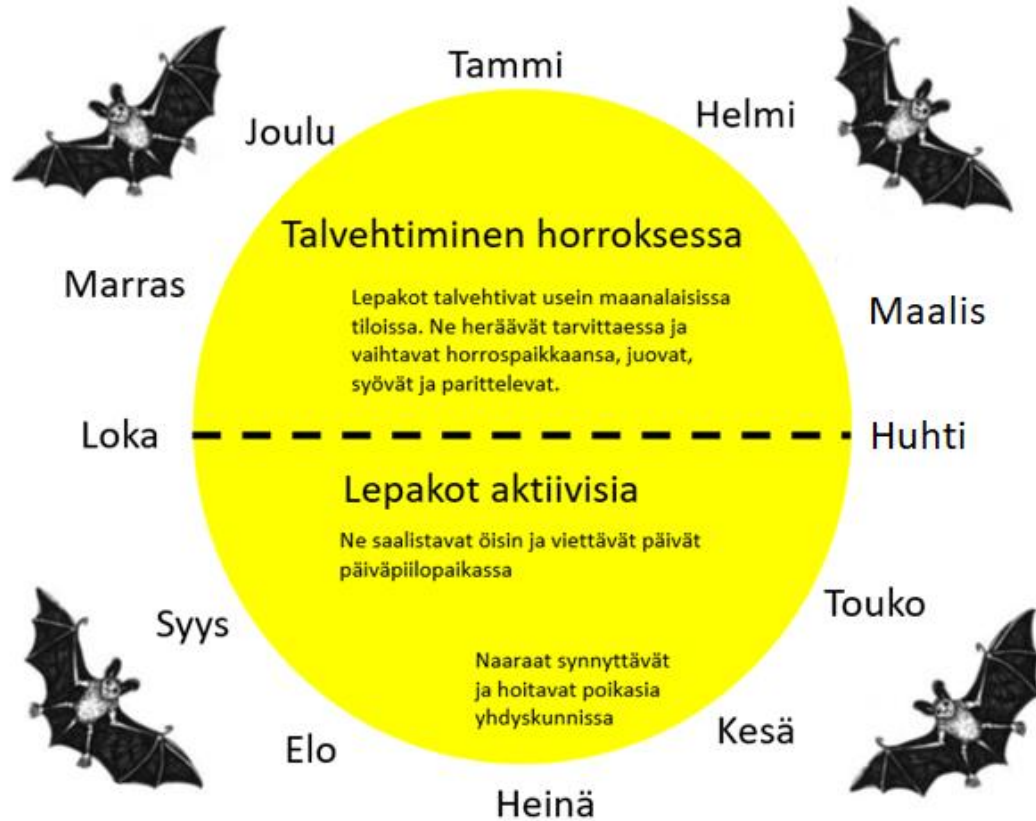
Kartoitusyö	Detektori	Pohjanlepakko	Viiksisiippalaji	Korvayökkö
14-15.6.2022	D1	13	10	1
14-15.6.2022	D2	15	15	0
6.-7.7.2022	D3	1	9	0
6.-7.7.2022	D4	4	15	0
11.-12.8.2022	D5	24	56	0
11.-12.8.2022	D6	6	47	2

Kartoituksen tulokset



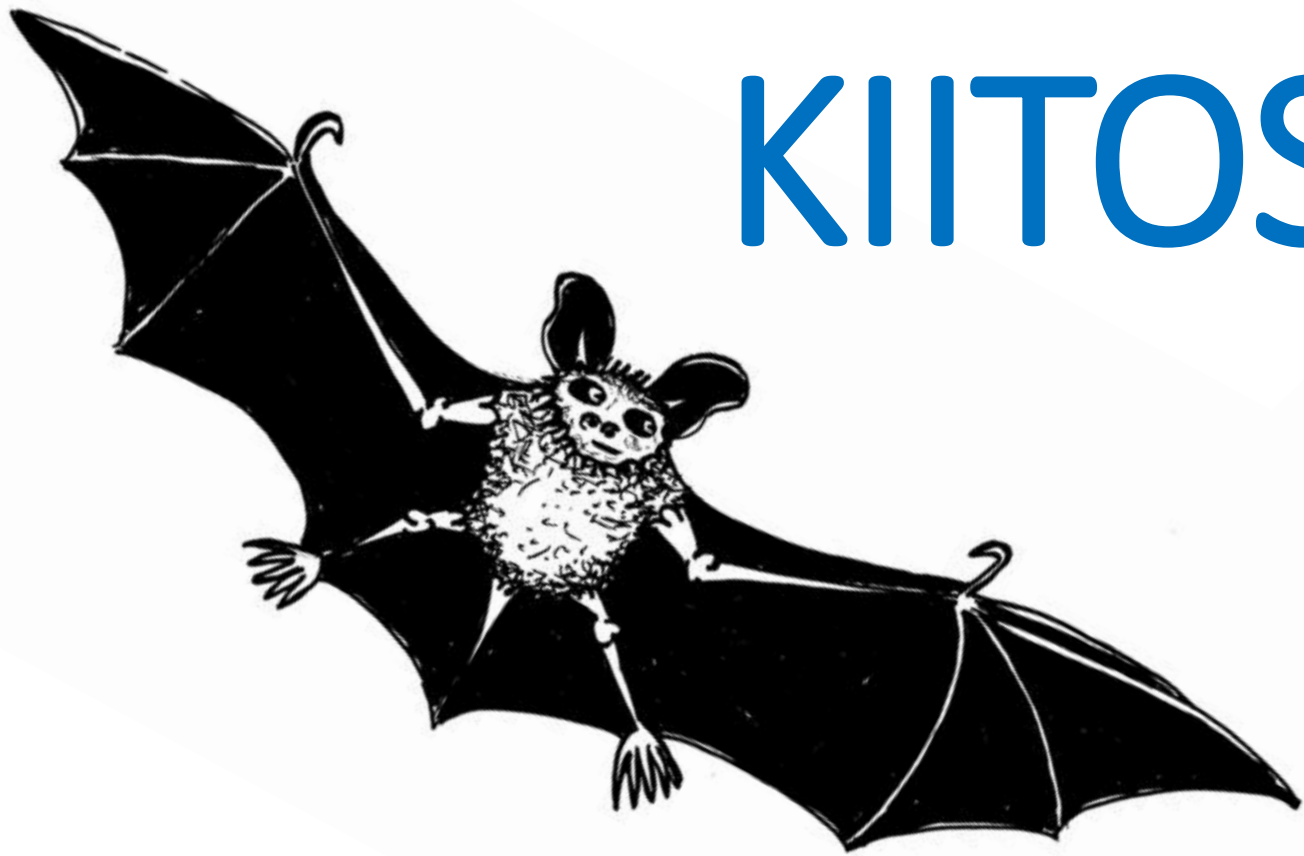
- Rajattiin yksi lepakoiden käyttämä alue, joka arvotettiin luokkaan III eli alueeksi, joka voidaan säästää mahdollisuuksien mukaan.
- Alueella oli runsaasti lepakoita elokuussa, mutta muutoin melko vähän.
- Lepakot eivät estä alueen kaavoittamista yleiskaavassa osoitettuun tarkoitukseen.

Lepakon vuosi

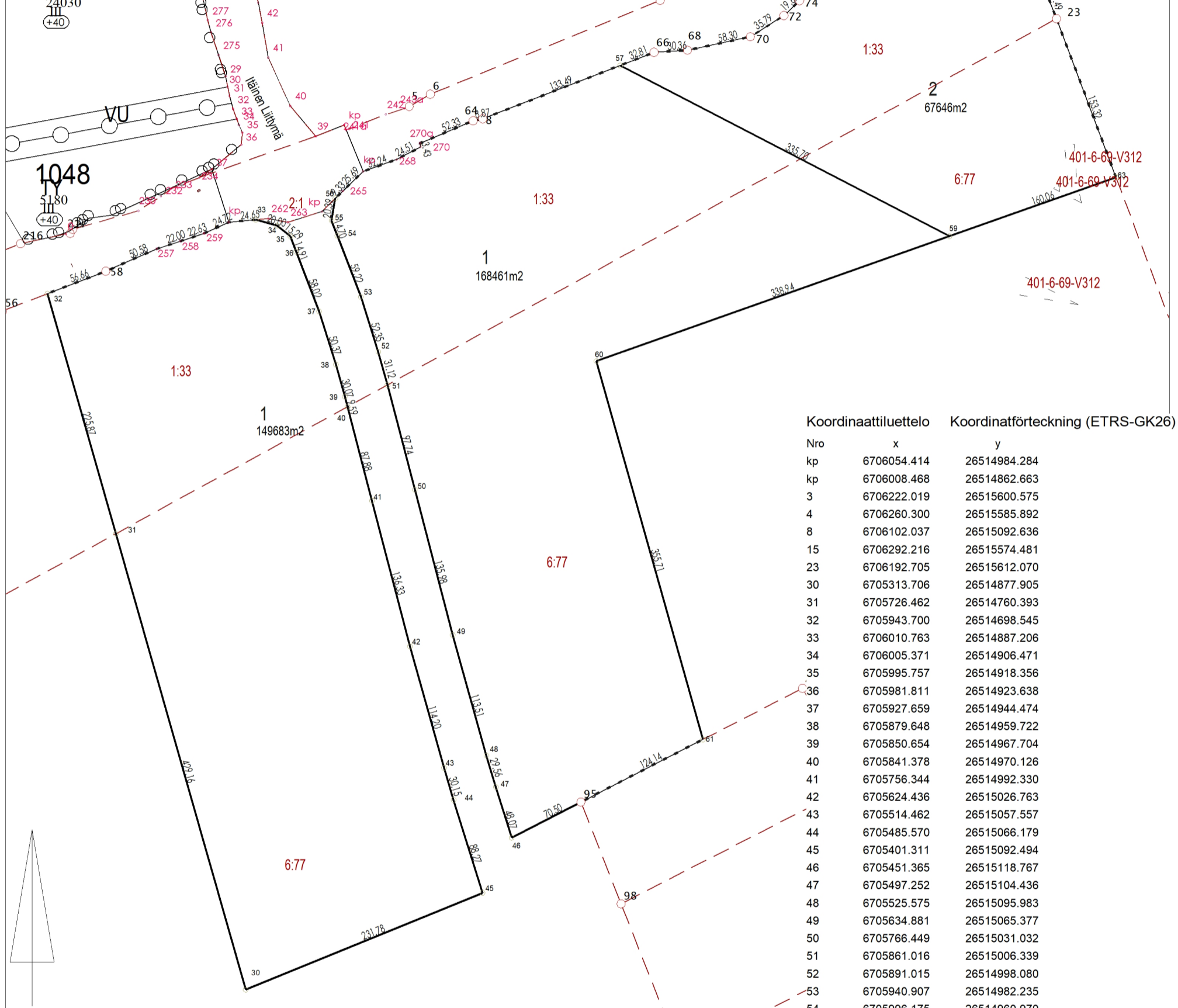


- Lepakko viettää runsaat puolet vuodesta talvehtimispaikalla ja puolet vuodesta se on kesälaitumilla.
- Toimenpiteitä olisi hyvä tehdä silloin, kun alue ei ole lepakoiden käytössä.

KIITOS!



Tonttijako		1:4000	LOVIISA	LOVIISA
Asemakaava 434_10-28 hyväksytyy				
Stadsplan fastställd				
Edellinen tonttijako Föregående tomtindelning		K.lehdet Kartblad		
Pohjakartan hyväksyty ja tonttijaon laati Baskartan godkände och tomtindelning uppgjorde		Tjnro 434106501		
Laskija TJ Räknare		Kaup.osa 10 Stadsdel		
Piirtäjä TJ Ritare		Kortteli 1065 Kvarter 1066		
Tarkastaja ML Granskare		Tontit 1,1,2 Tomter		
		Ark.tunn. 434106501 Arkivsig		
Kiinteistöins. hyväksynyt Godkänd av fastighetsingenjören		Laadittu 18.08.2025		
Lainvoimaisuuspvm Lagakraftsdatum		Kuulutettu		



Koordinaattiluettelo Koordinaatförteckning (ETRS-GK26)

Nro	x	y
kp	6706054.414	26514984.284
kp	6706008.468	26514862.663
3	6706222.019	26515600.575
4	6706260.300	26515585.892
8	6706102.037	26515092.636
15	6706292.216	26515574.481
23	6706192.705	26515612.070
30	6705313.706	26514877.905
31	6705726.462	26514760.393
32	6705943.700	26514698.545
33	6706010.763	26514887.206
34	6706005.371	26514906.471
35	6705995.757	26514918.356
36	6705981.811	26514923.638
37	6705927.659	26514944.474
38	6705879.648	26514959.722
39	6705850.654	26514967.704
40	6705841.378	26514970.126
41	6705756.344	26514992.330
42	6705624.436	26515026.763
43	6705514.462	26515057.557
44	6705485.570	26515066.179
45	6705401.311	26515092.494
46	6705451.365	26515118.767
47	6705497.252	26515104.436
48	6705525.575	26515095.983
49	6705634.881	26515065.377
50	6705766.449	26515031.032
51	6705861.016	26515006.339
52	6705891.015	26514998.080
53	6705940.907	26514982.235
54	6705996.175	26514960.970
55	6706009.924	26514955.763
56	6706030.027	26514959.142
57	6706150.376	26515217.071
58	6705964.109	26514751.402
59	6705995.731	26515515.032
60	6705882.609	26515195.525
61	6705540.217	26515291.949
63	6706049.149	26515665.911
64	6706100.303	26515083.934
66	6706162.258	26515247.656
68	6706164.163	26515277.961
70	6706176.371	26515334.966
72	6706195.520	26515365.208
74	6706209.120	26515379.441
76	6706250.387	26515467.057
95	6705483.548	26515181.496
257	6705984.466	26514797.709
258	6705991.242	26514818.639
259	6705998.213	26514840.170
265	6706036.586	26514965.781
268	6706065.211	26515014.663
270	6706076.569	26515036.381
270a	6706079.940	26515035.726

TON TIN MUODOSTUS TOMTBILDNING

Tontti Tomt	P-ala Areal	Osapinta-ala Delareal	Kiinteistö Fastighet	Nimi Namn
434-10-1065-1	149683	101615	434-401-6-77	FOGDAS
		48068	434-405-1-33	LOVISA (DEGERBY)
434-10-1066-1	168461	108817	434-401-6-77	FOGDAS
		59644	434-405-1-33	LOVISA (DEGERBY)
434-10-1066-2	67646	28954	434-401-6-77	FOGDAS
		38692	434-405-1-33	LOVISA (DEGERBY)