Loviisa – Lovisa

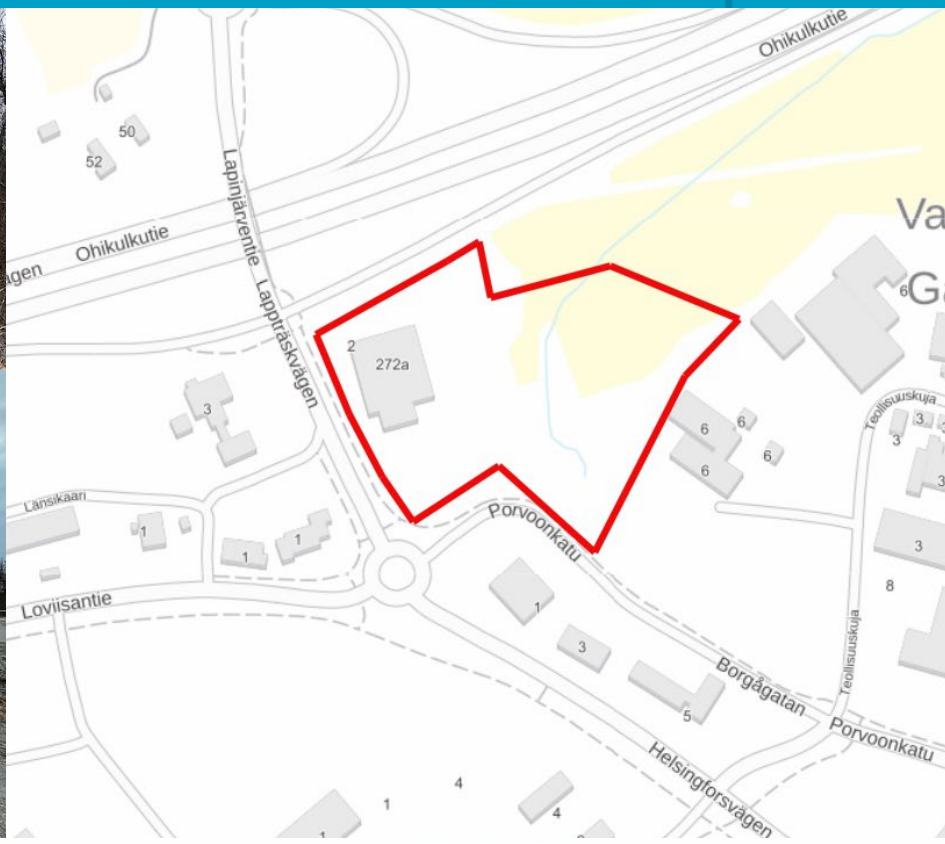
434_6-30
498/10.02.03/2024

Asemakaava, asemakaavan muutos, kaupunginosa 6, Uusikaupunki, korttelin 619 osa, Porvoonkatu/Lapinjärventie

Kaavaselostus







KAUPUNKISUUNNITTELUOSASTO

Kaava hyväksytty 13.05.2026 § 55

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Alue:	Länsiportin alue
Kaupunki:	Loviisa
Kaupunginosa:	Uusikaupunki
Korttelit:	Osa korttelista 619
Kaava:	Asemakaavan muutos
Kaavatunnus:	434_6-30
Dnro:	498/10.02.03/2024

Asemakaavan selostus koskee 6.3.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan Länsiportissa, Porvoonkadun ja Lapinjärventien rajaamalla alueella. Siihen kuuluu kiinteistö 434-6-619-24 ja osia kiinteistöistä 434-405-1-33, 434-401-10-92, 434-401-6-77, 434-401-2-8 sekä osa katualueesta 434-6-9901-0.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos, kaupunginosa 6, Uusikaupunki, korttelin 619 osa, Porvoonkatu/Lapinjärventie.* Tämä asemakaavan muutos korvaa asemakaavan AM6-22 ja osan asemakaavasta A6-16. Asemakaavan muutoksessa liikerakennusten korttelialuetta (KL) ollaan muuttamassa vähittäiskaupan suuryksikön korttelialueeksi (KM). Kaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko katuaukio liittää osaksi korttelialuetta. Tavoitteena on myös tutkia, voidaanko alueelle sijoittaa Tokmannin yhteyteen ruokakauppa. Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 13.6.2024 § 88.



1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot ... 2
1.1 Tunnistetiedot ... 2
1.2 Kaava-alueen sijainti ... 2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus ... 2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo ... 3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista ... 4
1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista ... 4
2 Tiivistelmä ... 5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet ... 5
2.2 Asemakaava ... 5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen ... 5
3 Lähtökohdat ... 5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 5
3.2 Suunnittelutilanne ... 7
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 10
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ... 10
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ... 10
4.3 Osalliset ... 10
4.3.1 Vireilletulo ... 10
4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely (Liite 1) ... 10
4.4 Asemakaavan tavoitteet ... 11
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet ... 11
5 Asemakaavan kuvaus ... 12
5.1 Kaavan rakenne ... 12
5.1.1 Mitoitus ... 12
5.1.2 Tonttijako ... 12
5.2 Kaavamerkinnät ja -määräykset ... 12
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 14
5.4 Kaavan vaikutukset ... 15
5.4.1 Vaikutukset elinkeinoihin ... 15
5.4.2 Kaupunki- ja maisemakuva ... 15
5.4.3 Liikenne ... 17
5.4.4 Ilmasto ... 17
5.4.5 Luonnonympäristö ... 17
5.4.6 Pinta- ja pohjavedet ... 17

5.4.7 Suhde maakuntakaavaan 18
5.4.8 Suhde yleiskaavaan 18
5.5 Ympäristön häiriötekijät 19
6 Asemakaavan toteutus 19
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus 19
6.2 Toteutuksen seuranta 19

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2 Asemapiirrosluonnos alueen toteuttamisesta, 20.11.2025, A1 Arkkitehdit
Liite 3 Länsiportin alueen vesihuoltosuunnittelu, 6.6.2025, Ramboll Finland Oy
Liite 4 Loviisan Länsiportin alueen asemakaavan muutos, Kaupan selvitys 16.10.2025, Sitowise Oy
Liite 5 Länsiportin liikenneympyrän liikennetarkastelu, 11.3.2026, Ramboll Finland Oy
Liite 6 Lausunnot ja vastineet, 6.3.2026, Loviisan kaupunki

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista

- Länsiportin hulevesiselvitys; Ramboll Finland Oy, 17.12.2019
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014
- Rakennettavuusselvitys, Ramboll, 2012
- Osayleiskaavan selvitykset
    - Loviisan pohjoisosan – Tesjoen osayleiskaavan luontoselvitys, Enviro, 20.11.2006
    - Loviisan kaupunki – Yritystoiminnan kehittäminen ja sijoittumisen mahdollisuudet, Entrecon, 2006

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavan vireilletulo elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan kokouksessa 13.6.2024, § 88
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja alustava kaavaluonnos nähtävillä 18.4.–23.5.2025
- Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen teknisessä lautakunnassa 30.10.2025 § 29
- Kaavaehdotus nähtävillä 13.11.–15.12.202
- Kaavan hyväksyminen KV 13.05.2026 § 55

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella on muutettu liikerakennusten korttelialue (KL) ja katuaukio/tori liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-3). Korttelialueen rakennusoikeutta on vähennetty. Rakennusoikeus on aiemmin osoitettu tehokkuusluvulla e=0,50, jolloin rakennusoikeus on ollut 16 128 k-m^2. Uusi rakennusoikeus on osoitettu lukuina 4 900 + 5 500 k-m^2 eli yhteensä 10 400 k-m^2. Suunnittelualueen länsiosaan on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue (ET). Suunnittelualueen pohjoisosan suojaviheraluetta (EV) on hieman laajennettu pohjoiseen, koska moottoritien ja suojaviheralueen väliin on jäänyt kaavoittamaton alue.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava-alueella on suunnitteluvaraus liikerakennusten toteuttamiseksi sekä alueella oleva Tokmanni on laajentamassa liikerakennustaan siten että sinne voisi sijoittaa elintarvikekaupan. Alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

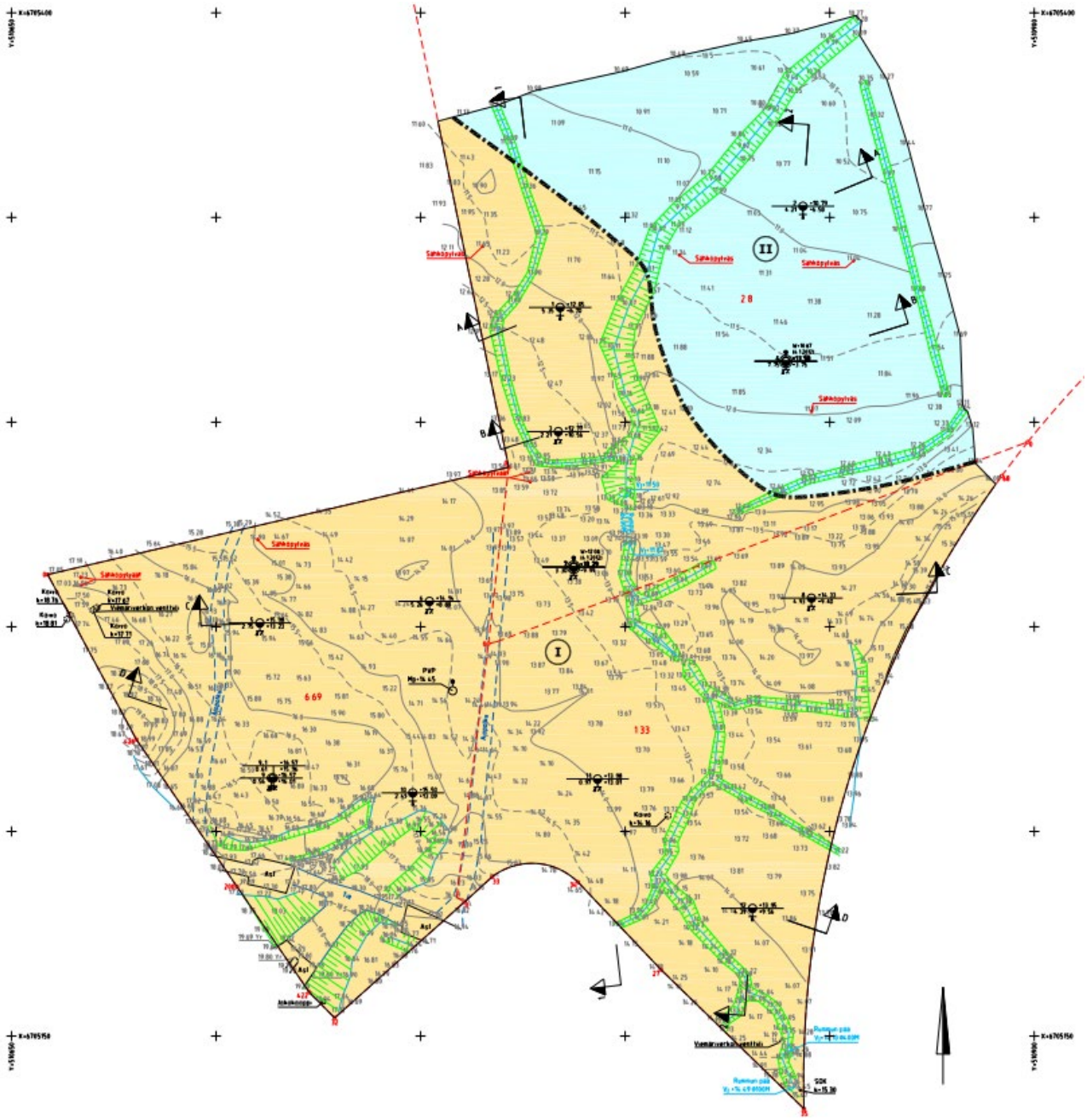
Suunnittelualue on kooltaan noin 4 hehtaaria ja rakentamatonta ympäristöä lukuun ottamatta Tokmannin kiinteistöä. Alue rajautuu idässä teollisuusalueeseen, pohjoisessa pelto- ja moottoritiealueisiin, lännessä Lapinjärventiehen ja etelässä Porvoonkatuun. Suunnittelualueella sijaitsee Tokmannin liikerakennus, joka on rakennettu vuonna 2015. Muutoin alue on rakentamatonta aluetta ja alueen koillisosa peltoa. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee voimajohtolinja, jonka rasitealue ulottuu suunnittelualueelle. Alueella on vesi-, hulevesi- ja viemärilinjat, jotka jakavat korttelialuetta. Alue on Panimonmäen pohjavesialuetta. Maasto viettää kohti koillista siten, että tasoero on alueen korkeimman ja matalimman alueen välillä 6–7 metriä.

Pohjaolosuhteet

Osalle suunnittelualuetta on tehty vuonna 2012 maaperän rakennettavuusselvitys. Alueella on pinnassa 0,2...0,4 metriä paksu humuskerros. Tutkimuskairausten perusteella humuksen alla on savi- ja silttikerros, jota on tavattu koko tutkimusalueelta aivan läntisintä reunaa lukuun ottamatta. Kerroksen paksuus vaihtelee alueen länsi- ja keskiosan noin 0,5 metristä alueen itäosan 5,3 metriin asti. Savikerroksen alta alkavat tiiviit hiekka-, sora- ja moreenikerrokset, jotka jatkuvat kairausten päättymistasoille asti. Kerrosten paksuus vaihtelee 0,3 ja 3,6 metrin välillä. Kairaukset ovat päättyneet kiveen, lohkareeseen tai kallioon 0,6...7,8 metrin syvyydessä. Pohjavedenhavaintoputkien avulla on tutkittu pohjaveden pinnan tasoja. Alueen länsiosassa tutkimuspisteessä 4 pohjavedenpinnan taso oli tutkimuspäivänä 4.1.2012 0,8 metrin syvyydellä maanpinnasta. Vastaavasti alueen keskiosassa tutkimuspisteessä 7 pohjavedenpinnan taso oli tutkimuspäivänä 4.1.2012 1,2 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Maaperän rakennettavuusselvityksessä alue on jaettu maaperäolosuhteiden perusteella kahteen rakennettavuusluokkaan. I-luokan alueella rakennukset voidaan perustaa maavaraisesti tiiviin hiekka-, sora-

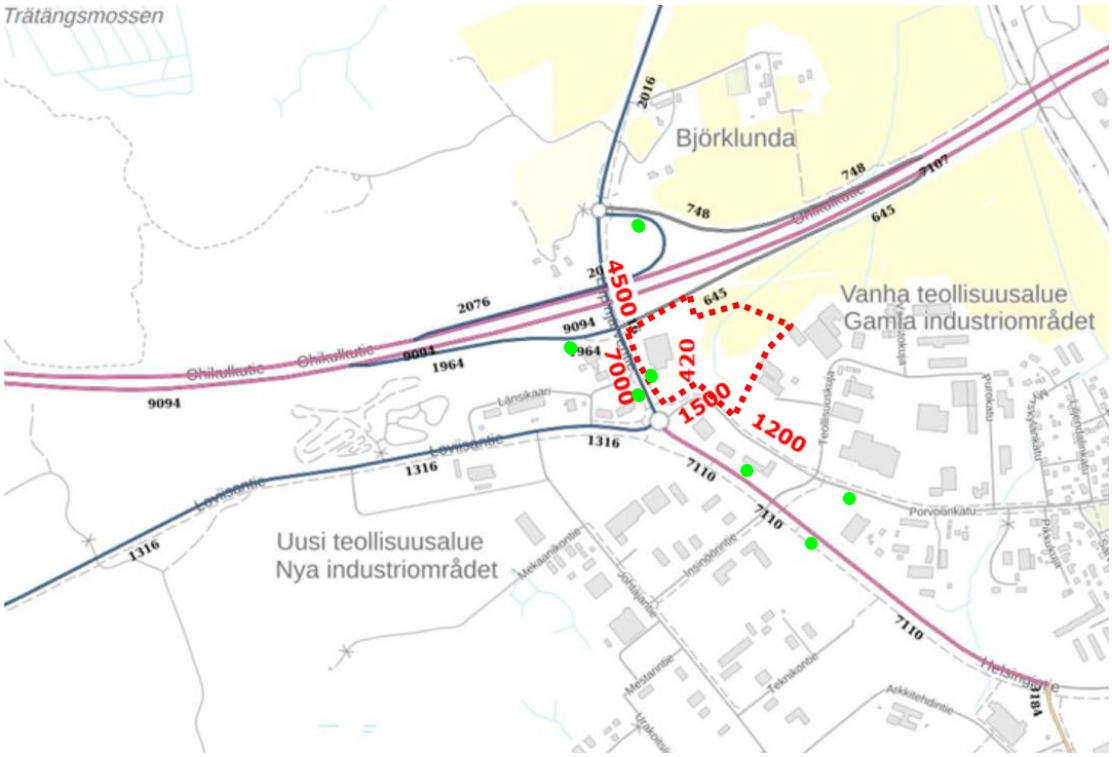
ja moreenikerroksen varaan. II-luokan alueella savi- ja silttikerros ulottuu niin syvälle, että taloudellisin ratkaisu on perustaa rakennukset paalujen varaan.



Maaperän rakennettavuusselvitys, 2012.

Liikenne

Alue on saavutettavissa autoliikenteen lisäksi sekä kevyellä liikenteellä että linja-autoaikataulujen puitteissa julkisella liikenteellä. Etäisyys Loviisan keskustan torille on 1,8 km. Kaavan vaikutuksesta on laadittu liikennetarkastelu keväällä 2026, jonka mukaan kiertoliittymässä ei ole odotettavissa toimivuusongelmia.

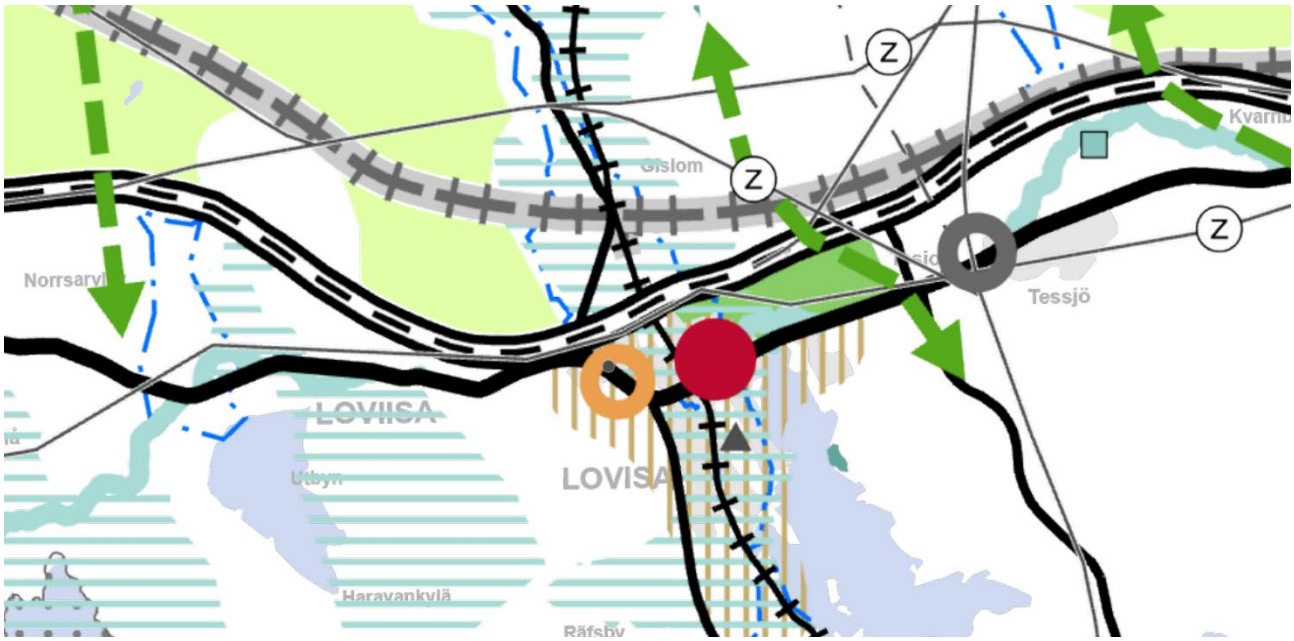


Tieliikenteen liikennemäärät (Väylävirasto, 2026). Lähimmät linja-autopysäkit osoitettu vihreillä palloilla.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

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



© Maanmittauslaitos, Uudenmaan liitto

Kaupan alue

Kohdemerkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon

tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan myös merkitykseltään paikallinen liiketila.

Suunnittelumääräys

Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Kaupan alueiden enimmäismitoitus Loviisan länsiosassa on 40 000 kerrosneliömetriä, k-m^2. Enimmäismitoituksessa on mukana olemassa oleva ja uusi liiketila. Enimmäismitoitukseen sisältyy myös merkitykseltään paikallinen liiketila. Kohdemerkinnällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Lisäksi on huolehdittava siitä, että kaupan alueen palveluiden toteuttaminen on kytketty ajallisesti alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä ja mahdollisuuksien mukaan myös kävellen ja pyöräillen.

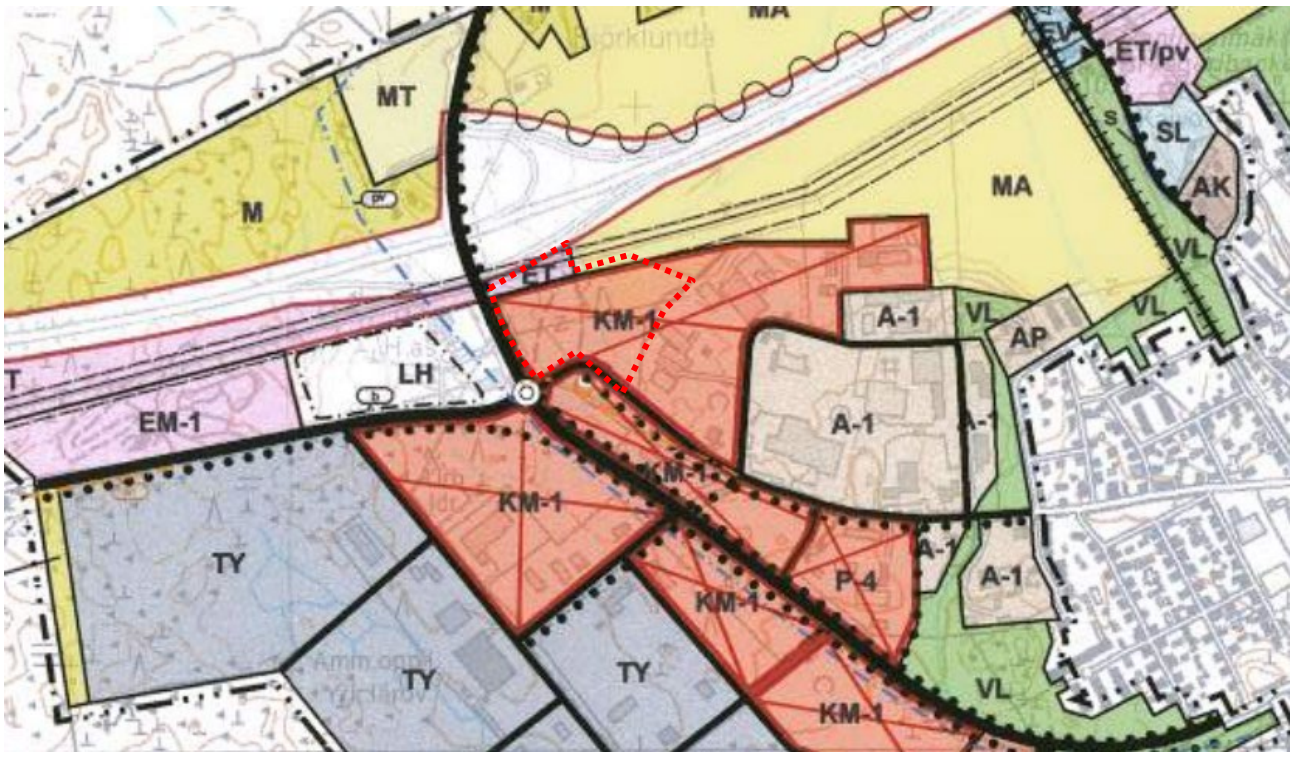
Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

Pohjavesialue, Myllyharju, Panimonmäki, Kuggom

Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaisema

Yleiskaava

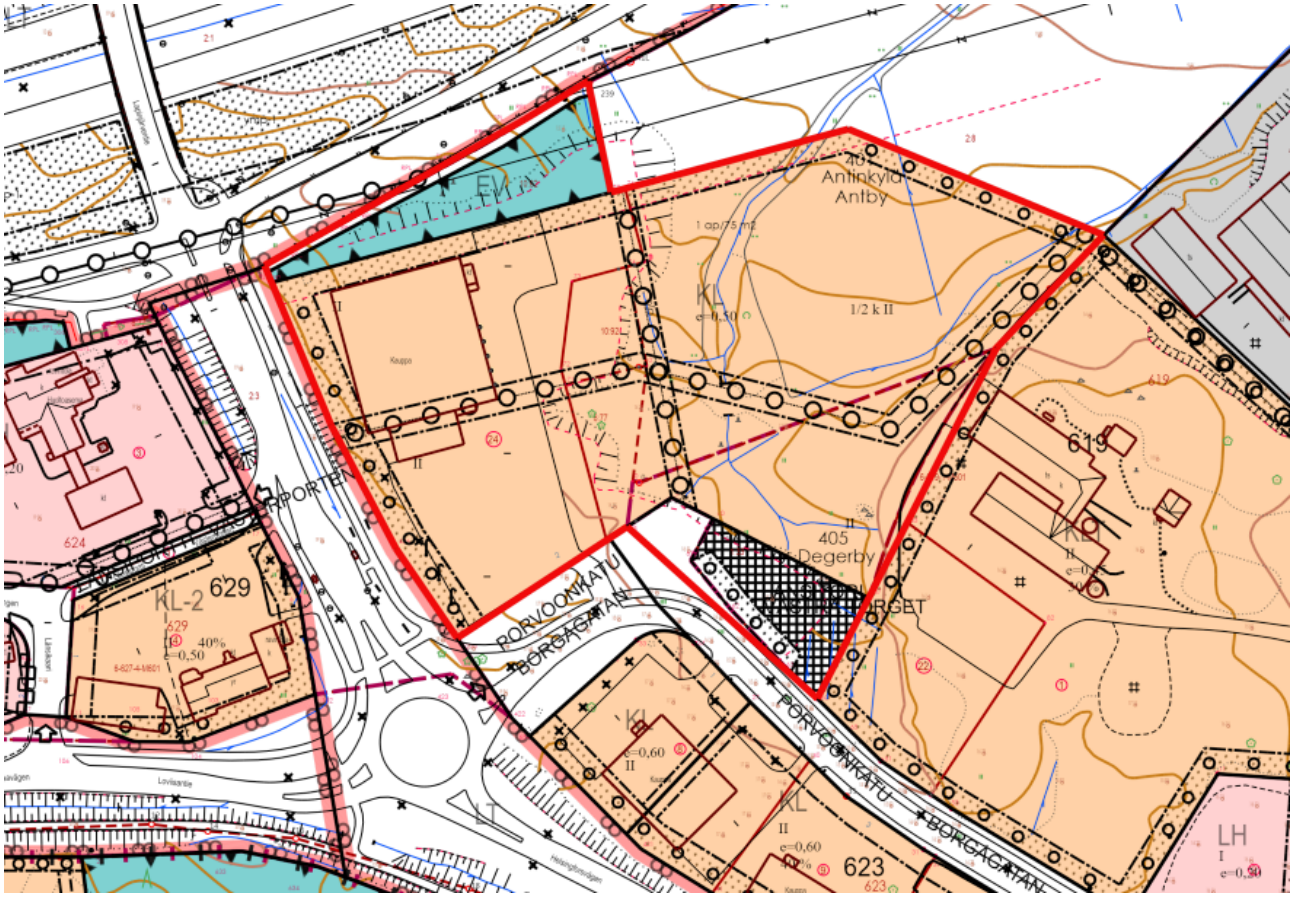
Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa LOTES osayleiskaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 16.2.2010. Muutoin alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, koska se on jätetty vahvistamatta liikerakentamisen korttelialueelta. Osayleiskaavassa vahvistamattoman alueen merkintä KM-1 tarkoittaa seuraavaa: Kaupallisten palvelujen alue. Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilojen lisäksi muun erikoiskaupan myymälätiloja, ei kuitenkaan elintarvikkeiden myyntiä.



ET — Yhdyskuntateknisen huollon alue. Område för samhällsteknisk försörjning.

Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Toinen asemakaava on hyväksytty 12.6.2002 ja toinen vahvistettu 9.1.1991.



KL	Liikerakennusten korttelialue.
EV	Suojaviheralue.
e=0,50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Istutettava puurivi.
	Istutettava alueen osa.
	Katuaukio/Tori.

Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.4.2014. Loviisan kaupunginvaltuusto on 16.11.2022 hyväksynyt rakennusjärjestyksen päivityksen.

Pohjakartta

Pohjakartta on tarkistettu.

Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat, suojelupäätökset

Katso luku 1.6, Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista. Alueelle on laadittu vuonna 2025 kaupan selvitys ja vesihuoltosuunnittelun selvitys.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on liikerakennusten korttelialueen (KL) muuttaminen vähittäiskaupan suuryksikön korttelialueeksi (KM). Kaavan tavoitteena on tutkia, että voidaanko katuaukio liittää osaksi korttelialuetta. Tavoitteena on myös tutkia, voidaanko alueelle sijoittaa Tokmannin yhteyteen ruokakauppa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen suunnittelun käynnistämiseen on tehnyt Loviisan kaupunki.

4.3 Osalliset

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

4.3.1 Vireilletulo

Kaavamuutos tuli vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 13.6.2024 § 88.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely (Liite 1)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava kaavaluonnos on asetettu nähtävillä julkisesti 18.4.–23.5.2025.

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, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Uudenmaan liitto, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) sekä Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistys r.y.

Lausunnoissa nousi esiin kaupan mitoituksen ylittyminen maakuntakaavan enimmäismitoitukseen verrattuna. Kaavaluonnoksessa esitetty rakennusoikeus vähentää kaupan rakennusoikeutta alueella ja tätä pidetään oikeasuuntaisena. Lisäksi lausunnoissa kiinnitettiin huomiota asemakaavan tuottaman uuteen liikennemäärään sekä hulevesiin. Liikennemäärä ei saa heikentää Lapinjärventien kiertoliittymän sujuvuutta ja toimivuutta. Hulevesien osalta laadullinen hallinta on tärkeää, jotta kaavoitus ei lisää Loviisanjokeen kohdistuvaa kuormitusta. Lisäksi todettiin, että rakentamisen tulee perustua tarkempiin pohjavesi-selvityksiin, jotta pohjaveden virtauksiin, määrään ja laatuun ei tule haitallisia muutoksia. Pohjaveden suojelun vuoksi on myös tärkeää, että likaiset hulevedet eivät pääse imeytymään maaperään.

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Asemakaavaehdotus asetettiin alueidenkäyttölain 65. §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 13.11.–15.12.2025.

Nähtävillä olevasta aineistosta antoivat lausunnon seuraavat tahot: Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Uudenmaan liitto, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) sekä Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos lausui, että sammutusveden riittävyys ja saatavuus tulee varmistaa alueella.

Kymenlaakson Sähköverkko Oy lausui, että alueelle tulevat puistomuuntamot tulisi huomioida kaavassa.

Uudenmaan liitto lausui, että kyseisessä asemakaavassa alueelle osoitettu toiminta on sinänsä maakunta-kaavan mukaista. Alue on maakuntakaavassa osoitettu tilaa vaativan kaupan keskittymänä, mutta alueelle

on mahdollista sijoittaa myös päivittäistavarakauppaa (enimmillään 10 000 k-m^2). Maakuntakaavassa osoitettuun kaupan enimmäismitoitukseen (40 000 k-m^2) kuitenkin lasketaan mukaan kaupan olemassa olevan ja suunnitellun liiketilan lisäksi myös voimassa olevien asemakaavojen mahdollistama liiketila. Kun tarkastellaan näitä kaikkia tekijöitä, eli huomioidaan lausunnoilla oleva asemakaava, alueen olemassa olevat kaupan toiminnot sekä alueen asemakaavojen mahdollistamat kaupan kerrosalat, muodostuu kaupan rakennusoikeutta toiminnallisen kokonaisuuden alueelle yhteensä noin 48 100 k-m^2. Huomiona kuitenkin, että voimassa olevissa asemakaavoissa kaupan rakennusoikeutta on toiminnallisen kokonaisuuden alueelle osoitettu noin 53 800 k-m^2. Uuden asemakaavan myötä rakennusoikeus alueella siis vähenee entiseen verrattuna. Uudenmaan liitto toistaa luonnosvaiheessa lausumansa: kyseinen kaavamuutos sinällään on oikeansuuntainen, sillä se vähentää kaupan rakennusoikeutta alueella. Edelleen kaupan mitoitus toiminnallisen kokonaisuuden alueella kuitenkin ylittää maakuntakaavassa osoitetun enimmäismitoituksen.

ELY-keskus lausui, että liikenteen osalta Liikennevastuualue edellyttää, että asemakaava-alueen toteutuminen ei saa heikentää Lapinjärventien (maantie 176) kiertoliittymän sujuvuutta. Lisäksi alueen sisäinen liikenne tulee järjestää turvalliseksi. Mainoslaitteiden sijoittamisessa tulee huomioida, ettei niistä aiheudu häikäisyä maanteiden (maantie 176 sekä VT 7) suuntaan.

Kaupan selvitys laadittiin kaavaluonnosvaiheen jälkeen. Selvityksen johtopäätöksissä on todettu, että päivittäistavarakaupan uusi myymälä ei heikennä Loviisan keskustaajaman eikä Loviisan muiden taajamien nykyisten päivittäistavaramyymälöiden toimintaedellytyksiä, mutta saattaa vähentää Loviisan asukkaiden päivittäistavarakaupan ostovoiman nykyistä ulosvirtausta. Uudenmaan ELY-keskus tuo kuitenkin esiin, että asemakaavaehdotuksen mahdollistama elintarvikkeiden myyntiin käytettävä kokonaismyyntipinta-ala (1 200 k-m^2) kattaa lähes kokonaisuudessaan Loviisan väestön ostovoiman kasvuun perustuvan laskennallisen päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarpeen vuoteen 2035 saakka. Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että esitetty kaavaratkaisu saattaa tästä syystä heikentää Loviisan keskustan päivittäistavarakaupan kehittämisen edellytyksiä.

Edelleen ELY-keskus lausui, että kaupan selvitys johtopäätöksineen lähtee olettamasta, että asemakaava mahdollistaa nykyisen laajan tavaravalikoiman myymälän laajentamisen päivittäistavaramyymälällä (975 k-m^2) ja keskustahakuisen erikoistavarakaupan osalta nykyisen myymälän laajennuksen noin 800 k-m^2:llä. Selvityksen tarkastelun ja johtopäätösten perusteella muu asemakaavalla mahdollistettava vähittäiskauppa on tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Uudenmaan ELY-keskus huomioi, että asemakaavaehdotuksessa esitetty KM-3-alueita koskeva määräys ei rajaa kaupan laatua päivittäistavarakaupan myyntipinta-alaa lukuun ottamatta. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, kaupan selvityksen johtopäätökset sekä maakuntakaavan kaupan alueita koskevat suunnittelumääräykset huomioiden, että asemakaavassa on annettava myös erikoiskaupan laatua koskevia määräyksiä. Keskustahakuista erikoiskauppaa ei tule mahdollistaa selvityksessä tarkasteltua kokonaisuutta laajemmin.

Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto lausui, että sillä ei ollut huomautettavaa asemakaava-ehdotuksesta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on liikerakennusten korttelialueen (KL) muuttaminen vähittäiskaupan suuryksikön korttelialueeksi (KM). Kaavan tavoitteena on tutkia, että voidaanko katuaukio liittää osaksi korttelialuetta. Tavoitteena on myös tutkia, voidaanko alueelle sijoittaa Tokmannin yhteyteen ruokakauppa.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksessa tulee huomioida alueella olevat vesi- ja viemärilinjat sekä hulevesien ohjaus.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella on muutettu suunnittelualueen liikerakennusten korttelialue (KL) liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Kokonaismyyntipinta-alasta elintarvikkeiden myyntiin saa käyttää tontilla 1 enintään 1 000 k-m^2 ja tontilla 2 enintään 200 k-m^2 (KM-3). Korttelialuetta on laajennettu hieman etelään Porvoonkadun suuntaan ja pohjoiseen moottoritien suuntaan. Porvoonkadun varresta on poistettu toteutumaton torialue ja se on liitetty osaksi korttelialuetta. Korttelialuetta on laajennettu pohjoisen suuntaan, jotta suunniteltu ja olemassa oleva tontin tasaus ja toiminnot mahtuvat tonttialueelle. Korttelialueen rakennusoikeutta on pienennetty voimassa olevan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,50, jolloin rakennusoikeus on ollut noin 16 000 k-m^2. Suunnitellussa kaavassa rakennusoikeus on osoitettu lukuna ja yhteensä se on 10 400 k-m^2.

Moottoritien ja KM-korttelialueen väliin on osoitettu suojaviheralue (EV) voimassa olevan kaavan mukaisesti. Aluetta on hieman laajennettu moottoritien suuntaan kaavoittamattomalle alueelle. Lapinjärventien varteen on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue (EV). Alueella sijaitsee muuntamorakennus.

5.1.1 Mitoitus

Alueen rakentamistehokkuutta on laskettu voimassa olevan kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Rakennusoikeus on osoitettu lukuina tonteille.

Aluevaraus	Pinta-ala	Rakennusoikeus
KM-3	3,7713 ha	10 400 k-m^2
ET	0,0064 ha	
EV	0,2156 ha	

Yhteensä koko kaava-alue noin 3,9933 ha

5.1.2 Tonttijako

Kaava-alueelle laaditaan erillinen tonttijako, joka asetetaan erikseen nähtäville. 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 laaditun sitovan tonttijaon mukaisesti. Rakennuspaikka muodostetaan kiinteistötoimituksella tai kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä.

5.2 Kaavamerkinnät ja -määräykset

KM-3 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Tontille 2 saa sijoittaa sellaista seudullista pääasiassa paljon tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni. Kokonaismyyntipinta-alasta elintarvikkeiden myyntiin saa käyttää tontilla 1 enintään 1 000 k-m^2 ja tontilla 2 enintään 200 k-m^2.

Aluevarausmerkintä on osoitettu koko korttelialueelle. Merkintä mahdollistaa Tokmannin liikerakennuksen laajentamisen siten, että sen yhteyteen on mahdollista rakentaa ruokakauppa. Korttelialueen itäosaan tontille 2 on suunnitteilla vähittäiskaupan liiketiloja, joiden laadulle on asetettu määräys.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue.

ET-alueeksi on osoitettu muuntamorakennuksen alue.

EV Suojaviheralue.

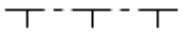
Suojaviheralueeksi on osoitettu moottoritien ja korttelialueen välissä oleva alue.

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

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

Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.

Ohjeellinen osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.


Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

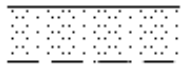
1 Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

619 Korttelin numero.
Kvartersnummer.

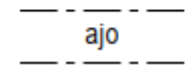
II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

4900 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.


Rakennusala.
Byggnadsyta.


Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.

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

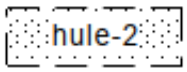


Ajoyhteys.
Körförbindelse.

Läntisempi ajoyhteys sijoittuu tonttien rajalle. Kortteliin on osoitettu toinen ajoyhteys, joka kiertää tontin nro 2. Näin alueelle rakennetaan yhteinen uusi liittymä ja ajotie, jota pitkin alueelle saavutaan. Uusi ajoyhteys palvelee kummankin tontin huoltoliikennettä.

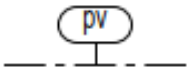

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
Del av område som reserverats för underjordisk ledning.

Alueen läpi on osoitettu olemassa olevat hulevesi-, vesi- ja viemärilinjat. Hulevesi kulkee nykyisellään avo-ojana, merkinnällä varaudutaan linjan putkittamiseen. Vesi- ja viemärilinjojen mahdollista siirtämistä selvitetty liitteessä 3.



Hulevesien viivyttämiseen ja johtamiseen varattu alueen osa.
Delområde för fördröjning och ledning av dagvatten.

Alueelle on osoitettu hulevesialueet, joita on mahdollista hyödyntää alueen hulevesien käsittelyssä.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.

Koko kaavamuutosalue on pohjavesialuetta.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatuun on kiinnitetty huomiota seuraavissa kaavan yleismääräyksissä:

Uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii ympäristöönsä kaupunkikuvallisesti. Teknisten laitteiden, aitojen, kiinteiden mainoslaitteiden ja valaisimien sekä muiden vastaavien kaupunkikuvaan vaikuttavien rakenteiden suunnittelussa tulee niin ikään pyrkiä korkeatasoiseen, yhtenäiseen ja ympäristöön luontevasti istuvaan toteutukseen.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueella rakennettaessa.

Autopaikkoja tulee varata 1 ap / 100 k-m².

Rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköinti- tai oleskelualueina on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa.

Alue sijoittuu 1-luokan pohjavesialueelle. Pohjavesialueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.

Pohjaveden pinnankorkeus tulee luotettavasti selvittää ennen rakentamista. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden laatuun, korkeuteen eikä virtauksiin. Mahdolliset paalutukset tulee tehdä niin, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän haittaa pohjaveden laadulle ja määrälle.

Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja eikä alueella sallita lämmitysöljysäiliöitä.

Korttelialueen vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään.

Pohjavesialueella saa viivyttää ja imeyttää vain puhtaita hule- ja kattovesiä, jotka on käsiteltävä korttelialueen sisällä virtaamaa hidastavin rakentein. Hulevettä tulee viivyttää nykytilaan verrattuna, mutta vähintään 1 m^3/jokaista 100 m^2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohti siten, ettei korttelialueelta purettava hulevesivirtaama ole suurempi kuin nykytilanteessa alueella muodostuva hulevesivirtaama.

Viivytyksen jälkeen hulevedet on johdettava hallitusti kaupungin hulevesijärjestelmään. Viivytysrakenteiden on tyhjennyttävä sadetapahtumien välissä, ja niissä on oltava ylivuotorakenne. Hulevesiratkaisut tulee esittää rakennusluvan yhteydessä esimerkiksi asemapiirroksessa ja suunnitelmaan on sisällytettävä hulevesien hallinnan mitoituslaskelma. Suunnitelmassa on huomioitava myös rakentamisen aikaisten hulevesien määrä ja laatu, jotta ne eivät vaaranna vastaanottavan vesistön laatua.

Pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella.

Pysäköinti- ja muiden liikennöitävien alueiden hulevedet lumien sulamisvedet mukaan lukien tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Kattovedet on ohjattava viivytykseen niin, etteivät ne ohjaudu öljynerottimeen, biosuodattimeen tai muuhun vastaavaan rakenteeseen.

Sammutusveden riittävyys ja saatavuus tulee varmistaa alueelle.

Tonteille saa sijoittaa kunnallistekniikan ja energiahuollon tarvitsemia laitteita, johtoja ja rakennelmia.

Alueen mainoslaitteiden sijoittamisessa tulee huomioida, ettei niistä aiheudu häikäisyä maanteiden suuntaan.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset elinkeinoihin

Asemakaavan muutos vaikuttaa positiivisesti alueen yritystoiminnan laajenemiseen ja mahdollistaa uusien työpaikkojen muodostumisen Loviisaan. Vuoden 2025 aikana on laadittu kaavamuutoksesta kaupan selvitys, jossa todetaan, että uusi päivittäistavaramyymälä (merkitykseltään paikallinen lähikauppa) ei heikennä Loviisan keskustaajaman eikä Loviisan muiden taajamien nykyisten päivittäistavaramyymälöiden toimintaedellytyksiä, mutta saattaa vähentää Loviisan asukkaiden päivittäistavarakaupan ostovoiman nykyistä ulosvirtausta. Laajennuksen kerrosalan lisäys on suhteellisen pieni ja toiminnan luonne erilainen verrattuna keskustan palvelutarjontaan.

Etenkin lähialueensa asukkaille Länsiportin uusi myymälä merkitsee päivittäistavarakaupan tarjonnan lisääntymistä ja monipuolistumista ja osalle asukkaista myös aiempaa lyhyempiä asiointimatkoja. Myymälätarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen merkitsee myös kaupan palvelujen koetun saavutettavuuden parantumista. Paitsi lähiympäristössä asuvia, tämä koskee myös Länsiportin alueelle jo nykyisin kauempaa tulevia asiakkaita. Asemakaavan muutoksella on myös kuluttajille myönteisiä vaikutuksia positiivisten kilpailuvaikutusten muodostumiseen.

Loviisan kaupallinen kehittäminen nopeuttaa uudistamiskehitystä, jota vaaditaan kaupan toimintaedellytysten ja kuluttajien asiointikäyttäytymisen muuttuessa. Päivittäistavarakaupassa uusi myymälä myös monipuolistaa myymälätarjontaa eri kuluttajaryhmille ja lisää päivittäistavarakaupan lähipalvelujen määrää.

Kaavan tilaa vaativa erikoiskauppa mahdollistaa kaupungin keskustaan sopimattomien liiketilojen sijoittumisen Loviisaan hyvien liikenneyhteyksien äärelle. Kaikkiaan palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen Länsiportissa vahvistaa kaupungin kaupallista vetovoimaa.

5.4.2 Kaupunki- ja maisemakuva

Alueelle on osoitettu rakentamista jo voimassa olevan asemakaavan mukaan. Rakentaminen mahdollistetaan lähemmäs Porvoonkatua, koska alueelta poistuu toteutumaton torialue. Kaupunkikuva selkeytyy kaavan toteutumisen myötä.

Seuraavalla kartalla näkyy asemakaavoitettu liikerakentaminen ja niiden toteutuminen Länsiportin alueella. Suunnitellun asemakaavan mukaan alueen rakennusoikeus tulee pienenemään 16 128 k-m^2:stä 10 400 k-m^2:iin.

Kuten edellä on esitetty, maakuntakaavassa kaupan alueiden enimmäismitoitus Loviisan länsiosassa on 40 000 kerrosneliömetriä, k-m^2. Nykyisessä asemakaavassa koko alueen yhteen laskettu sallittu kerrosala on 53 791 k-m^2 (kaavaehdotuksessa vähennetty muutosalueen rakennusoikeutta 5 728 k-m^2, eli silloin yhteenlaskettu kerrosala alueella on 48 063 k-m^2).

Maakuntakaava ohjaa lisäksi, että taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä tällä sijainnilla merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat ovat seuraavat, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta:

- keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m^2
- paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m^2.

Muutosalueen ympärillä olevissa asemakaavoissa on rakennusoikeutta osoitettu e-luvulla tehokkuuden ollessa välillä e=0,35…e=0,6. Kerroskorkeudeksi on osoitettu kortteleissa II. Alla olevasta kartasta käy ilmi, että rakennettujen tonttien tehokkuus on jäänyt huomattavasti alle sallitun tehokkuuden, keskimäärin noin kolmasosaan sallitusta kerrosalasta. Kaupalliset rakennukset ovat tyypillisesti yksikerroksisia, ja paikoitus-alueen tilavaatimus huomioiden koko rakennusoikeuden käyttäminen myymälärakennukseksi on käytännössä niissä mahdotonta.

Alueelle on toteutunut toistaiseksi rakennuksia yhteensä 14 470 k-m^2. Siitä myymälärakennuksiksi luokiteltavia neliöitä on 7 052 k-m^2, eli alle puolet. Osa alueen tonteista on rakentunut esimerkiksi varastomaiseksi liikerakennukseksi eikä kaupan toimintaan laskettavaksi. Mikäli alueelle rakentuu suurempia kauppayksiköitä, on tavanomaista, että ne sisältävät myymälätilan lisäksi huomattavan kokoisen varastotilan.

Kokonaisuudessaan alueelle toteutunut rakentaminen on siten ollut monipuolisempaa kuin vain vähittäiskaupparakentaminen. Toteutuneiden tonttien tehokkuus on käytännön syistä myös huomattavasti maltillisempaa kuin kaavassa osoitettu tehokkuus. Näin voidaan todeta, että alueelle rakennettu ja mahdollisesti rakentuvan vähittäiskauppojen yhteenlaskettu neliömäärä tulee jäämään selvästi maakuntakaavassa esitetystä enimmäismitoituksesta 40 000 k-m^2. Alueelle osoitetun kerrosalan rakentuminen kokonaan myymälätilaksi on siten vain teoreettista.



Liikerakennusten korttelialueet ja toteutuneet rakennusoikeudet Länsiportin alueella.

5.4.3 Liikenne

Alueesta on keväällä 2026 laadittu liikenneselvitys, jossa on selvitetty liikennemäärien muutosta nykyiseen tilanteeseen verrattuna. Selvityksen mukaan tieverkolla on kapasiteettia kaavamuutoksessa esitettyihin liikenteellisiin ja kaavallisiin muutoksiin.

5.4.4 Ilmasto

Lähtökohtaisesti uuden rakentaminen aiheuttaa päästöjä. Suunnittelualue on pääosin asemakaavoitettu teollisuuskorttelialueeksi ja sijaitsee olemassa olevassa kaupunkirakenteessa sekä liikenneverkkojen että teknisen huollon verkkojen läheisyydessä. Koska alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien ja joukkoliikenne-yhteyksien varrella, ilmastovaikutukset jäävät pienemmiksi kuin alueella, joka sijaitsisi etäämpänä liikenneyhteyksistä ja olemassa olevasta infrastruktuurista.

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

5.4.5 Luonnonympäristö

Rakentamiseen varattava alue ei ole luonnonvaraista aluetta.

5.4.6 Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualue on Panimonmäen pohjavesialuetta. Pohja- ja hulevesistä on annettu kaavassa erilliset määräykset. Kaavoitus vaikuttaa pohjaveden tasoon ja pintavesien virtauksiin, koska tuleva rakentaminen lisää merkittävästi vettä läpäisemättömiä pintoja, joilta sade- ja sulamisvedet ohjataan maastoon.

Koska suunnittelualueen maaperä on huonosti vettä läpäisevää, ja suunnittelualue sijaitsee luokitellulla pohjavesialueella, hulevesien käsittely imeyttämällä ei ole kohteessa mahdollista. Sen sijaan hulevedet tulee

viivyttää syntypaikoillaan mahdollisimman hyvin. Tämä tarkoittaa, että hulevesille järjestetään viivytystilavuutta muutosalueella siten, ettei korttelialueelta purettava hulevesivirtaama ole suurempi kuin nykytilanteessa alueella muodostuva hulevesivirtaama.

5.4.7 Suhde maakuntakaavaan

Kaava noudattaa voimassa olevaa maakuntakaavaa. Kaava noudattaa maakuntakaavan tavoitetta täydentää yhdyskuntarakennetta. Kaava edistää alueen toteutumista maakuntakaavassa esitetyn maankäyttö-tarkoituksen mukaisena. Kaupan alueen enimmäismitoitusta on käsitelty kohdassa 5.4.2.

5.4.8 Suhde yleiskaavaan

Alueella ei ole pääosin oikeusvaikutteista osayleiskaavaa.

Siltä osin, kun alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on alueidenkäyttölain 54. §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (alueidenkäyttölain 39. §).

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:	**Asemakaava**
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys	Suunnittelualue sijoittuu Loviisan kaupunkirakenteeseen. Alueen rakentaminen hyödyntää jo olevaa yhdyskuntarakennetta ja kunnallistekniikkaa.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö	Alueen rakentaminen sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus	Palvelut ovat alueella hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Alueelle on hyvät kevyenliikenteen yhteydet sekä Porvoonkadun että Helsingintien varressa.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla	Alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä sekä kevyellä liikenteellä. Kaavaa laadittaessa on huomioitu erityisesti alueen hulevesien käsitteleminen kestävällä tavalla, mikä vähentää myös alueen jätevesiviemärin kuormitusta. Alue on myös tarkoituksenmukaisesti tarpeellisten energia-, vesi- ja jätehuoltoverkostojen piirissä.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön	Kaavamääräyksissä on huomioitu pohjavesi, mikä turvaa pohjavesien suojelun.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset	Toteutuessaan kaava parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Kaava vastaa elinkeinoelämän kaavoituksellisiin tarpeisiin hyvin, ja se mahdollistaa entistä toimivampien liikerakennusten rakentumisen.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen	Ympäristöhaittoja pyritään vähentämään muun muassa ekologisella hulevesien käsittelyllä, muun muassa hulevesien viivyttämisellä.

	Kaava-alueella on annettu määräykset pohjavesien suojeluun.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen	Uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen kaupunkikuvan parantamiseen ja eheyttämiseen. Rakentaminen sijoittuu osittain jo rakennettuun ympäristöön. Kaavoitettava alue on jo aiemmin kaavoitettu rakentamiseen, joten muutos voimassa olevaan kaavaan on pieni. Uudessa kaavassa vähennetään rakennusoikeutta.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys	Suunniteltu maankäyttö ei vähennä virkistysalueiden määrää.
Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.	Suunniteltu maankäyttö tukee sekä kaupungin että yksityisten maanomistajien tavoitteita.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alue sijaitsee moottoritien ja katuverkoston läheisyydessä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan saatua lainvoimansa se mahdollistaa välittömästi alueen toteuttamisen. Liitteessä 2 on asemapiirrosluonnos alueen toteuttamisesta.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.

Loviisassa 6.3.2026

Perttu Huhtiniemi, kaavoitusinsinööri

Laajennettavan tontin p.a.	14 674 m²
Rakennettu kerrosala	2897 k-m²
Laajennus	1800 k-m²
Tuleva kerrosala yhteensä	4697 k-m²
Ap-vaade 1 ap / 100 k-m² =	47 ap
Autopaikkoja toteutuu yht.	139 ap

Muodostettavan tontin p.a.	22 818 m²
Rakennettava kerrosala yhdessä tasossa	5910 k-m²
Ap-vaade 1 ap / 100 k-m² =	60 ap
Autopaikkoja toteutuu yht.	135 ap

401 Antinkylä Antby

405 Degerby

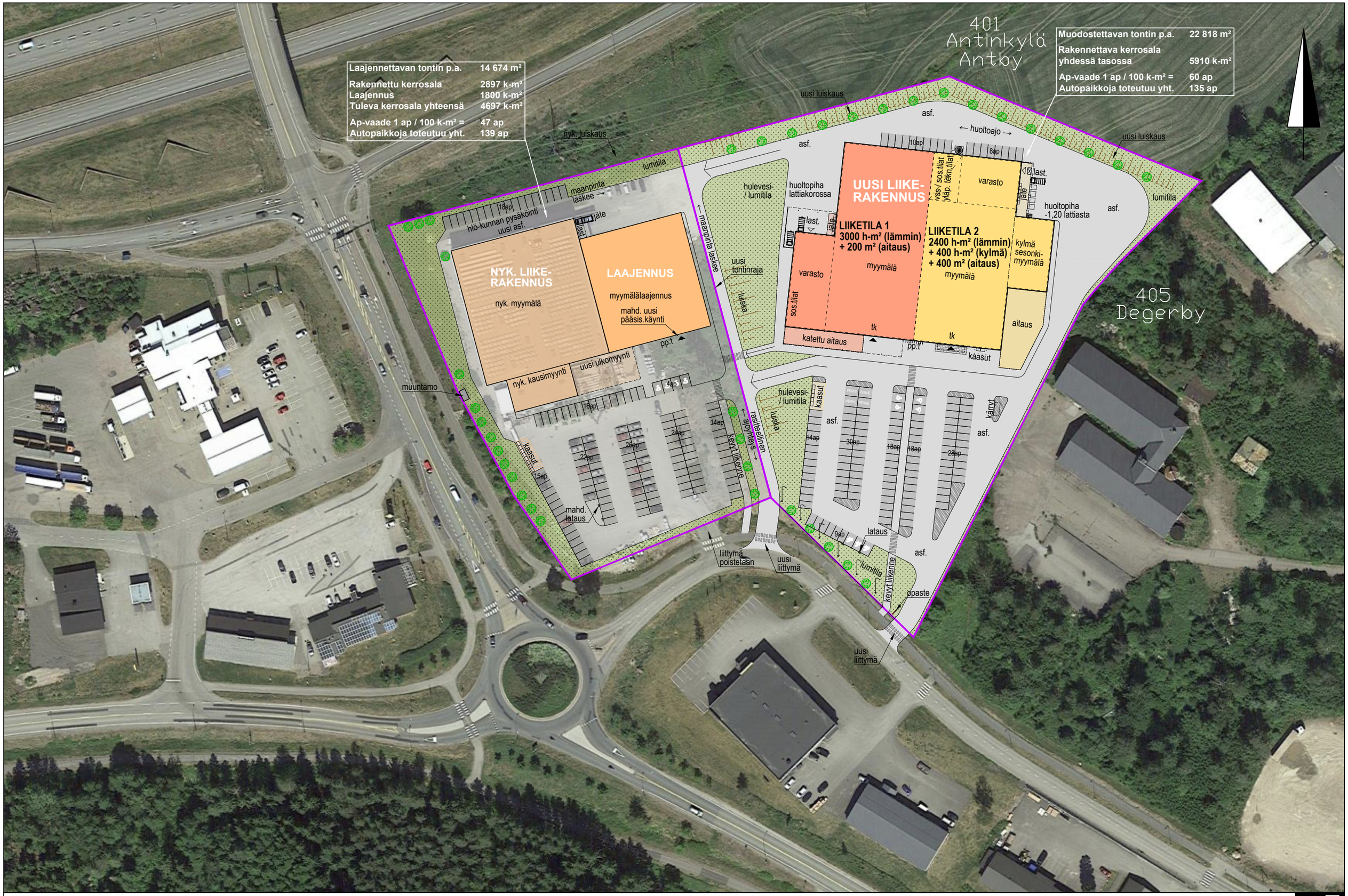
NYK. LIIKE-RAKENNUS
nyk. myymälä

LAAJENNUS
myymälälaajennus
mahd. uusi pääsis.käynti

UUSI LIIKE-RAKENNUS
LIIKETILA 1
3000 h-m² (lämmin)
+ 200 m² (aitaus)
myymälä

LIIKETILA 2
2400 h-m² (lämmin)
+ 400 h-m² (kylmä)
+ 400 m² (aitaus)
myymälä

varasto
vss./ sos.tilat
yläp. tekn.tilat
kylmä sesonki-myymälä
aitaus
katettu aitaus
sos.tilat
huoltopiha lattiakorossa
huoltopiha -1,20 lattiasta
hulevesi- / lumitila
lumitila
asf.
huoltoajo
uusi luiskaus
nyk. luiskaus
maanpinta laskee
uusi tontinraja
luiska
hlö-kunnan pysäköinti uusi asf.
jäte
last.
pp:t
kaasut
käyrt
nyk. kausimyynti
uusi ulkomyynti
muuntamo
kevyt liikenne
ajoyhteys
rasitteellinen
mahd. lataus
liittymä poistetaan
uusi liittymä
lataus
gap
øpaste



LÄNSIPORTIN ALUE, Porvoonkatu, 07900 Loviisa

LUONNOS 20.11.2025 Aluepiirros 1:1250 / A3

0 25 50 75 100 125m

a1 arkkitehdit

Vastaanottaja
Loviisan Vesiliikelaitos

Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
6.6.2025

LOVIISAN KAUPUNKI

LÄNSIPORTIN ALUEEN VESIHUOLTO-SUUNNITTELU

RAMBOLL

LOVIISAN KAUPUNKI
LÄNSIPORTIN ALUEEN VESIHUOLTOSUUNNITTELU

Laatija **Kaisa Savolainen, Henri Häsä**

Tarkastaja **Ekaterina Shaydakova**

Viite 1510090732

Ramboll
Sepänkatu 20
90100 OULU
T +358 20 755 611
https://fi.ramboll.com

Sisältö

1.	**Johdanto**	**1**
2.	**Selvitysalueen kuvaus**	**2**
2.1	Selvitysalueen sijainti	2
2.2	Valuma-alueet ja virtausreitit	2
2.3	Nykyinen kunnallistekniikka	3
2.4	Maaperä, pohjavesi ja topografia	3
3.	**Suunnittelun lähtökohdat ja reunaehdot**	**5**
4.	**Hulevesien hallinnan mitoitusperusteet**	**5**
4.1	Hulevesivirtaamat ja viivytyslaskelmat	5
4.2	Suunnittelualueen ulkopuolisen valuma-alueen tarkastelut	6
5.	**Hulevesien hallinnan ratkaisut**	**6**
5.1	Suositus hulevesien hallinnan kaavamääräyksiksi	6
5.2	Tulvareitti	7
5.3	Rakentamisen aikaisten hulevesien hallinta	7
5.4	Jatkosuunnitteluun suositeltavat hulevesien hallintarakenteet	7
6.	**Vesihuoltolinjojen siirto**	**7**
6.1	Kapasiteettitarkastelu	7
6.1.1	Mitoitusperusteet	7
6.1.2	Jätevesiverkosto	9
6.1.3	Vesijohtoverkosto	10
6.2	Linjaus	14
7.	**Kestävän kehityksen huomiointi hankkeessa**	**15**
8.	**Yhteenveto**	**15**

LIITTEET

	Nimi	Mittakaava	Päiväys
H01	Hulevesien nykytilannekartta	1:2500	6.6.2025
H02	Hulevesien hallintasuunnitelma	1:1000	6.6.2025
H03	Huleveden tulvareitti, pituusleikkaus	1:1000/1:100	6.6.2025
VH01	Vesijohdon ja jätevesi- ja hulevesiviemärin siirto	1:1000	6.6.2025
VH02	Vesijohdon ja jäte- ja hulevesiviemärin siirto, pituusleikkaus	1:1000/1:100	6.6.2025

1. JOHDANTO

Loviisan Länsiportin alueella on vireillä kaavamuutos liikerakennusten korttelialueen (KL) laajentamiseksi sekä muuttamiseksi vähittäiskaupan suuryksikön korttelialueeksi (KM). Kaavamuutosalueelle on suunnitteilla uusia liikerakennuksia nykyisin rakentamattomalle alueelle. Suunnittelualueella kulkee nykyisin vesihuoltolinjoja sekä huleveden tulvareitti. Tässä suunnitelmassa esitetään kaavamuutosalueella tarvittavat hulevesien hallinnan toimenpiteet sekä vesihuollon runkolinjojen siirto ja suunnitteluperusteet.

Selvitys on laadittu ETRSGK26-koordinaattijärjestelmässä ja N2000 korkeusjärjestelmässä.

Määritelmiä

Hulevesi	Maan pinnalta, rakennuksen katolta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettava sade- tai sulamisvesi.
Hulevesien hallinta-alue	Hulevesien määrälliseen ja/tai laadulliseen hallintaan varattu alue. Alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi biopidätysalue tai viivytyspainanne.
Valuma-alue	Maaston korkeimpien kohtien (vedenjakajien) rajaama alue, jolta (hule)vedet virtaavat samaan puroon, jokeen, järveen tai mereen (taajamissa hulevesiverkostolla valuma-alueiden rajoja on voitu muuttaa maaston muodosta poikkeaviksi).
Valuntakerroin	Suhdeluku, joka kuvaa valuma-alueelta pintavaluntana välittömästi purkautuvan veden osuuden alueelle satavasta kokonaisesimäärästä erilaisten häviöiden – kuten haihtumisen, pintavarastoitumisen, imeytymisen ja pidättäytymisen – jälkeen.
Tulvareitti	Maanpinnalla oleva huleveden virtausreitti, johon hulevedet johdetaan hallitusti silloin, kun hulevesiviemäröinnin kapasiteetti ylittyy.

Määrittelyt Kuntaliiton hulevesioppaan (2012) mukaisesti.

2. SELVITYSALUEEN KUVAUS

2.1 Selvitysalueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan kaupunginosassa Uusikaupunki. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Valtatiehen E18 ja Lännessä Lapinjärventiehen. Alla kuvassa 1 on esitetty suunnittelualueen sijainti kartalla.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti, rajattu kuvassa punaisella. (Kartta ©Loviisan kaupunki)

2.2 Valuma-alueet ja virtausreitit

Suunnittelualueen keskivaiheilla kulkee nykyinen oja, joka toimii liki 1 km^2 laajuisen valuma-alueen tulvareittinä. Suunnittelualueen koilliskulmalta oja jatkaa koilliseen kohti Ohikulkutietä, missä Ohikulkutien alittava rumpu kerää vedet yhteensä noin 1,4 km^2 laajuiselta valuma-alueelta, joka on esitetty alla kartalla kuvassa 2. Suunnittelualueen etelä- ja länsipuolella on jonkin verran hulevesiviemäriverkostoa, josta vedet puretaan edellä mainittuun tulvareittiojaan. Huleveden nykyisiä virtausreittejä ja osavaluma-alueita on esitetty tarkemmin liitekartalla H01.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti hulevesien valuma-alueella sekä hulevesien virtausreitit topografian mukaan. Kuvassa suunnittelualueen rajaus punaisella, hulevesien valuma-alue vihreällä ja virtausreitit sinisellä. (© Scalgo, MML)

2.3 Nykyinen kunnallistekniikka

Kaavamuutosalueen läpi kulkee nykytilanteessa itä-länsisuunnassa runkovesijohto 110 M, jätevesiviemäri 250 M ja hulevesiviemäri 250 M. Hulevesiviemäri purkaa kaavamuutosalueella kulkevaan nykyiseen ojaan. Jätevesiviemäri ja vesijohto kulkevat koko alueen läpi tontin itälaidalla enempi etelä-pohjoissuunnassa aina suunnittelualueen koilliskulmalle saakka. Jo rakennetulle liikerakennukselle kulkee kaukolämpöputki. Nykyisten vesihuoltolinjojen sekä kaukolämpöputkien sijainti on nähtävissä tarkemmin liitekartalla VH01.

2.4 Maaperä, pohjavesi ja topografia

GTK:n maaperäaineiston mukaan suunnittelualueen itäosassa pinta- ja pohjamaa on savea ja länsiosassa hiekkamoreenia. Suunnittelualueella on tehty vuonna 2012 rakennettavuusselvitys, joka kattaa osan nyt vireillä olevasta kaavamuutosalueesta. Rakennettavuusselvityksen pohjatutkimusten perusteella aivan suunnittelualueen läntisintä reunaa lukuun ottamatta humuskerroksen alla on savi- ja silttikerros. Suunnittelualueen länsiosassa savikerroksen paksuus on luokkaa 0,5 m ja idässä 5 m. Savikerroksen alta alkavat tiiviit hiekka-, sora- ja moreenikerrokset.

Suunnittelualue sijaitsee Panimonmäen pohjavesialueella, joka on luokiteltu vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi. Suunnittelualueen sijainti pohjavesialueella on nähtävissä kuvan

3 kartalla. Aiemman rakennettavuusselvityksen yhteydessä pohjevedenpinnan on mitattu olevan suunnittelualueella 0,8...1,2 m syvyydellä maanpinnasta.



Kuva 3. Suunnittelualueen sijainti pohjavesialueella. Kuvassa punaisella rajattu suunnittelualue, mustalla pohjavesialueen raja sekä sinisellä pohjaveden muodostumisalue. (Pohjavesialueet ©SYKE, kartta ©MML)

Suunnittelualueen länsiosassa nykyisen liikerakennuksen alueella itään päin mennessä alue on tasattu ympäröivää maastoa ylemmäs. Maasto on korkeimmillaan suunnittelualueen länsiosassa noin tasossa +18 N2000 ja matalimmillaan suunnittelualueen koilliskulmassa noin +11 N2000.



Kuva 4. Suunnittelualueen topografiaa. Suunnittelualue rajattu kuvassa punaisella. (kartta ©MML)

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA REUNAEHDOT

Selvitysalueella hulevesien hallinnan lähtökohtana ja reunaehtoina ovat:

- Hulevesien hallinnan prioriteetteina ovat Kuntaliiton hulevesioppaan (2012) mukaisesti *kiinteistöille aiheutuvien haittojen ehkäisy, hulevesien muodostumisen ehkäisy, hyödyntäminen ja käsittely syntypaikalla, hulevesien poisjohtaminen kiinteistöltä viivyttävällä rakenteella*
- Kaavalla ei aiheuteta haittaa alueen nykyisille tulvareiteille ja niiden toiminnalle
- Lähtökohtaisesti suunnittelualueella syntyvät hulevedet pyritään viivyttämään ja käsittelemään syntypaikoillaan mahdollisimman hyvin

Koska suunnittelualueen maaperä on huonosti vettä läpäisevää, ja suunnittelualue sijaitsee luokitellulla pohjavesialueella, hulevesien käsittely imeyttämällä ei ole kohteessa mahdollista.

Vesihuollon siirron suunnittelussa lähtökohtana oli siirtää vesihuoltolinjat siten, etteivät ne jää suunniteltujen uusien rakennusten alle. Lisäksi vesihuoltolinjat pyrittiin mahdollisuuksien mukaan sijoittamaan ensisijaisesti KM-korttelialeen ulkopuolelle. Sikäli, kun vesihuoltolinjoja oli sijoitettava KM-korttelialueelle, pyrittiin ne sijoittamaan korttelialueen reunalle.

4. HULEVESIEN HALLINNAN MITOITUSPERUSTEET

4.1 Hulevesivirtaamat ja viivytyslaskelmat

Kaavamuutosalueelle suunniteltu täydennys- ja uudisrakentaminen lisää alueella muodostuvia hulevesivirtaamia. Edellisessä luvussa esitettyjen lähtökohtien mukaisesti hulevedet on pyrittävä viivyttämään syntypaikoillaan mahdollisimman hyvin. Tämä tarkoittaa, että hulevesille on järjestettävä viivytystilavuutta rakennettavaksi suunnitellulla KM-3-korttelialueella siten, ettei korttelialueelta purettava hulevesivirtaama ole suurempi kuin nykytilanteessa alueella muodostuva hulevesivirtaama.

Viivytystarve KM-3-korttelialueen tonteille laskettiin kerran 5 vuodessa toistuvalle mitoitussateelle. Tonttien laajuuden perusteella mitoituksessa käytettiin 10 minuutin kestoista mitoitussadetta. Mitoitussateen intensiteetti ja kertymä määritettiin Rankkasateen ja taajamatulvat (RATU) -hankkeen tulosten (Suomen ympäristö 31/2008) mukaan ja niissä on huomioitu rakennetussa tilanteessa ilmastonmuutoksesta aiheutuva 20 % lisäys.

Tonteilla tarvittavan viivytystilavuuden lisäksi laskettiin suunnittelualueella nykyisin kulkevan tulvareitin virtaama kerran 100 vuodessa toistuvan rankkasateen aiheuttamassa tulvatilanteessa. Tulvareitin valuma-alueen laajuus huomioiden sen mitoituksessa käytettiin kahden tunnin kestoista mitoitussadetta, jonka intensiteetissä on huomioitu ilmastonmuutoksesta aiheutuva kasvu (20 %). Käytetyt mitoitussateet on koottu alle taulukkoon 1 ja viivytystilavuustarpeet tonteille sekä tulvareitin mitoitusvirtaama taulukoihin 2, 3 ja 4.

Taulukko 1. Mitoitussateet.

Toistuvuus	Kesto [min]	Tilanne	Kertymä [mm]	Rankkuus [l/s/ha]
Kerran 5 vuodessa	10	Nykytila	9	154
		Rakennettu, huomioitu ilmastonmuutos +20 %	11	185
Kerran 100 vuodessa	120	Rakennettu, huomioitu ilmastonmuutos +20 %	59	82

Taulukko 2. Hulevesimäärät nykytilanteessa ja rakentamisen jälkeen kaavamuutosalueen läntisemmällä KM-3 tontilla ja viivytystilavuustarve kiinteistöllä.

	Pinta-ala (ha)	Keski-määräinen valu-makerroin	Intensi-teetti (l/s/ha)	Sateen kesto (min)	Virtaama (l/s)	Kertymä (m^3)	Viivytys-tarve (m^3)
Nykytila	1,47	0,51	154	10	115	69	**48**
Rakennettu tila	1,47	0,72	185	10	195	117	

Taulukko 3. Hulevesimäärät nykytilanteessa ja rakentamisen jälkeen kaavamuutosalueen itäisemmällä KM-3 tontilla ja viivytystilavuustarve kiinteistöllä.

	Pinta-ala (ha)	Keski-määräinen valu-makerroin	Intensi-teetti (l/s/ha)	Sateen kesto (min)	Virtaama (l/s)	Kertymä (m^3)	Viivytys-tarve (m^3)
Nykytila	2,28	0,10	154	10	36	22	**144**
Rakennettu tila	2,28	0,66	185	10	276	166	

Taulukko 4. Kaavamuutosalueella tarvittavan tulvareitin mitoitusvirtaama.

Valuma-alueen pinta-ala (ha)	Keskimääräi-nen valumaker-roin	Intensiteetti (l/s/ha)	Sateen kesto (min)	Virtaama (l/s)
97,7	0,19	82	120	**1522**

4.2 Suunnittelualueen ulkopuolisen valuma-alueen tarkastelut

Suunnittelualueelta hulevedet virtaavat edelleen ojassa kohti Ohikulkutietä, ja Ohikulkutien alittavaan D600 muoviseen rumpuun. Ohikulkutien alittavan rummun koko on pieni suhteessa rummun valuma-alueeseen, joka on kuvan 2 (s. 3) mukainen ja laajuudeltaan noin 1,4 km^2. Tilanteissa, joissa rummun kapasiteetti ei riitä, osa rummulle tulevasta hulevedestä voi virrata Ohikulkutien eteläpuolen reunaojassa itään päin, mutta virtausreitin jatkuvuus idän suuntaan on epävarma. Aiemmin vuonna 2019 valmistuneen Länsiportin hulevesiselvityksen mukaan Ohikulkutien läheisissä uomissa on ollut tulvaongelmia. Tämän vuoksi on suositeltavaa selvittää liitekartalla H02 esitetyn suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsevan vuoden 2019 hulevesiselvityksessä esitetyn viivytysalueen toteutusmahdollisuuksia.

5. HULEVESIEN HALLINNAN RATKAISUT

Hulevesien hallinnassa kiinnitettiin erityistä huomiota hulevesien määrälliseen hallintaan alueilla, joille on tulossa läpäisemättömien tai huonosti läpäisevien pintojen lisäystä. Hulevesien määrällinen hallinta edellyttää kuivaa tyhjätilavuutta, johon rankkasateen aiheuttama äkillisesti katto- ja asfalttipinnoilta kertyvä vesimäärä saadaan viivytettyä. Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma on esitetty suunnitelmakartassa H02. Suunnitelmassa on esitetty alustavat ehdotukset hulevesien hallintarakenteiden tilavarauksille ja suunnittelualueella tarvittava tulvareitti.

5.1 Suositus hulevesien hallinnan kaavamääräyksiksi

Hulevesien kaavamääräykseksi ehdotetaan:

- Korttelialueen vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään. Hulevettä tulee viivyttää nykytilaan verrattuna, mutta vähintään 1 m^3/ jokaista 100 m^2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytysrakenteiden on tyhjennyttävä sadetapahtumien välissä ja niissä on oltava ylivuotorakenne.

- Pysäköintialueiden vedet on ohjattava öljyerottimeen.

- Likaisten hulevesien (esimerkiksi pysäköintialueen vedet) imeytys ei ole mahdollinen, sillä suunnittelualue sijaitsee luokitellulla pohjavesialueella.

- Puhtaiden hulevesien (esimerkiksi kattovedet) imeytys on sallittu.

- Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä niiden laatua parantavalla menetelmällä siten, että tontilta purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön veden laatua.

5.2 Tulvareitti

Kaavamuutosalueella nykyisin kulkeva tulvareitti on säilytettävä tulvaongelmien välttämiseksi suunnittelualueen yläpuolisella valuma-alueella. Nykyisin tulvareittinä toimiva oja voidaan korvata liitekartalla H02 esitetysti hulevesiputkella DN1000. Tulvareittiputkesta vedet puretaan kaavamuutosalueen pohjoislaidalla kulkevaan uuteen ojaan, joka liitetään nykyiseen ojaan suunnittelualueen koilliskulmalla.

5.3 Rakentamisen aikaisten hulevesien hallinta

Rakentamisen yhteydessä on kiinnitettävä erityistä huomioita hulevesien hallintaan. Rakentamisen aikaisten hulevesien haitta-ainekuormitus on moninkertainen normaaliin verrattuna, erityisesti kiintoaineen osalta. Rakentamisesta aiheutuvan kuormituksen on arvioitu kestävän noin 1,5 vuotta: juuri valmistuneiden alueiden hulevesihuuhtouma on vanhempia alueita suurempi, koska kasvillisuus puuttuu tai on vielä nuorta (Vakkilainen et al. 2005. Rakennetun ympäristön valumavedet ja niiden hallinta, Suomen ympäristö 776, Ympäristönsuojelu). Tietoa rakennustyömaan hulevesien hallinnasta löytyy RT-kortista 89–11230. Työmaavesien käsittelyperiaatteista on laadittava erillinen työohjelmaa.

5.4 Jatkosuunnitteluun suositeltavat hulevesien hallintarakenteet

<u>KM-3- itäinen kiinteistö</u>
KM-3-korttelialueen itäisemmälle kiinteistölle on esitetty kahta maanpäällistä hulevesialuetta puhtaiden hulevesien viivytykseen (esimerkiksi kattovedet). Hulevesialueet voidaan toteuttaa kasvillisuuspintaisina. Hulevesialueet on suunniteltava normaalitilanteessa kuiviksi, jotta niissä on viivytystilavuutta sadetapahtumien aikana muodostuville hulevesimäärille. Likaiset hulevedet (esimerkiksi pysäköintialueen vedet) johdetaan maanalaiseen viivytykseen (esimerkiksi ylisuuri hulevesiputki) ja siitä öljynerottimiseen.

<u>KM-3- läntinen kiinteistö</u>
KM-3-korttelialueen läntisemmällä kiinteistöllä hulevesien viivytys on järjestettävä maanalaisissa hulevesien viivytysrakenteissa, josta hulevedet puretaan öljynerottimiseen ja siitä esimerkiksi esitettyyn tulvareittiputkeen.

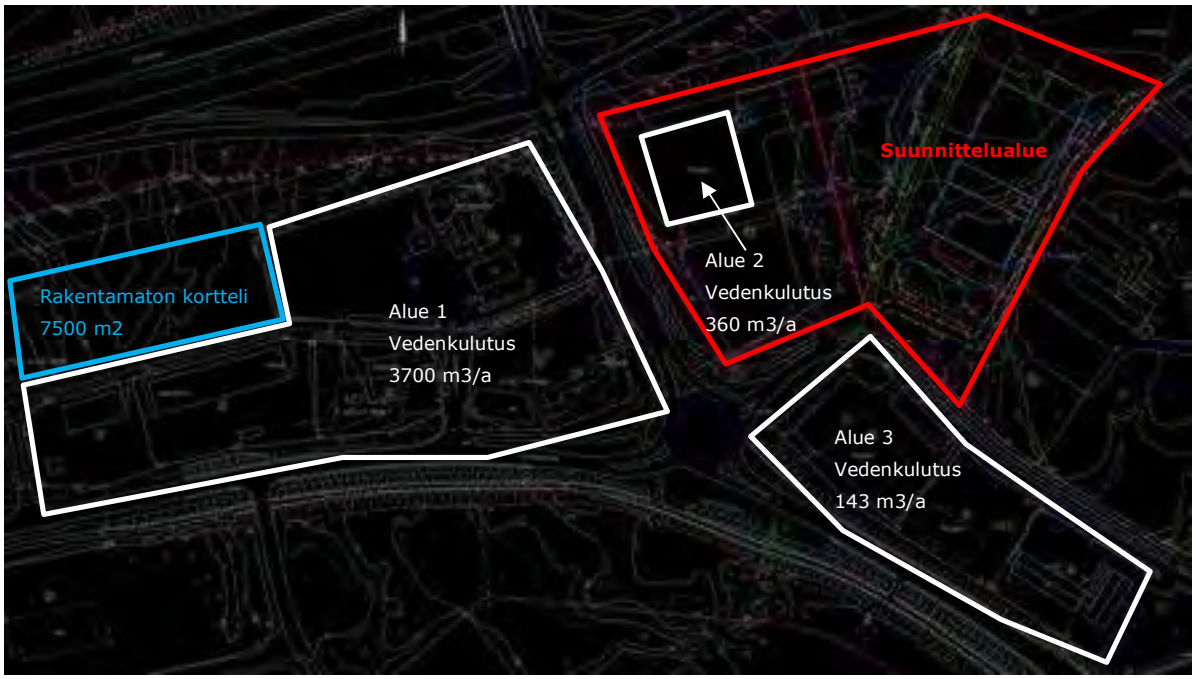
Hulevesirakenteiden sijoittelussa tulee huomioida riittävä etäisyys rakennuksista.

6. VESIHUOLTOLINJOJEN SIIRTO

6.1 Kapasiteettitarkastelu

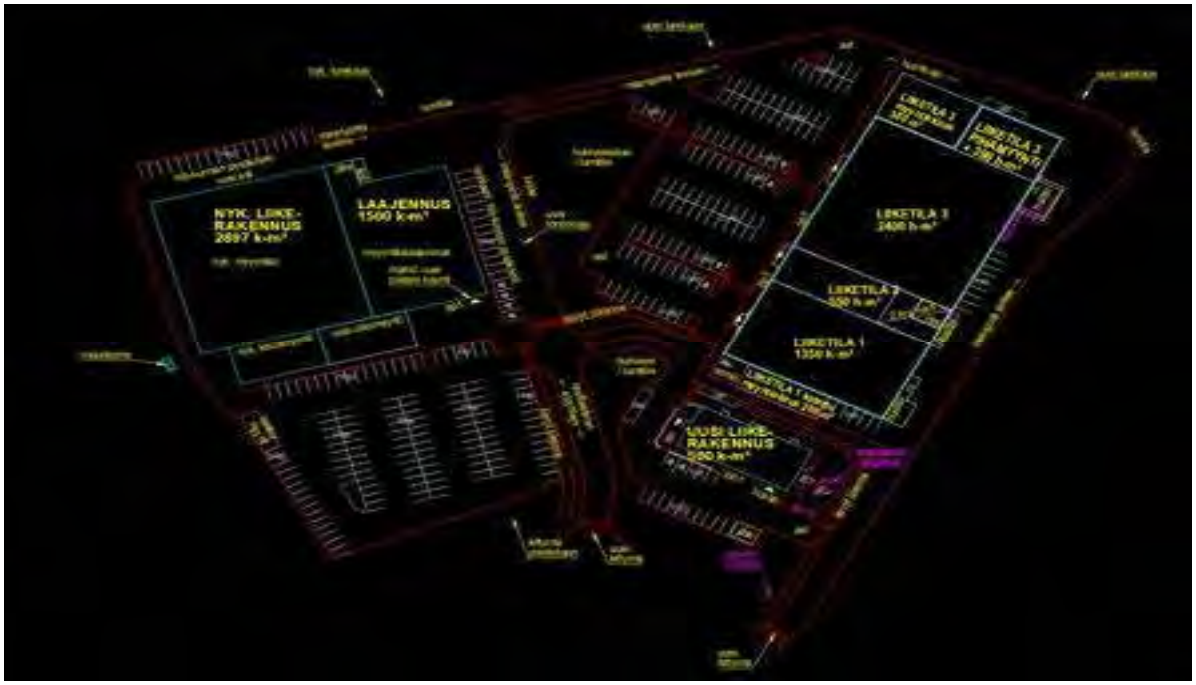
6.1.1 Mitoitusperusteet

Vesihuoltoverkoston kapasiteetti määräytyy verkoston nykyisen kulutuksen sekä kaavamääräyksen mukaisen lisärakentamisen perusteella. Verkoston nykyisen kulutuksen arviointiin tilaaja toimitti alueen nykyisten kiinteistöjen vedenkulutustiedot vuodelta 2024. Kapasiteettitarkastelussa huomioitiin myös Länsikaaren pohjoispuolella sijaitseva rakentumaton tontti, joka sijaitsee kaavoitetulla alueella. Kapasiteettitarkastelussa huomioidut alueet ovat esitetty alla olevassa kuvassa:



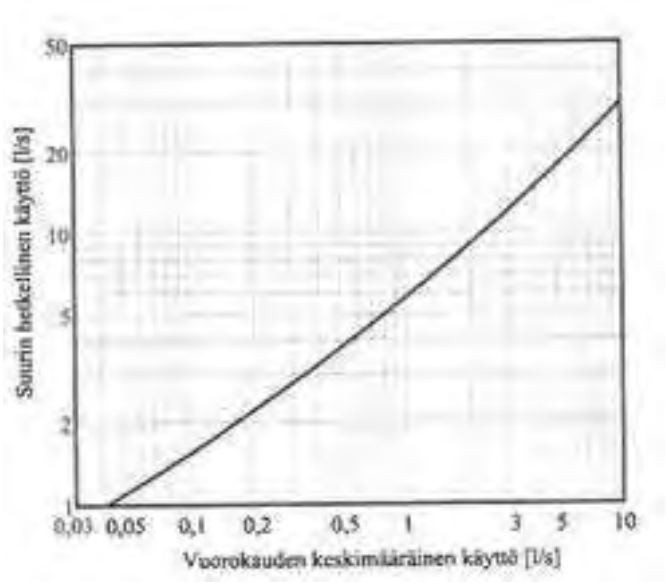
Kuva 5. Kapasiteettitarkasteluun sisällytetyt korttelit suunnittelualueella. Alueet 1, 2 ja 3 sisältävät nykyisiä rakennuksia.

Suunnittelualueen lisääntynyt vedenkulutus määritetään kaavasuunnitelmassa esitettyjen kerrosneliöiden perusteella. Suunnitelma on esitetty alla:



Kuva 6. Kaavasuunnitelma.

Nykyisen verkoston keskikulutus (alueet 1-3) lasketaan muuttamalla aluekohtainen vuosikulutus muotoon l/s. Aluekohtaiset huippukulutukset määritetään RIL 124-2 Vesihuolto II -oppaan mukaan (s.272) alla olevan kuvan perusteella.



Kuva 7. Pienten vesimäärien huippukulutuksen arviointikäyrä.

Rakennettujen alueiden 1, 2 ja 3 aluekohtaiset kulutustiedot on esitetty alla:

Taulukko 5: Rakennettujen alueiden aluekohtaiset vedenkulutustiedot.

Alue	Vuosikulutus (m3/a)	Keskikulutus (l/s)	Huippukulutus (l/s)
1	3700	0,12	1,6
2	360	0,01	1,0
3	143	0,005	1,0

Rakentamattoman korttelin keskikulutus lasketaan kerrosneliöiden perusteella. Kaavamääräyksen mukaan korttelin tehokkuusluku e = 0,50, jolloin korttelin kerrosalaksi saadaan 3750 k-m2. Keskimääräinen vedenkulutus on määritetty HSY:n mitoitusoppaan mukaan, jonka perusteella liikerakennuksen vedenkulutus kerrosneliötä kohden on 4 l/k-m2/d. Tämän perusteella rakentamattoman korttelin keskikulutukseksi saadaan 0,17 l/s. Huippukulutus on määritetty RIL 124-2 Vesihuolto II -oppaan mukaan 2 l/s suuruiseksi.

Suunnittelualueen lisääntynyt vedenkulutus lasketaan kerrosneliöiden perusteella. Keskikulutus on määritetty HSY:n liikerakennuksen mitoitusperiaatteen mukaan (4 l/k-m2/d) ja huippukulutus RIL 124-2 Vesihuolto II -oppaan mukaan. Laajennuksen mukaiset vedenkulutustiedot on esitetty alla olevassa taulukossa:

Taulukko 6: Suunnittelualueen laajennuksien mukaiset vedenkulutustiedot.

Laajennusosa	Kerrosala (k-m2)	Keskikulutus (l/s)	Huippukulutus (l/s)
Tokmannin laajennus	1500	0,07	1,3
Liiketila 1	1550	0,07	1,3
Liiketila 2	550	0,03	1,0
Liiketila 3	3180	0,15	1,8
Uusi Liikerakennus	500	0,23	1,0

Edellisten laskujen perusteella koko alueen yhteenlaskettu keskikulutus on 0,9 l/s ja huippukulutus 12 l/s.

6.1.2 Jätevesiverkosto

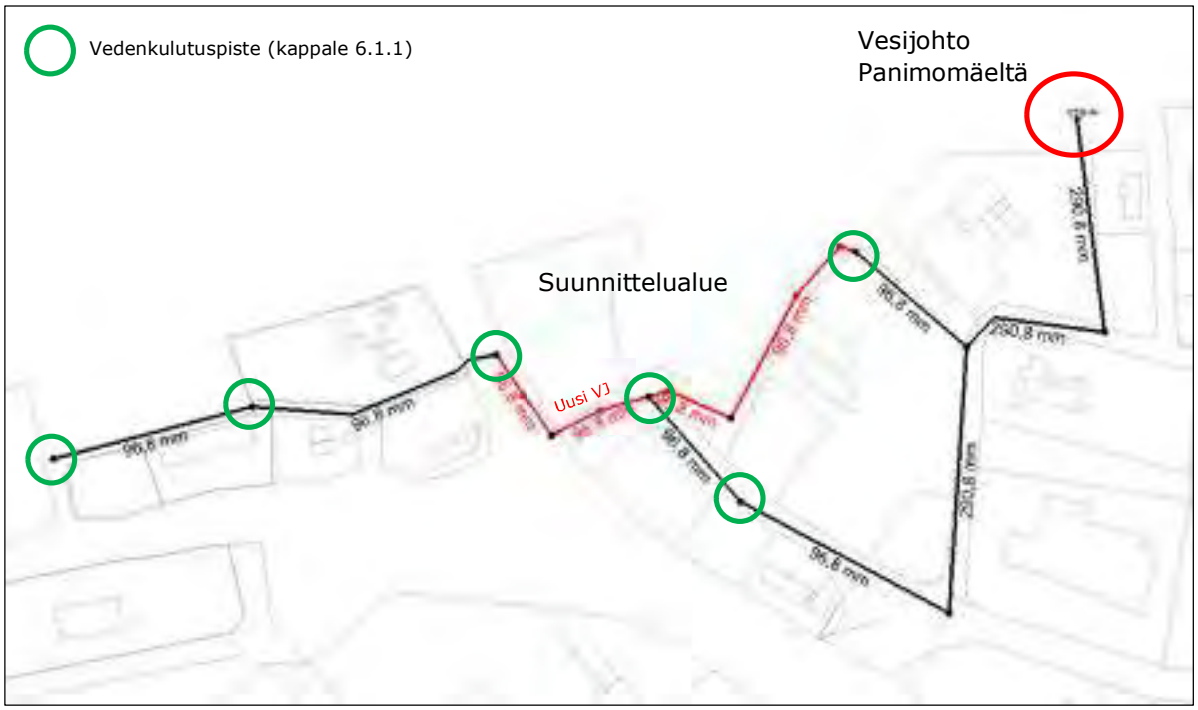
Jätevesivirtaama suunnittelualueella on suurimmillaan suunnittelualueen itäpuolella, jossa alueen läpi rakennettava verkosto liittyy olemassa olevaan verkostoon. Suunnitellun jätevesiverkoston viettokaltevuus putkiosuudella on 4 ‰. Jätevesiverkoston huippuvirtaama muodostuu verkoston huippukulutuksen sekä huippuvuotovesivirtaaman aikana. Vuotovesiprosentiksi oletetaan 30 %, jolloin huippuvirtaamaksi saadaan 16 l/s. RIL Vesihuoltoverkkojen mitoitus ja suunnittelu -oppaan perusteella 250PVC putkella 4 ‰ kaltevuudella viemärin maksimitäyttöaste on 60-70 %. 250PVC putken kapasiteetti on riittävä alueen jätevesien johtamiseen huippuvirtaamatilanteessa.

RIL Vesihuoltoverkkojen mitoitus ja suunnittelu -oppaan perusteella 250PVC putken huuhtoutumiseen tarvittava virtaama 4 ‰ kaltevuudella olisi oltava vähintään 1,4 l/s. 250PVC putken suositeltu minimikaltevuus on 6 ‰. Pienten virtaamien aikana on mahdollista, että vietto-osuus ei ole itsestään huuhtoutuva putkiosuuksilla, joissa pituuskaltevuus on 4 ‰. Nykytilanteeseen verrattuna virtaaman oletetaan kasvavan lisärakentamisen myötä. Jos nykytilanteessa alueella ei olla havaittu jätevesiverkostossa huuhtoutumattomuutta, on todennäköistä, että lisärakentamisen myötä huuhtoutuvuusongelmia ei ole jatkossakaan.

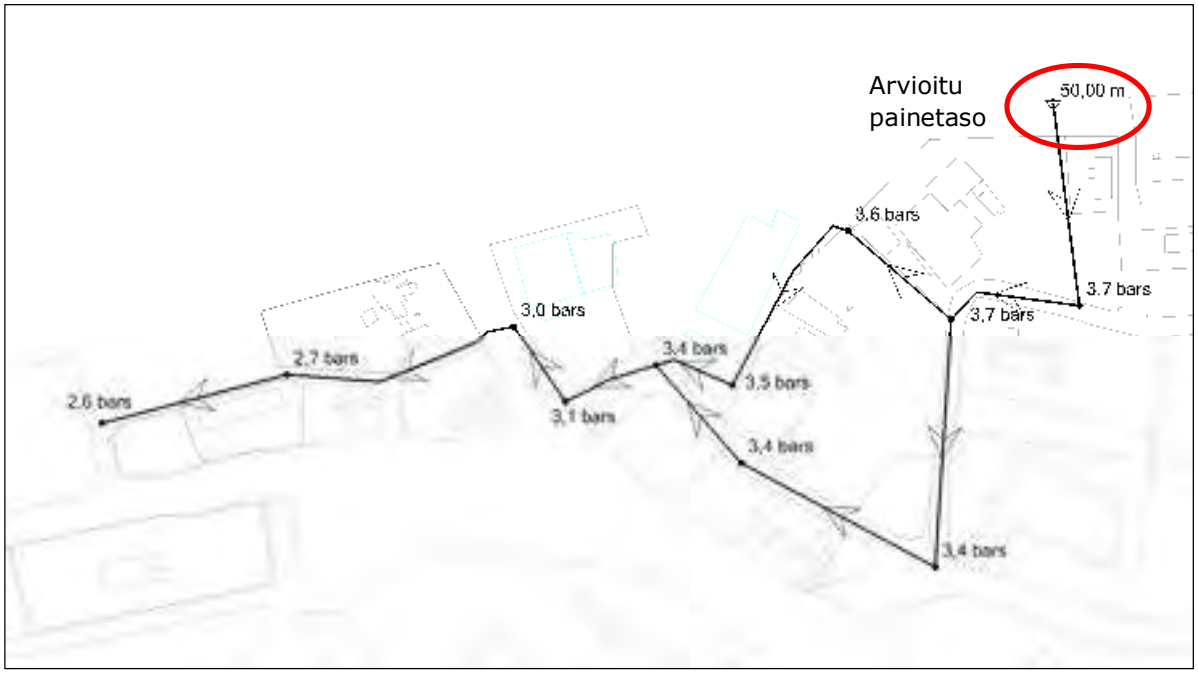
6.1.3 Vesijohtoverkosto

Vesiverkoston kapasiteettitarkastelussa käytetään Bentleyn WaterCAD -ohjelmistoa, jolla voidaan mallintaa vesiverkoston hydraulista toimintaa. Verkoston kapasiteettia tutkitaan Steady State -tilassa, jossa verkoston kulutustiedot mallinnetaan hetkellisinä kulutuksina. Mallissa käytetään nykyistä verkostokarttaa siltä osin, kuin se on projektiin toimitettu sekä alueelle suunniteltua uutta johtoyhteyttä suunnittelualueen läpi. Mallinnus tehdään huippukulutuksen aikana, jolloin verkostossa käytetään kappaleessa 6.1.1. laskettuja huippukulutusarvoja. Alueen yleinen vedenkulutus on arvioitu HSY:n mitoitusohjeen avulla, jonka perusteella yleisen vedenkulutuksen peruste on 0,2 l/s/johto-km. Alueen vesijohtoverkosto on noin 0,9 km pituinen, jolloin yleiseksi vedenkulutukseksi saadaan 0,18 l/s. Kulutuspisteet ja yleinen vedenkulutus sijoitetaan verkostoon tasaisesti verkoston solmupisteisiin.

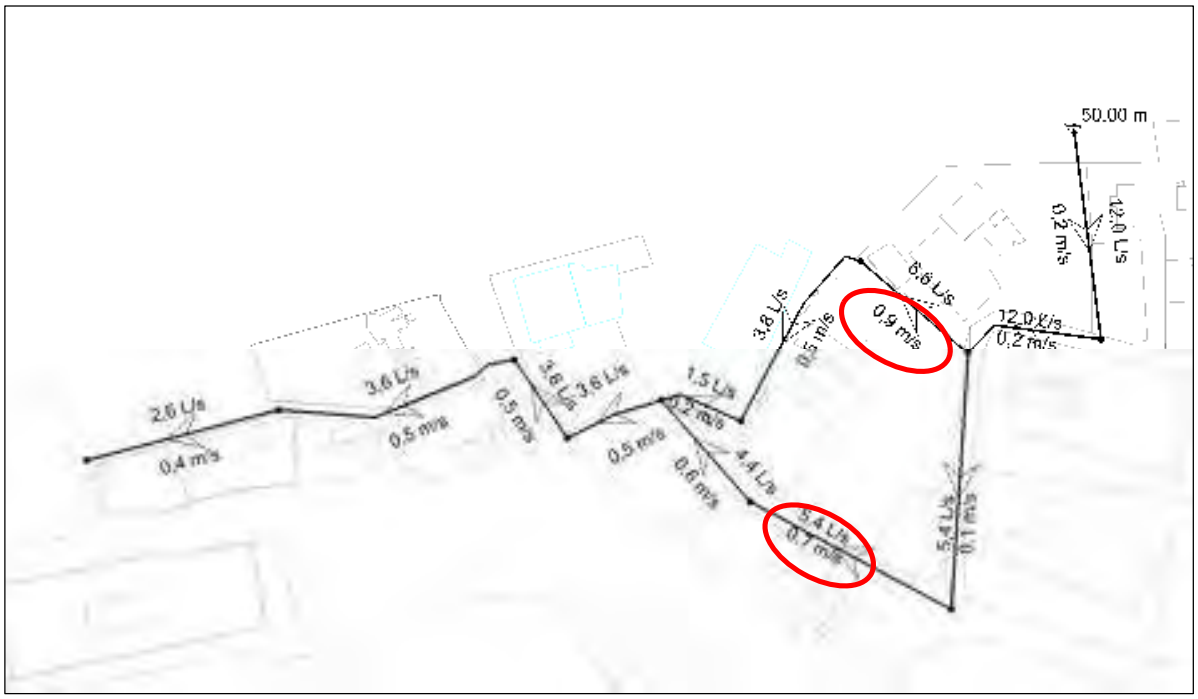
Vesi suunnittelualueelle tulee Panimomäen alavesisäiliöltä suunnittelualueen koillispuolelta. Painetaso suunnittelualueen liitoskohdassa arvioidaan kesäkuussa 2024 Rambollin tekemän paloaseman vedenottokapasiteetin mallinnusraportin perusteella (pr.num. 1510084015). Työn perusteella painetaso liitoskohdassa vaihtelee nykytilanteessa välillä +50-60 metriä, joka vastaa 4-5 bar painetta. Liitoskohdan painetasoksi valitaan +50 m, joka kuvastaa arvioitua verkoston huippukulutustilanne.



Kuva 8. Suunnittelualueen kulutuspisteet ja mallinnuksessa käytetyt putkikoot. Putkikoot esitetty sisähalkaisijoiden mukaan. Punainen johto-osuus kuvastaa suunnittelualueen läpi kulkevaa uutta linjausta.

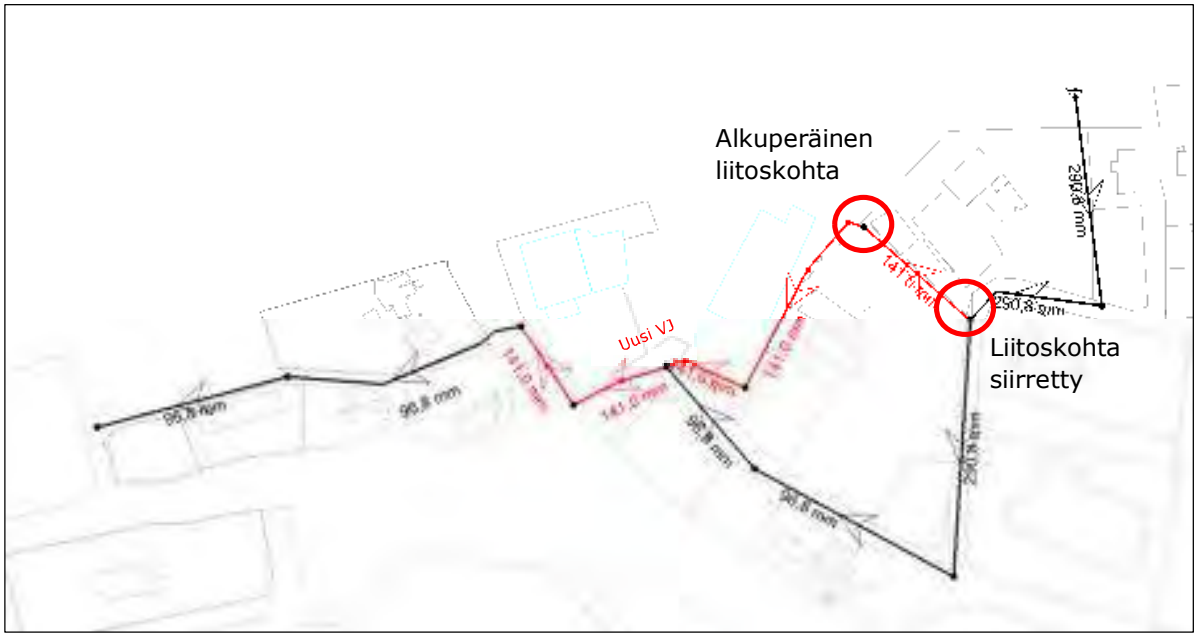


Kuva 9. Verkostopaine huippukulutuksen aikana.

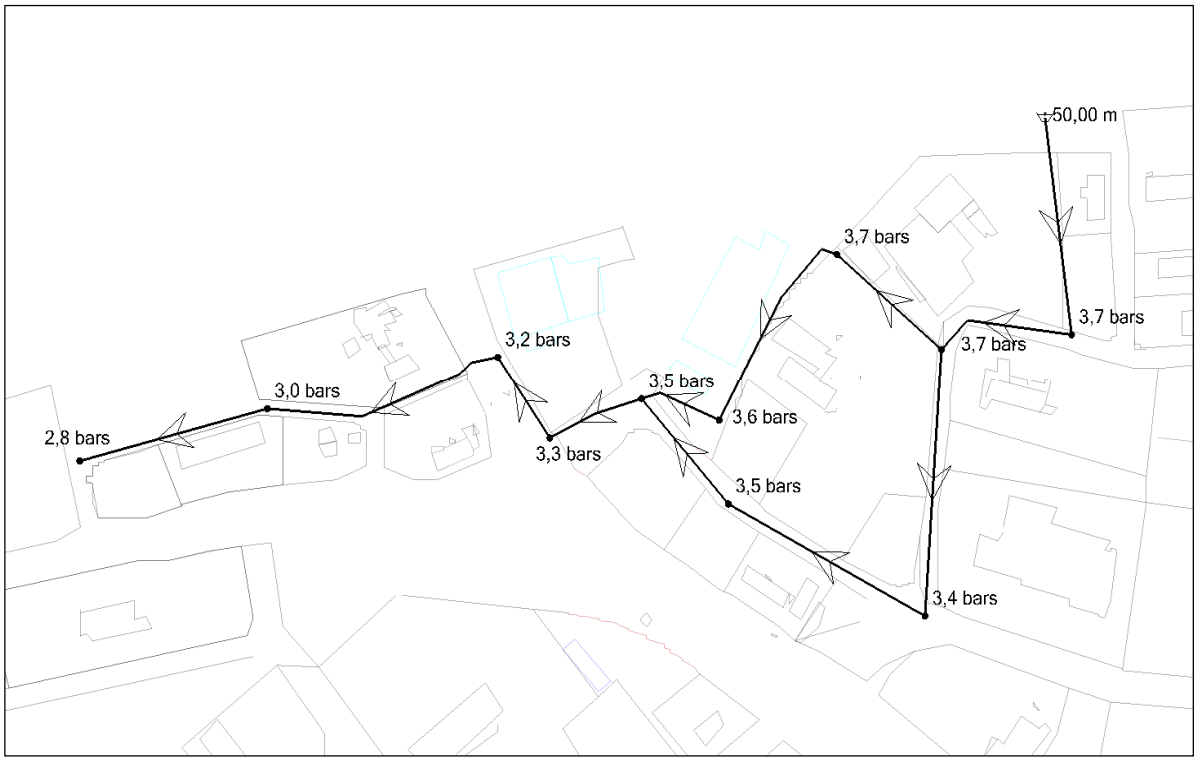


Kuva 10. Virtaamat ja virtausnopeudet huippukulutuksen aikana.

Verkoston minimipaineet ovat Länsikaaren päässä 2,6 bar tasolla huippukulutuksen aikana. Virtausnopeus nousee suunnittelualueen itäpuolen ja Teollisuuskujan välisessä vesijohdossa yli suositeltujen mitoitusarvojen (> 0,6 m/s jakeluverkostossa, RIL mitoitus ja suunnitteluopas). Virtausnopeutta voidaan pienentää kasvattamalla putkikokoa. Alueen verkosto mallinnetaan seuraavaksi suuremmassa kokoluokassa (DN110 -> DN160) siten, että uuden vesijohdon liitoskohta siirretään Teollisuuskujalle. Kulutuspisteet pidetään samansuuruisina, kuin edellisessä mallinnuksessa. Tulokset on esitetty alla.



Kuva 11. Putkikoot ja muutettu liitoskohta Teollisuuskujan DN315 vesijohtoon. Punainen johto-osuus kuvastaa suunnittelualueen läpi kulkevaa uutta linjausta.



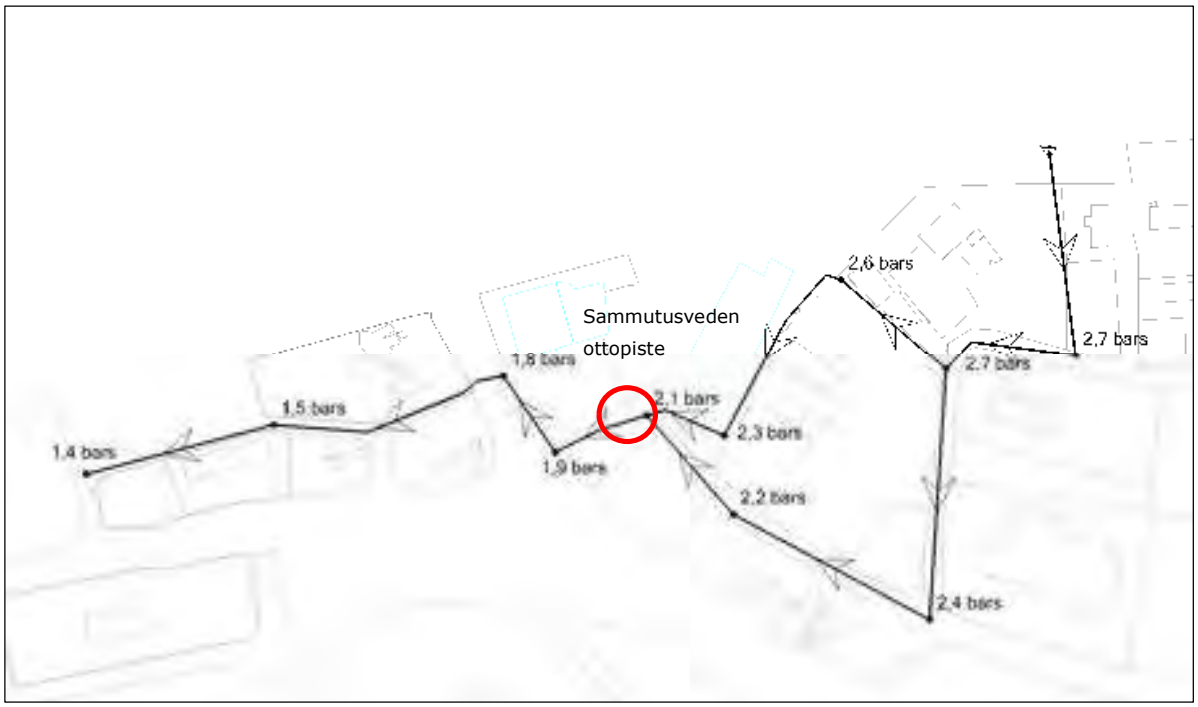
Kuva 12. Verkostopaine huippukulutuksen aikana, putkikoko DN160.



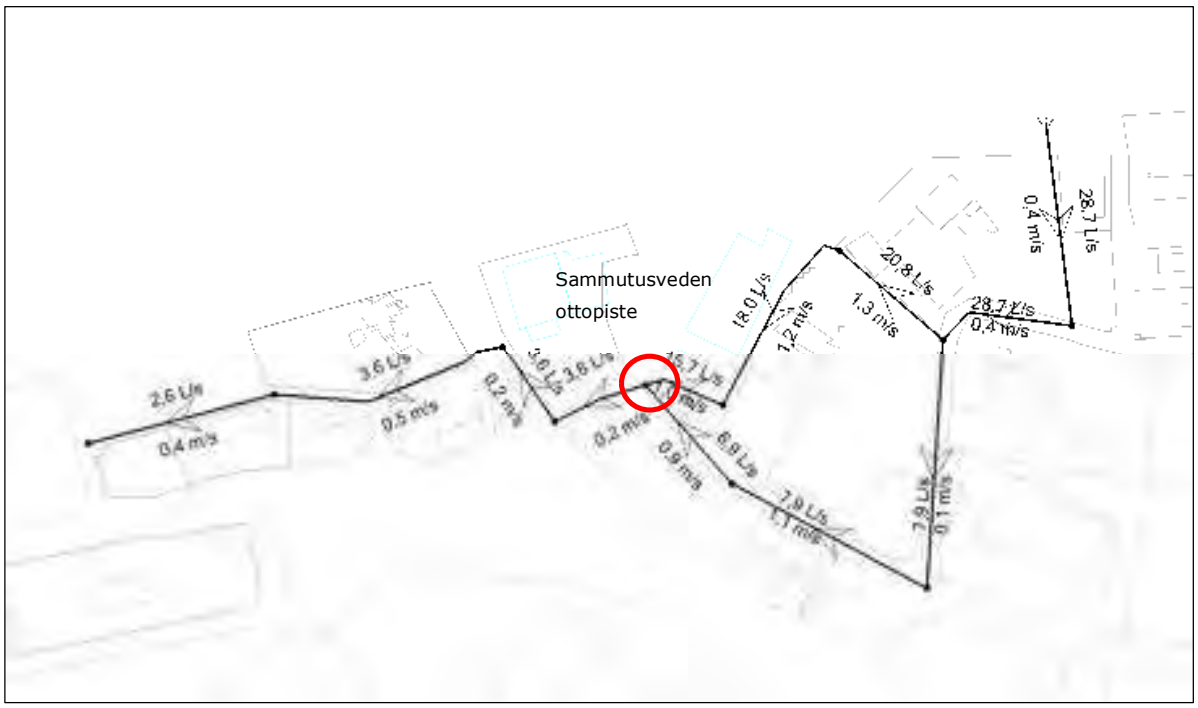
Kuva 13. Virtaamat ja virtausnopeudet huippukulutuksen aikana, putkikoko DN160.

Kasvattamalla suunnittelualueen läpi rakennettavaa vesijohtoa kokoluokkaan DN160 ja liittämällä vesijohto Teollisuuskujan DN315 vesijohtoon virtausnopeudet huippukulutuksen aikana pysyvät suositeltujen mitoitusarvojen alapuolella eli maksimissaan 0,6 m/s tasolla. Putkikoon kasvattaminen nostaa verkoston minimipainetta 0,2–0,3 bar.

Sammutusveden kapasiteetin riittävyyttä arvioidaan lisäämällä reilusti kulutusta suunnittelualueen verkostoon. Sammutusvesimääräksi valitaan 1000 l / min (17 l/s), jota käytetään tyypillisesti sammutusvesitarkasteluissa. Sammutustilanne mallinnetaan putkikoolla DN160. Mallinnustulokset on esitetty alla.



Kuva 14. Verkostopaineet sammutustilanteessa.



Kuva 15. Virtaamat ja virtausnopeudet sammutustilanteessa.

Sammutustilanteessa alueen verkostopaineet putoavat suunnittelualueen ja Länsikaaren verkostossa alle 2 bar. Koska pudotus paineissa on niin merkittävä suunnittelualueella, on mahdollista, että myös muualla Loviisan verkostossa sammutustilanne aiheuttaa häiriöitä valitulla sammutusvirtaamalla (1000 l/min). Sammutusvedet uusille liikekiinteistölle suunnittelualueella suositellaan järjestettäväksi kiinteistökohtaisilla sammutusvesisäiliöillä.

Suunnittelualueen vesijohtoverkosto voidaan mallinnuksen perusteella toteuttaa DN110 ja DN160 kokoluokassa. Koska pienemmällä putkella virtausnopeudet nousevat joillain osuuksilla yli suositusarvojen, on suositeltavaa, että vesiverkoston putkikooksi valitaan DN160. Lisäksi suositellaan, että vesijohdon liitoskohta siirretään Teollisuuskujan DN315 vesijohtoon. Verkostomallinnuksessa ei otettu huomioon Panimomäen pumppausta, Panimomäen alavesisäiliön riittävyyttä ja muun verkoston toimintaa. Mikäli Loviisan vesihuoltoverkoston hydraulinen verkostomalli saadaan päivitettyä, mallinnustuloksia suositellaan tutkittavaksi laajemmalta alueella hankkeen edetessä.

6.2 Linjaus

Liitekartalla VH01 on esitetty yleissuunnitelma vesihuoltolinjojen siirrosta. Uudet jätevesi- ja hulevesiviemäri tehdään nykyisen kokoisena 250 M. Vesijohto suositellaan edellä esitetyn mitoitustarkastelun perusteella saneeraamaan nykyistä isommaksi kokoon 160 M Teollisuuskujalle saakka. Käytöstä poistuvat linjat täytetään ja tulpataan niiltä osin kun niitä ei ole tarpeen purkaa uusien linjojen tieltä.

Suunnitelman (VH01) mukaisesti runkovesijohto, jätevesiviemäri ja hulevesiviemäri siirretään suunnittelualueen länsilaidalla kulkemaan KM-3 korttelialueen vierellä, korttelialueen ja jalankulku- ja pyöräilyväylän viereiselle viheralueelle. Hulevesiviemäri liitetään nykyiseen D1000 putkeen noin PL161 kohdalla. Suunnitellut runkovesijohto ja jätevesiviemäri linjataan edelleen kulkemaan KM-3-korttelialueen itälaidalla korttelialueen sisällä. Vesijohto esitetään saneerattavaksi nykyistä isompana Teollisuuskujalle saakka. Jatkosuunnitteluvaiheessa voidaan tutkia, onko jätevesiviemärin kaltevuutta mahdollista parantaa saneeraamalle myös se Teollisuuskujalle saakka.

Esitetyllä linjauksella jätevesiviemäri on yleissuunnitelmatarkastelun perusteella toteutettavissa ilman pumppaamoa. Viemärin kaltevuus jää pieneksi, 4…5 ‰ paaluvälillä 160–400. Huomioitavaa kuitenkin on, että nykyisen jätevesiviemärin kaltevuus on pienimmillään 3 ‰. Lisärakentamisen seurauksena kasvava jätevesivirtaama lisää jätevesiviemärin toimivuutta pienelläkin kaltevuudella. Mikäli nykyisen jätevesiviemärin toimivuudessa ei ole havaittu ongelmia, on todennäköistä, ettei suunniteltu suosituksia pienempi kaltevuus aiheuta ongelmia jatkossakaan. On myös mahdollista, että viemäriin saadaan suunnitelmassa esitettyä suurempi kaltevuus, kun nykyisen Tokmannin tonttiviemärin korkotaso tarkistetaan jatkosuunnitteluvaiheessa.

7. KESTÄVÄN KEHITYKSEN HUOMIOINTI HANKKEESSA

Ramboll Finland Oy on tunnistanut YK:n kestävän kehityksen tavoitteiden saavuttamiseksi neljä keskeistä teemaa, joihin voidaan suunnittelun kautta vaikuttaa. Teemat ovat: hiilineutraalisuus, elinvoimaisuus & sopeutuminen, luonnon monimuotoisuus sekä resurssitehokkuus & kiertotalous.

Tässä työssä kestävän kehityksen teemat huomioitiin erityisesti näillä tavoin:

- tulvahallinta
- hulevesien hallintarakenteiden toteuttaminen luonnonmukaisesti kasvillisuuspintaisina
- vesihuollon ja tulvareitin linjauksessa liiallista kaivua edellyttävien ratkaisujen välttäminen

8. YHTEENVETO

Loviisan Länsiportin alueella on vireillä kaavamuutos uusien liikerakennusten toteuttamisen mahdollistamiseksi. Suunniteltu täydennys- ja uudisrakentaminen edellyttää, että liikerakennusten korttelialueelle toteutetaan riittävät hulevesien viivytysrakenteet. Hulevesien hallintasuunnitelmassa on esitetty kaavamuutosalueella tarvittava viivytystilavuus sekä maanpäällisten viivytysrakenteiden mahdollisia sijainteja. Maanpäällisten viivytysrakenteiden lisäksi KM-3-korttelialueella on toteutettava maanalaisia viivytysrakenteita. Hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetyt ratkaisut ja sijainnit on arvioitava tarkemmin jatkosuunnitteluvaiheessa.

Kaavamuutosalueella kulkee hulevesien tulvareittinä toimiva oja, joka on huomioitava alueen rakentamisessa. Tulvareitin säilyttäminen ojana hankaloittaisi tonttien käyttöä, joten hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetään ojan putkittamista ja putken sijoittamista KM-3-korttelialueen kahden tontin rajan lähettyville. Tulvareittiputken on pystyttävä johtamaan kerran 100 vuodessa toistuvan sadetapahtuman hulevesivirtaama, mikä edellyttää halkaisijaltaan 1000 mm hulevesiputkea.

Kaavamuutosalueen läpi kulkee itä-länsisuunnassa nykyisin runkovesijohto ja jätevesiviemäri. Vesijohdon ja jätevesiviemärin vierellä kulkee myös hulevesiviemäri, joka purkaa nykyiseen tulvareittiojaan kaavamuutosalueen keskivaiheilla. Alueen keskellä kulkevat vesihuoltolinjat vaikeuttavat tonttien käyttöä, joten vesihuoltolinjoille on haettu uusi linjaus. Vesihuollon siirron yleissuunnitelman perusteella vesihuoltolinjat voidaan siirtää kaavamuutosalueen länsilaidalla kulkemaan KM-3-korttelialueen ulkopuolella. Kaavamuutosalueen itäpuolella uudet vesihuoltolinjat kulkevat suunnitelman mukaan korttelialueella sen reunalla.

Vesihuollon siirron yleissuunnitelmassa on laadittu karttatarkasteluna. Linjausta on tarkennettava toteutussuunnitteluvaiheessa tarkemman lähtöaineiston mukaan. Vesijohdon kooksi suositellaan nykyistä isompaa 160 M. Jätevesi- ja hulevesiviemäri saneerataan nykyisen kokoisina 250 M. Yleissuunnitelmatarkastelun perusteella uusi jätevesiviemärin linjaus voidaan toteuttaa viettoviemärinä.

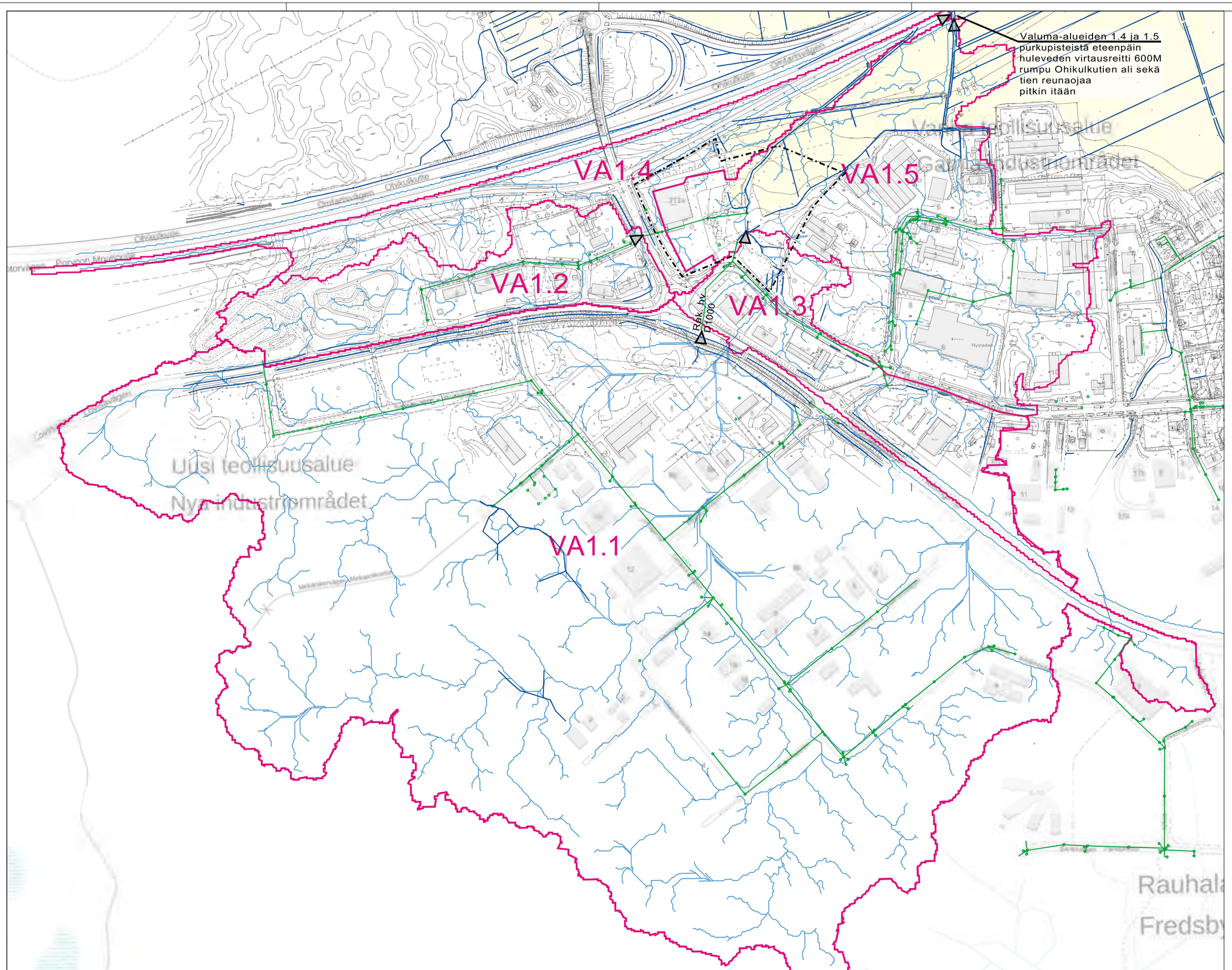
SAMMANFATTNING

En detaljplanändring är på gång vid området kring Västra porten i Lovisa för att möjliggöra uppförandet av nya kommersiella byggnader. Det planerade till- och nybyggandet kräver att tillräckliga dagvattenhållningskonstruktioner implementeras i området för kommersiella byggnader. Dagvattenhanteringsplanen presenterar den erforderliga uppsamlingsvolymen i området för detaljplanändringen och möjliga placeringar av ovanjordiska uppsamlings-konstruktioner. Förutom ovanjordiska uppsamlings-konstruktioner måste underjordiska uppsamlings-konstruktioner implementeras i området KM-3. De lösningar och placeringar som presenteras i dagvattenhanterings-planen måste utvärderas mer i detalj i den fortsatta planeringsfasen.

I detaljändringsområdet finns ett dike som fungerar som översvämningsväg för dagvatten, vilket måste beaktas vid byggande-av området. Att bibehålla översvämningsvägen som dike skulle göra det svårt att använda tomterna, så dagvattenhanteringsplanen föreslår att diket dras i rör och placeras nära gränsen mellan två tomter i KM-3-kvartersområdet. Översvämningsvägsledningen måste kunna leda dagvattenflödet vid ett regn som inträffar en gång vart 100:e år, vilket kräver en dagvattenledning med en diameter på 1000 mm.

En huvudvattenledning och ett avloppsavlopp går för närvarande genom detaljändringsområdet i öst-västlig riktning. Ett dagvattenavlopp går också bredvid vattenledningen och avloppsavloppet, som mynnar ut i det nuvarande översvämningsvägsdiket mitt i detaljändringsområdet. Vattenförsörjningsledningarna som går genom mitten av området gör det svårt att använda tomterna, så en ny sträckning har eftersträvats för vattenförsörjningsledningarna. Baserat på översiktsplanen för vattenförsörjningsflytten kan vattenförsörjningsledningarna på den västra kanten av detaljändringsområdet flyttas så att de går utanför KM-3-kvartersområdet. På östra sidan av detaljplaneändrings-området kommer de nya vattenledningarna enligt planen att gå i kvartersområdet utkant.

Översiktsplanen för vattenöverföringen har utarbetats som en kartgranskning. Sträckningen måste specificeras i genomförandeplaneringsfasen enligt mer exakta initialdata. Den rekommenderade storleken på vattenledningen är 160 M, vilket är större än den nuvarande storleken. Spillvatten- och dagvattenavloppet kommer att renoveras till den nuvarande storleken på 250 M. Baserat på översiktsplangranskningen kan den nya spillvattenavloppssträckningen genomföras som ett dräneringsavlopp.



Kaavamuutosalueella nykytilanteessa kulkeva oja, johon nyk. hv D1000 purkaa, on valuma-alueen 1.1 ja osan valuma-alueesta 1.3 tulvareitti.
Kerran 100 vuodessa toistuvalla mitoitussateella virtaama valuma-alueen 1.3 purkupisteeseen 1522 l/s.

PIIRUSTUSMERKINNÄT

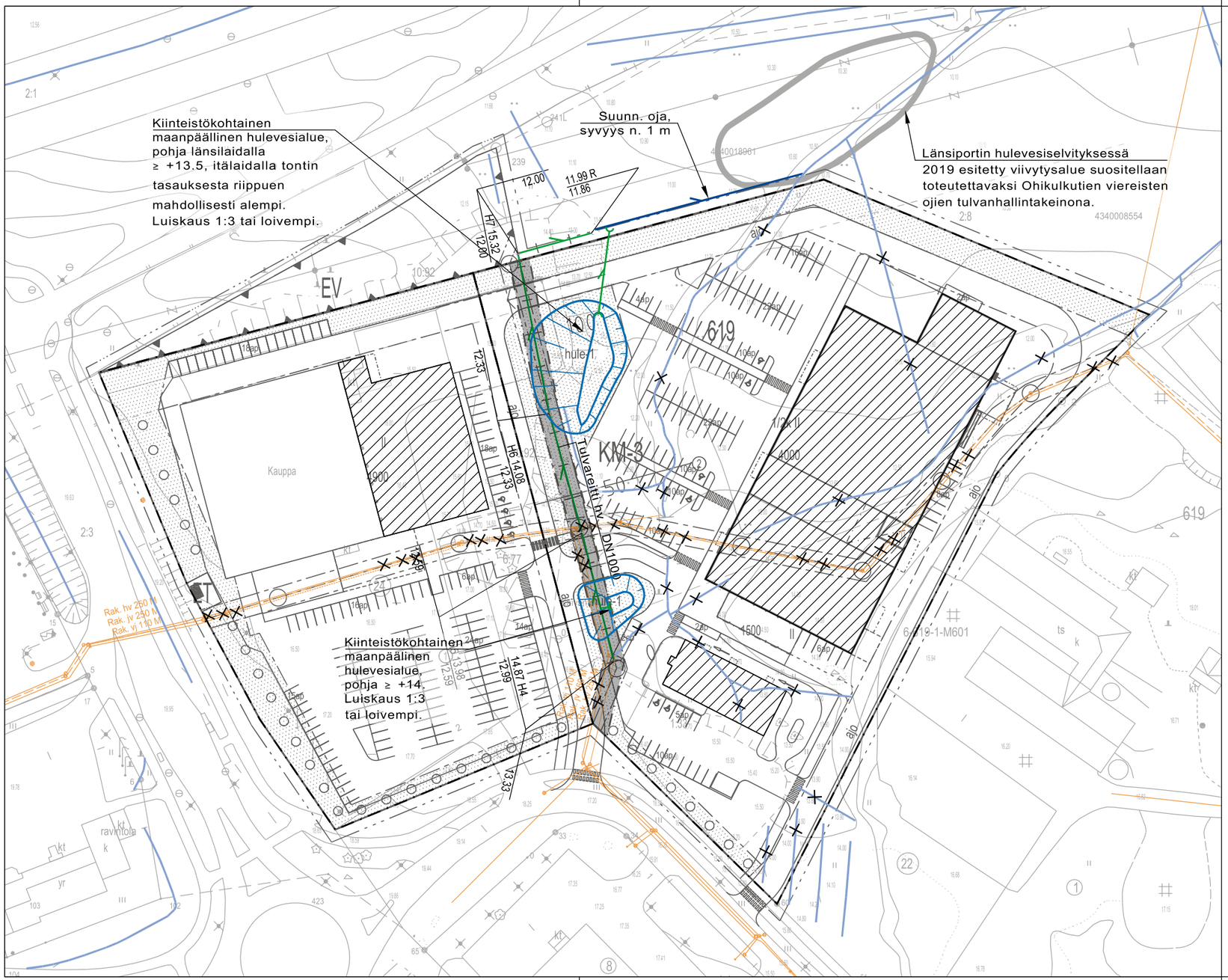
- Kaavamuutosalue
- Osavaluma-alueen raja
- Huleveden pintavaluntareitti
- Nyk. oja
- Rak. hulevesiviemäri
- Purkupiste osavaluma-alueelta

Koordinaatti-/ korkeusjärjestelmä ETRS-GK26/ N2000

K.osa/ kylä	Korttel/ tila	Tontti/ Rn:o	Viranomaisen merkintöjä
Rakennustoimenpide			Piirustuslaji: Asemapiirustus; Juokseva nro
Rakennuskohteen nimi ja osoite: Länsiportti, Loviisa			Piirustuksen sisältö: Hulevesien nykytilannekartta; Mittakaava: 1:2500

RAMBØLL
Ramboll Finland Oy
Sepänkatu 20
90100 Oulu
puh. 020 755 611

Suunn.ala	Työnro	Tiedosto
VHT	1510090732	
Piirustusnro: H01		Muutos
Hyv. (nimi, tutkinto, allekirj.): Ekaterina Shaydakova	Piirt. KSAV / Suunn. Kaisa Savolainen	Pvm: 6.6.2025



Tarvittava viivytystilavuus läntisemmällä tontilla 48 m^3 ja itäisemmällä tontilla 144 m^3.

Läntisemmällä tontilla hulevesien viivytystilavuus järjestettävä maanalaisissa rakenteissa.

Itäisen tontin puhtaat hulevedet johdettava ensisijaisesti esitettyihin kiinteistökohtaisiin maanpäällisiin hulealueisiin. Likaiset hulevedet johdettava maanalaisiin viivytysrakenteisiin.

Likaiset hulevedet (esimerkiski pysäköintialueen vedet) johdettava öljynerottimiin.

Maanpäällisten hulevesialtaiden korkeusasema ja tilavuus tarkennettava jatkosuunnitteluvaiheissa tontin tasauksen tarkentuessa.

Mikäli nykyisen liikerakennuksen sv-purut toteutettu LVI-suunnitelman (Talotekniikka Oy, 2015) mukaan, ne liitetään tulvareittiputkeen hv D1000.

PIIRUSTUSMERKINNÄT

- Kaavamuutosluonnoksen mukainen kiinteistöraja
- Suun. rakennus tontikäyttösuunnitelman mukaan
- Suunn. oja
- Suunn. hulevesiviemäri/rumpu
- Suunn. maanpäällinen hulevesialue
- Käytöstä poistuva oja/vesihuoltolinja (verkoston siirto, ks. piirustus VH01)
- Tulvareitille tarvittava rasite kaavamuutosalueella

Koordinaatti-/ korkeusjärjestelmä ETRS-GK26/ N2000

K.osa/ kylä	Kortteli/ tila	Tontti/ Rn:o	Viranomaisen merkintöjä

Rakennustoimenpide

Piirustuslaji: Asemapiirustus
Juokseva nro:

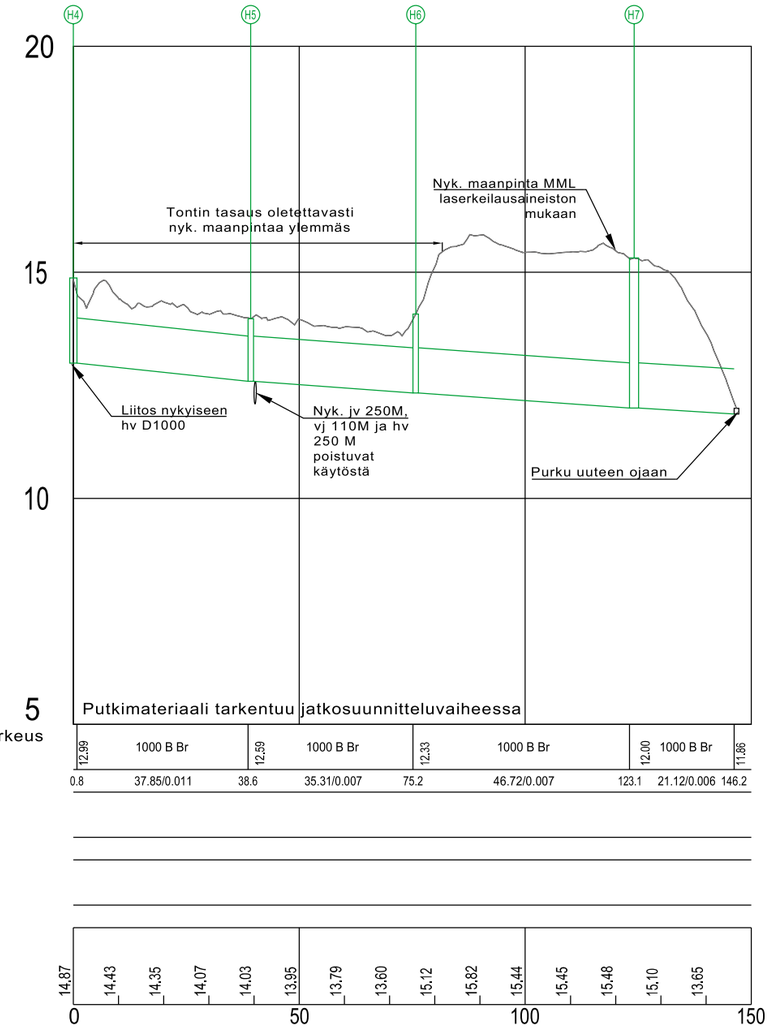
Rakennuskohteen nimi ja osoite
Länsiportti, Loviisa

Piirustuksen sisältö: Hulevesien hallintasuunnitelma
Mittakaava: 1:1000

RAMBOLL
Ramboll Finland Oy
Sepänkatu 20
90100 Oulu
puh. 020 755 611

Suunn.ala	Työnro	Tiedosto
VHT	1510090732	
Piirustusnro		Muutos
H02		

Hyv. (nimi, tutkinto, allekirj.)	Piirt.	Suunn.	Pvm
Ekaterina Shaydakova	KSAV	Kaisa Savolainen	6.6.2025



Koordinaatti-/ korkeusjärjestelmä ETRS-GK26/ N2000

K.osa/ kylä	Kortteli/ tila	Tontti/ Rn:o	Viranomaisen merkintöjä

Rakennustoimenpide

Piirustuslaji: Pituusleikkaus

Juokseva nro

Rakennuskohteen nimi ja osoite

Länsiportti, Loviisa

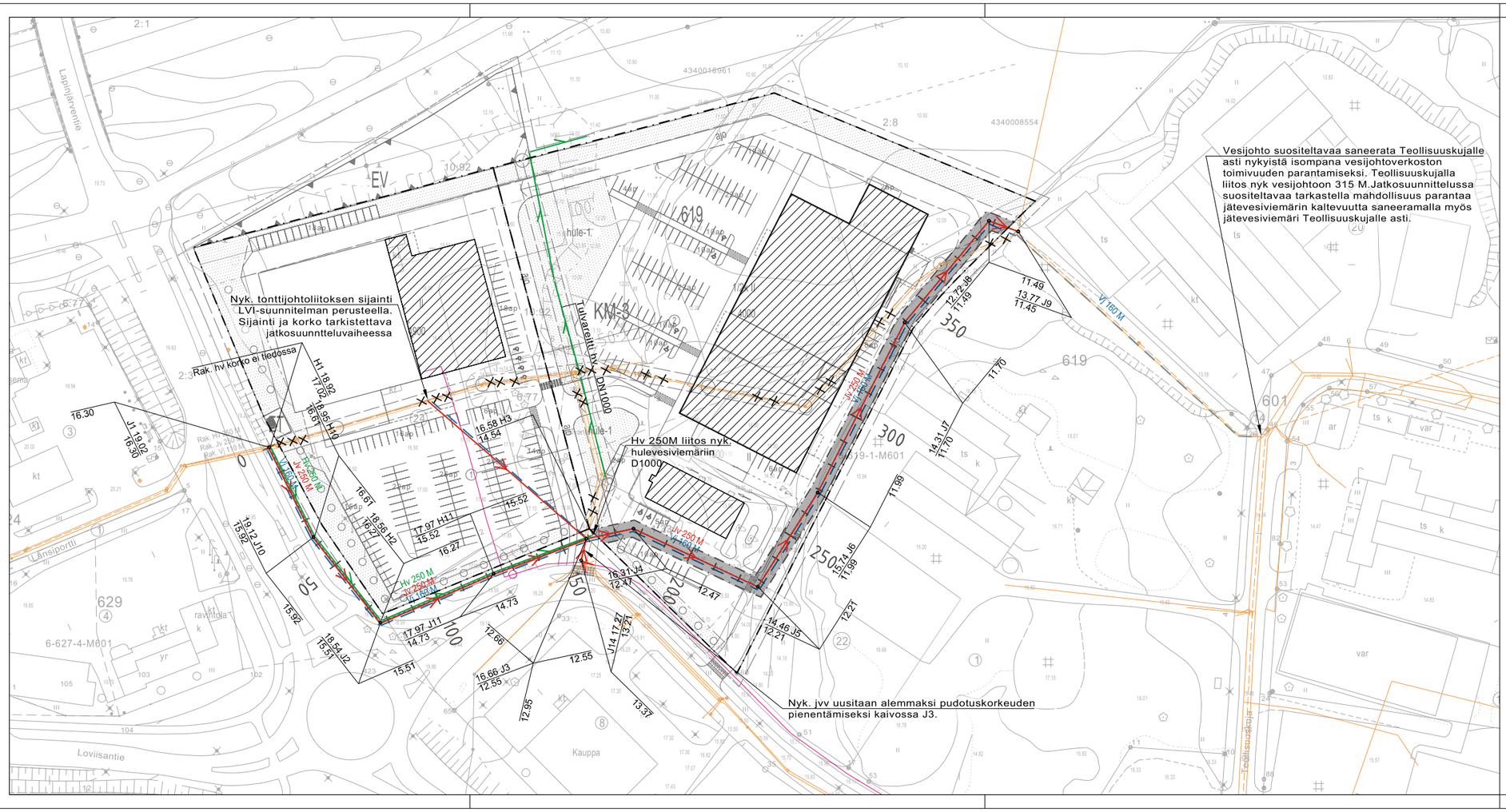
Piirustuksen sisältö: Huleveden tulvareitti Yleissuunnitelma

Mittakaava: 1:1000/1:100

RAMBØLL
Ramboll Finland Oy
Sepänkatu 20
90100 Oulu
puh. 020 755 611

Suunn.ala	Työnro	Tiedosto
VHT	1510090732	
Piirustusnro		Muutos
H03		

Hyv. (nimi, tutkinto, allekirj.)	Piirt.	Suunn.	Pvm
Ekaterina Shaydakova	KSAV	Kaisa Savolainen	6.6.2025



Sunnitelmassa oletettu aiemman Länstiportin hulevesiselvityksen kartoitustietoihin perustuen, että tähän projektiin lähtöaineistona saadussa länsiportti.png kuvassa ilmoitetut vesijuoksut todellisuudessa putken lakikorkoja.

Vesijohtoverkoston painetaso ei riitä uusien liikerakennusten mahdollisille sprinklerijärjestelmille. Sprinklereiden vedenotto järjestettävä säiliöillä kiinteistöillä.

PIIRUSTUSMERKINNÄT

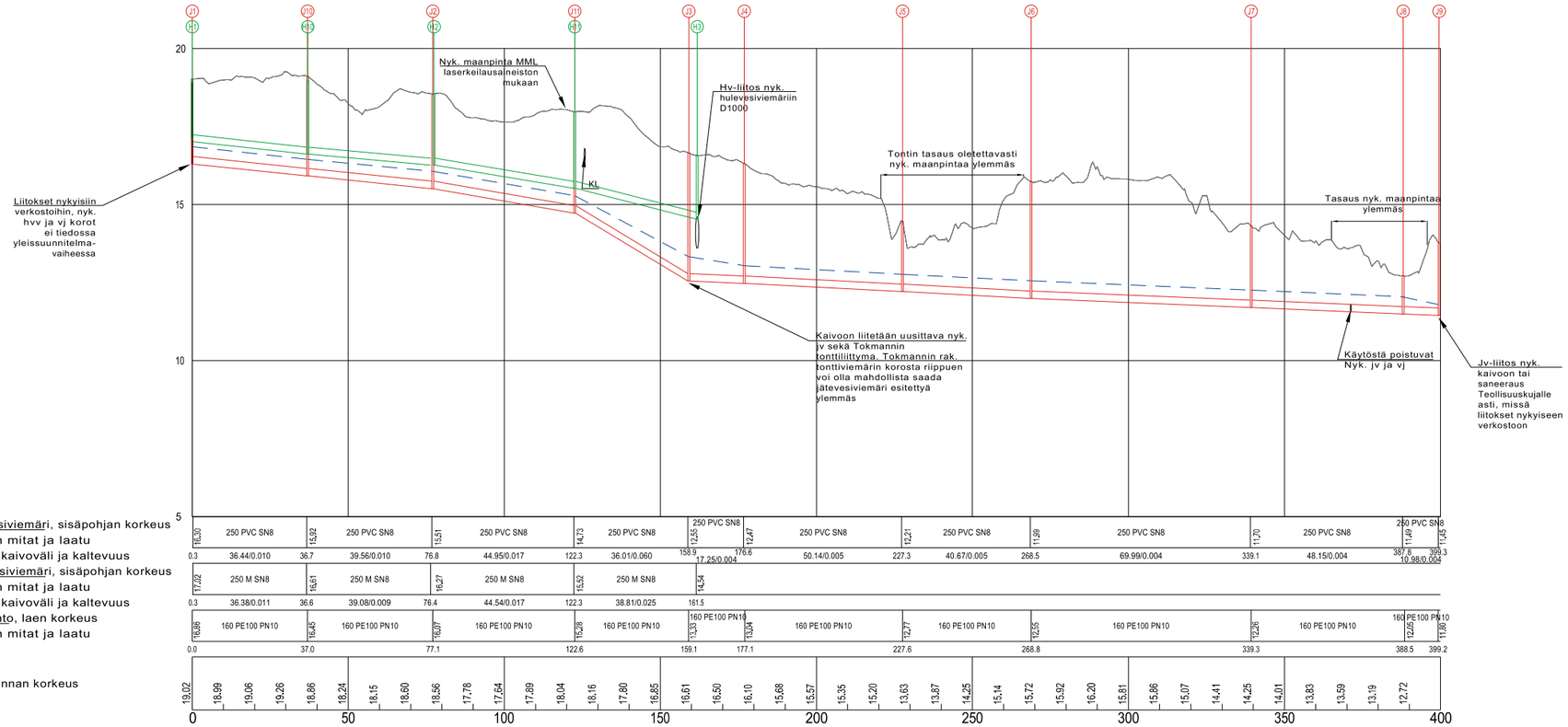
- Kaavamuutosluonnoksen mukainen kiinteistöraja
- Suunn. rakennus tontinkäyttösuunnitelman mukaan
- Nyk. vesihuoltoverkosto
- Käytöstä poistuva vesihuoltolinja
- Rak. kaukoläpmö
- Vesihuollolle tarvittava rasite kaavamuutosalueella

Koordinaatti-/ korkeusjärjestelmä ETRS-GK26/ N2000

K.osa/ kylä	KorttelI/ tila	Tontti/ Rn:o	Viranomaisen merkintöjä
Rakennustoimenpide			Piirustuslaji: Asemapiirustus; Juokseva nro
Rakennuskohteen nimi ja osoite: Länsiportti, Loviisa			Piirustuksen sisältö: Vesijohdon ja jätevesiviemärin ja hulevesiviemärin siirto Yleissuunnitelma; Mittakaava: 1:1000

RAMBOLL
Ramboll Finland Oy
Sepänkatu 20
90100 Oulu
puh. 020 755 611

Suunn.ala: VHT	Työnro: 1510090732		Tiedosto
	Piirustusnro: VH01		Muutos
Hyv. (nimi, tutkinto, allekirj.) Ekaterina Shaydakova	Piirt. KSAV	Suunn. Kaisa Savolainen	Pvm 6.6.2025



Koordinaatti-/ korkeusjärjestelmä ETRS-GK26/ N2000

K.osa/ kylä	Kortteli/ tila	Tontti/ Rn:o	Viranomaisen merkintöjä

Rakennustoimenpide

Piirustuslaji: Pituusleikkaus

Juokseva nro

Rakennuskohteen nimi ja osoite

Länsiportti, Loviisa

Piirustuksen sisältö

Vesijohdon ja jäte- ja hulevesiviemärin siirto Yleissuunnitelma

Mittakaava 1:1000/1:100

RAMBOLL
Ramboll Finland Oy
Sepänkatu 20
90100 Oulu
puh. 020 755 611

Suunn.ala	Työnro	Tiedosto
VHT	1510090732	

Piirustusnro	Muutos
VH02	

Hyv. (nimi, tutkinto, allekirj.)	Piirt.	Suunn.	Pvm
Ekaterina Shaydakova	KSAV	Kaisa Savolainen	6.6.2025

SITOWISE

Loviisan Länsiportin alueen asemakaavan muutos

KAUPAN SELVITYS

16.10.2025



Sisällysluettelo

Tiivistelmä 3
Sammandrag 4
Alkusanat 5
1 Lähtökohdat 6
1.1 Kaavoitustilanne 6
1.2 Tokmannin laajennus 9
2 Kaupan toimintaympäristön analyysi 11
2.1 Kaupan palvelujen tarjonta 11
2.2 Kaupan palvelujen kysyntä 12
3 Vaikutusten arviointi 16
3.1 Alue- ja yhdyskuntarakenne 16
3.2 Kauppa 17
3.3 Asukkaat 21
4 Yhteenveto ja päätelmiä 24
5 Lähdeluettelo 27

16.10.2025

Tiivistelmä

Loviisan Länsiportin alueen asemakaavan muutos, kaupan selvitys

Tehtävänä oli selvittää, voidaanko Länsiportin alueen Tokmannin yhteyteen sijoittaa uusi päivittäistavaramyymälä, millaisia ovat asemakaavan mahdollistaman päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan vaikutukset ja millainen on koko Länsiportin alueen rooli Loviisan kaupan palveluverkossa.

Päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan osalta tarkastelun kohteena on Tokmannin nykyisen liikerakennuksen laajennus (1 800 k-m^2), josta päivittäistavaroiden osuus on 975 k-m^2 (uusi päivittäistavaramyymälä). Uusi päivittäistavaramyymälä on tyypiltään pieni supermarket. Laajennuksen loppukerrosala jakautuu suhteellisen tasaisesti nykyistä myymälätoimintaa laajentavien pukeutumisen, vapaa-ajan ja asumisen tuoteryhmien kesken.

Uusi päivittäistavaramyymälä on merkitykseltään ja luonteeltaan paikallinen lähikauppa, joka voi sijoittua Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa osoitetulle Loviisan länsiosan kaupan alueelle. Kooltaan selvästi suurempi myymälä (iso supermarket tai hypermarket) ei vastaisi Uusimaa-kaavan 2050 tarkoittamaa ja kaupan alueelle sijoittuvaksi sallittua vain paikallisesti merkittävää kauppaa.

Myös päivittäistavaramyymälän sijainti yhdyskuntarakenteessa, rooli kaupan palvelurakenteessa, päivittäistavarakaupan tulevaan liiketilatarpeeseen vastaaminen ja kuluttajille myönteisten kilpailuvaikutusten syntyminen mahdollistavat myymälän sallimisen asemakaavassa. Uusi myymälä täydentää kaupan palveluverkkoa heikentämättä muiden päivittäistavaramyymälöiden ja keskustakaupan toimintaedellytyksiä ja parantaa päivittäistavarakaupan palvelujen saavutettavuutta.

Tokmannin uusi keskustahakuisen erikoiskaupan tuotetarjonta ei muuta merkittävästi kilpailuasetelmaa keskustamyymälöiden kanssa. Asemakaavan mahdollistama uusi tilaa vaativa erikoiskauppa täydentää kaupungin nykyistä tämän alan tarjontaa ja vahvistaa toteutuessaan Itä-uudenmaan vaihemaakuntakaavassa tähän tarkoitukseen osoitettua kaupan aluetta.

Koko Länsiportin alueeseen tulisi suhtautua osana Loviisan kehittyvää keskustaajamaa. Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen Länsiportissa vahvistaa kaupungin kaupallista vetovoimaa. Asemakaava-alueen roolina onkin myös houkutella osa valtatiellä kulkevasta ostovoimasta Loviisaan - sekä Länsiporttiin että keskustaan. Näin alue toimii myös keskustan ”käyntikorttina”.

Maankäytön suunnittelussa kaupan palvelujen kehittämistä onkin ajateltava kokonaisuutena, jossa eri alueiden kaupan palvelut täydentävät toisiaan. Myymälöille on varattava tarpeen mukaan kehittämis- ja laajennusmahdollisuuksia. Tämän vuoksi on tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liiketilarakentaminen. Kaupungin tehtävänä on kokonaisuuden hallinta niin, että luodaan edellytykset kaupan kehittämiseen eri alueilla yhdyskuntarakenteelliset kehittämistavoitteet ja kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen.

Sammandrag

Detaljplaneändring för området Västra port i Lovisa, handelsutredning

Uppdraget var att utreda om det är möjligt att placera en ny dagligvarubutik i anslutning till Tokmanni vid området Västra porten, vilka konsekvenser dagligvaruhandel och specialhandel enligt detaljplanen har, samt vilken roll hela området Västra port har i Lovisas handelsservicenätverk.

Berörande dagligvaruhandeln och centrumorienterade specialhandeln fokuserar granskningen på en utvidgning av Tokmannis nuvarande affärsbyggnad (1 800 vy-m²), varav andelen dagligvaror är 975 vy-m² (ny dagligvarubutik). Den nya dagligvarubutiken är likt en liten supermarket. Den återstående våningsytan i utvidgningen fördelas relativt jämnt mellan produktgrupperna kläder, fritid och boende, som utvidgar den nuvarande butiksverksamheten.

Den nya dagligvaruhandelsbutiken är lokalt betydande och fungerar som närbutik. Den kan placeras i det handelsområdet i västra Lovisa som anges i etapplandskapsplanen för Östnyland. En avsevärt större butik till sin storlek (stor supermarket eller hypermarket) skulle inte motsvara det som avses med Nylandsplanen 2050 och tillåts endast för lokalt betydande handel.

Även dagligvaruhandelns placering i samhällsstrukturen, roll i handelsserviceutbudet, och svar på det framtida behovet av affärsutrymmen inom dagligvaruhandeln samt de positiva konkurrenseffekter som uppstår för konsumenterna, möjliggör att butiken tillåts i detaljplanen. Den nya butiken kompletterar handelsservicenätet utan att försämra övriga dagligvarubutikers och centrumhandelns verksamhetsförutsättningar, samt förbättrar tillgängligheten till dagligvaruhandelns tjänster.

Tokmannis nya produktutbud inom centrumorienterad specialhandel förändrar inte konkurrenssituationen med butikerna i centrum i någon betydande grad. Den nya utrymmeskrävande specialhandeln, som möjliggörs genom detaljplanen, kompletterar vid förverkligande stadens nuvarande utbud inom detta område och stärker det handelsområde som i Östra Nylands etapplandskapsplan är avsett för detta ändamål.

Hela området Västra porten bör ses som en del av Lovisas utvecklande centralortsområde. Att tjänsteutbudet ökar och blir mångsidigare i Västra porten stärker stadens kommersiella dragningskraft. Detaljplaneområdets roll är också att locka en del av köpkraften från riksvägen till Lovisa – både till Västra porten och centrum. Därmed fungerar området också som ett ”visitkort” för Lovisa centrum.

Vid planering av markanvändningen bör utvecklingen av handelstjänster tänkas som en helhet, där de olika områdenas handelstjänster kompletterar varandra. Butiker måste ges möjlighet att utvecklas och växa vid behov. Därmed är det viktigt att planläggningen möjliggör tillräckligt och flexibelt byggande av affärsutrymme. Stadens uppgift är att hantera helheten så att förutsättningar skapas för utvecklingen av handeln i olika områden, med beaktande av utvecklingsmålen för samhällsstrukturen och tillgängligheten till handelstjänster.

16.10.2025

Alkusanat

Vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa liikerakennusten korttelialuetta (KL) ollaan muuttamassa vähittäiskaupan suuryksiköksi (KM). Kaavan yhtenä tavoitteena on tutkia, voidaanko Tokmannin yhteyteen sijoittaa päivittäistavaramyymälä.

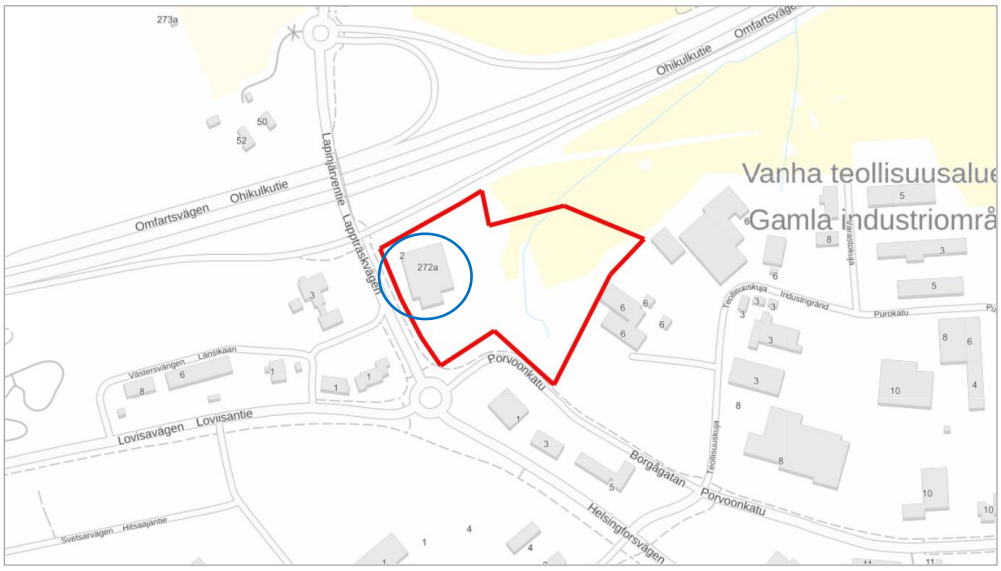
Tehtävänä oli laatia asemakaavan muutoksen kaupallinen selvitys, jossa tarkastellaan Tokmannin laajennusta, uuden päivittäistavarakaupan sijoittumisen edellytyksiä sekä alueelle sijoittuvaa uutta tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Koska asemakaava-alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, kaupan palveluverkkoa ja kaupan kehittämisen vaikutuksia tarkastellaan tarvittavilta osin koko Loviisaa ja naapurikuntia koskien. Työtä ohjasi ohjausryhmä, johon kuuluivat Marko Luukkonen, Eevi Halinen ja Perttu Huhtiniemi Loviisan kaupungilta. Työstä vastasi Kimmo Koski Sitowise Oy:stä.

1 Lähtökohdat

1.1 Kaavoitustilanne

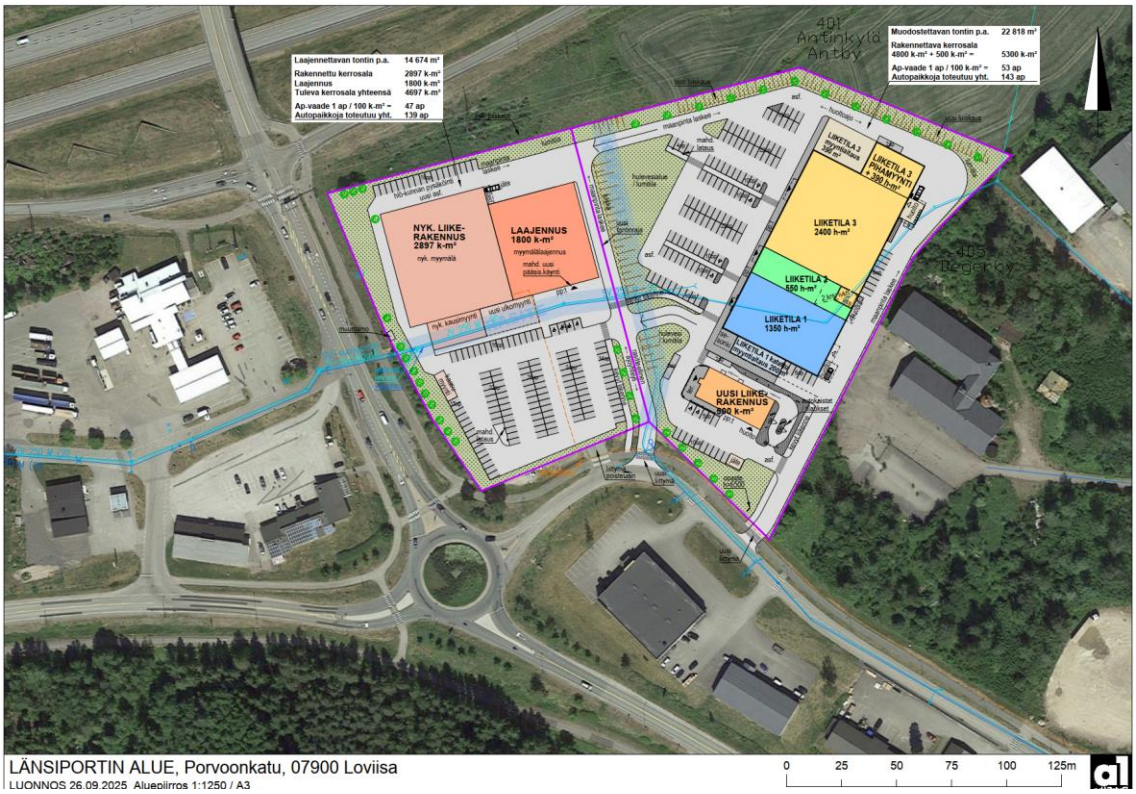
Selvityksen kohteena on **asemakaava** ja asemakaavan muutos, kaupunginosa 6 Uusikaupunki, korttelin 619 osa, Porvoonkatu/Lapinjärventie. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu pääosin liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Porvoonkatuun rajautuvalla osalla on asemakaavassa osoitettu katuaukio/tori, jota ei ole toteutettu. Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia, voidaanko katuaukio liittää osaksi liikerakennusten korttelialuetta. Tavoitteena on myös tutkia, voidaanko alueelle sijoittaa Tokmannin yhteyteen ruokakauppa (Loviisan kaupunki 2024).

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan Länsiportissa (kuva 1). Alue rajautuu idässä teollisuusalueeseen, pohjoisessa pelto- ja moottoritiealueisiin, lännessä Lapinjärventiehen ja etelässä Porvoonkatuun. Suunnittelualueella sijaitsee Tokmannin liikerakennus, joka on rakennettu vuonna 2015. Muutoin alue on rakentamatonta aluetta ja alueen koillisosa peltoa (Loviisan kaupunki 2024).



Kuva 1. Asemakaava-alue (Loviisan kaupunki 2024). Tarkastelun kohteena oleva päivittäistavarakaupan hanke sijoittuu Tokmannin kiinteistöön, joka on kuvassa merkitty sinisellä ympyrällä.

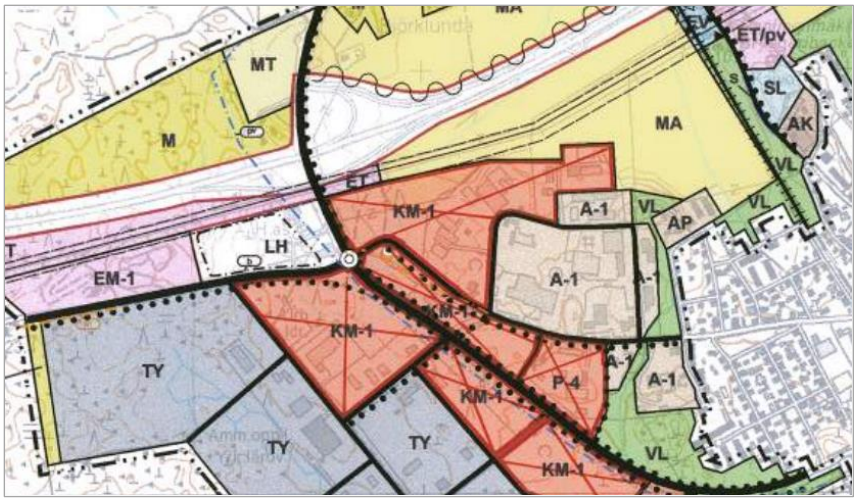
Liiketilojen osalta asemakaavan muutos koskee Tokmannin laajennusta (1 800 k-m^2), tilaa vaativaa erikoiskauppaa (4 300 k-m^2) ja niiden ulkomyymälöitä (780 k-m^2) sekä ravitsemusalan palveluja (500 k-m^2). Tokmannin laajennuksesta hieman yli puolet on päivittäistavaroiden liiketilaa ja loppuosa muiden tuoteryhmien liiketilaa (pukeutuminen, vapaa-aika ja asuminen).



Kuva 2. Länsiportin alue, aluepiirros, luonnos 26.9.2025 (a1-arkkitehdit).

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa LOTES **osayleiskaava**, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä vuonna 2010 (kuva 3). Muutoin alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, koska se on jätetty vahvistamatta liikerakentamisen korttelialueelta. Osayleiskaavassa vahvistamattoman alueen merkintä KM-1 tarkoittaa seuraavaa (Loviisan kaupunki 2024):

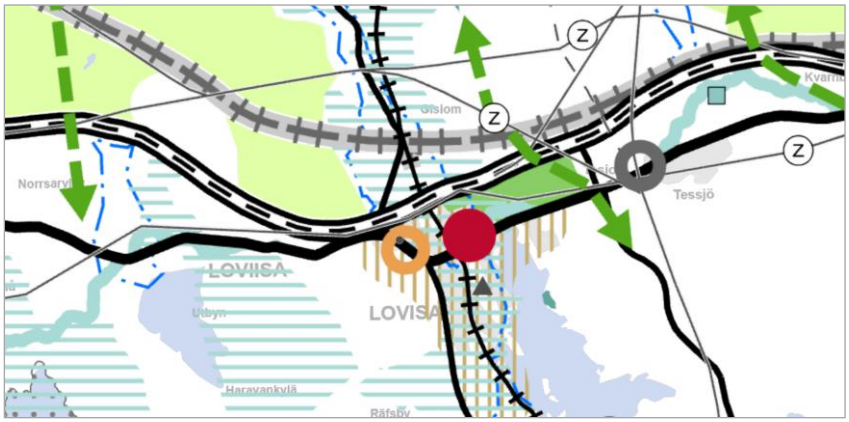
- Kaupallisten palvelujen alue. Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilojen lisäksi muun erikoiskaupan myymälätiloja, ei kuitenkaan elintarvikkeiden myyntiä.



Kuva 3. Ote LOTES osayleiskaavasta (Loviisan kaupunki 2024).

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan **vaihemaakuntakaava**, joka on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Vaihemaakuntakaava on osa Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuutta. Uusimaa-kaavan 2050 kaupan ratkaisussa seudullisesti merkittävän kaupan suuryksikön koon yleinen alaraja on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti 4 000 k-m^2. Tämä tarkoittaa, että Uudenmaan alueella alle 4 000 k-m^2 kauppaa voi sijoittaa vapaasti, sillä se katsotaan merkitykseltään paikalliseksi kaupaksi. Seudullisesti merkittävän kaupan suuryksikön koon alaraja vaihtelee kuitenkin maakuntakaavan eri alueilla (Uudenmaan liitto 2024).

Asemakaava-alue sijoittuu Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan kohdemerkinnällä osoitetulle Loviisan länsiosan kaupan alueelle, joka on tilaa vaativan kaupan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä (kuva 4). Seudullisesti merkittävän kaupan koon alaraja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä on keskustahakuisessa kaupassa 10 000 k-m^2 ja tilaa vaativassa kaupassa pääkaupunkiseudun ulkopuolella 10 000 k-m^2. Alueelle voidaan sijoittaa paikallista keskustahakuista kauppaa alle 10 000 k-m^2 seudullisuuden rajan, ellei selvityksin muuta osoiteta. Loviisan länsiosan kaupan alueen enimmäismitoitus on 40 000 k-m^2. Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan myös merkitykseltään paikallinen liiketila (Uudenmaan liitto 2024).



Kuva 4. Loviisan länsiosan kaupan alueen sijoittuminen, ote Itä-uudenmaan vaihemaakuntakaavasta (Uudenmaan liitto 2023).

Kaupan alueen kohdemerkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni (tilaa vaativa erikoiskauppa). Alueelle mahdollisesti sijoittuvan keskustahakuisen kaupan tulee olla vain paikallisesti merkittävää (Uudenmaan liitto 2024).

Seudullista kaupan palveluverkkoa täydentävän paikallisen palveluverkon yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon paikallisen kaupan sijoittamisessa ja kaupan koon määrittelyssä kaupan vaikutusalueella olevan väestön määrä ja kaupan sijainnin vaikutus yhdyskuntarakenteessa. Erityisesti päivittäistavarakaupan sijoittumisella on merkittävä vaikutus arjen sujuvuuteen (Uudenmaan liitto 2024).

Keskustahakuisella kaupalla ja tilaa vaativalla kaupalla tarkoitetaan Uusimaa-kaavassa 2050 seuraavaa (Uudenmaan liitto 2024):

- Keskustahakuinen kauppa tarkoittaa päivittäistavarakauppaa ja muun erikoistavaran kauppaa. Keskustahakuinen kauppa sijoittuu keskustoihin, jotka ovat hyvin saavutettavissa kestävillä kulkutavoilla. Lähiympäristössä on paljon asukkaita ja joukkoliikenneyhteydet keskustaan ovat pääsääntöisesti toimivia. Päivittäistavarakauppa on lähipalvelua ja toimiakseen taloudellisesti, täytyy päivittäistavarakaupan läheisyydessä olla riittävä asukaspohja. Päivittäistavarakaupassa kerrosalaltaan 4 000 neliömetrin kokoinen myymälä tarvitsee nykyisin 9 400 asukasta toimiakseen keskimääräisellä myyntitehokkuudella. Vuonna 2050 päivittäistavarakaupan vaatima asukaspohja on 7 400 asukasta ostovoiman kasvaessa. Oletuksena asukaspohjalle on, että kaikki asukkaat asioivat tässä myymälässä.
- Keskustahakuisella muun erikoistavaran kaupalla tarkoitetaan kaikkia niitä erikoiskaupan toimialoja, jotka eivät ole tilaa vaativaa kauppaa. Muun erikoistavaran kauppoja ovat mm. vaate-, kenkä-, kirja-, urheilu- ja sisustuskaupat, apteekit, Alkot ja muut tiettyihin kulutushyödykkeisiin erikoistuneet kaupat. Muun erikoistavaran kaupassa vähittäiskaupan suuryksiköt ovat yleensä laajan tavaravalikoiman myymälöitä. Laajan tavaravalikoiman kaupat ovat hypermarketteja, tavarataloja ja muita laajan tavaravalikoiman myymälöitä kuten Tokmanni, Biltema ja Hong Kong.
- Tilaa vaativa kauppa on erikoiskauppaa, joissa mm. myytävien tuoteryhmien tarvitsemat tilantarpeet ovat suuria, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa. Tilaa vaativa kauppa sijoittuu keskusten ulkopuolelle ja keskittyy kaupan alueille. Kaupan alueet sijoittuvat yleensä hieman heikommalle saavutettavuusvyöhykkeelle kuin läheinen keskusta. Kaupan alueet ovat myös yleisesti heikommin saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla. Kaupan alueet sijoittuvat kuitenkin melko lähelle keskustoja ja ovat yleensä taajamiin johtavien pääväylien varrelle. Kaupan alueiden sijoittumisen ja mitoituksen lähtökohtana ovat tilaa vaativan kaupan kannalta riittävä lähiasutus ja ostovoima, jolloin asiointimatkat ovat kohtuullisia.

1.2 Tokmannin laajennus

Tokmannin nykyinen liikerakennus on kooltaan noin 2 900 k-m^2. Liiketila ei mahdollista valikoimien laajentamista, minkä vuoksi tavoitteena on toteuttaa 1 800 k-m^2 myymälälaajennus. Päivittäistavaroiden osuus laajennuksesta (uusi päivittäistavaramyymälä) on 975 k-m^2. Päivittäistavaramyymälän toimija on kansainvälinen yritys. Tilastokeskuksen toimialaluokituksen (TOL 2008) mukaan uusi päivittäistavaramyymälä on tyypiltään pieni supermarket. Laajennuksen loppuosa jakautuu suhteellisen tasaisesti nykyistä toimintaa laajentavien muiden tuoteryhmien kesken (pukeutuminen, vapaa-aika ja asuminen).

Myymälälaajennuksen kaupan paikallisuus

Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa osoitetulle Loviisan länsiosan kaupan alueelle voidaan sijoittaa paikallisesti merkittävää keskustahakuista kauppaa. Uusimaa-kaavan 2050 määrittelyn mukaan keskustahakuisella kaupalla tarkoitetaan päivittäistavarakauppaa ja muun erikoistavaran kauppaa. Tokmannin laajennuksen muun erikoistavaran kauppa täydentää myymälän nykyistä palveluvalikoimaa, kyseessä ei ole varsinainen uusi myymälä eikä myymälätoiminta. Pinta-alaltaan noin 800 k-m^2:n laajennus on osa jo olemassa olevaa myymälää ja maakuntakaavan kaupan aluetta, jonka enimmäismitoitus on 40 000 k-m^2. Laajennuksen paikalliseksi kaupaksi katsottavan luonteen taustalla vaikuttaa myös se, että Tokmanni on perustettu vuonna 2015 eli ennen Uusimaa-kaavaa 2050.

Tuolloin voimassa olleessa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Tokmannin tapaisia laajan tavaravalikoiman myymälöitä ei ollut yksilöity (nimetty), eikä maakuntakaavassa määritelty keskustahakuista muun erikoistavaran kauppaa, joihin kuuluvien kaupan suuryksiköiden katsotaan Uusimaa-kaavassa olevan yleensä laajan tavaravalikoiman myymälöitä.

Uuden päivittäistavaramyymälän seudullista/paikallista merkittävyyttä voidaan lähestyä käyttäjälähtöisesti tarkastelemalla myymälöiden kerrosalaan perustuvaa väestöpohjaa: kuinka suuri on se väestöpohja, jonka tietty kaupan kerrosala tarvitsee toimiakseen? Myymälöiden toiminnan kannalta on tärkeää, että niiden lähellä asuu riittävästi perusasiakaskuntaa. Lähialueelta voidaan edellyttää löytyvän noin 70 % tarvittavasta väestöpohjasta. Loppuosa asiakaskunnasta on asuinpaikaltaan vaikeasti määritettäviä liikkuvia asiakkaita. Jos jo perusasiakaskunta edellyttää asiakkaita useamman kunnan alueelta, myymälää voidaan lähtökohtaisesti pitää seudullisesti merkittävänä.

Kerrosalan mukaan määräytyvän väestöpohjan arviointi perustuu Loviisan päivittäistavarakaupan keskimääräiseen myyntitehokkuuteen ja Uudenmaan keskimääräiseen päivittäistavarakaupan kulutuslukuun. Myyntitehokkuuden avulla laskettiin myynti ja kulutusluvun avulla väestömäärä, jolla myynti täyttyy. Lähialueen väestöpohja noin 1 000 k-m^2:n kokoiselle päivittäistavaramyymälälle on suuruusluokkaa 1 000 asukasta. Tätä pidetään usein lähikaupan minimiväestömääränä myös kaupan toimijoiden myymäläverkon suunnittelussa. Se vastaa suuruusluokan tasolla myös edellä esitetystä Uusimaa-kaavan 2050 yleistetystä (alueelliset ja paikalliset erityispiirteet huomiotta jättävästä) 4 000 k-m^2:n myymälän väestöpohjasta johdettavissa olevaa pienemmän myymälän väestöpohjaa.

Lähialueen alueelliseen laajuuteen (etäisyyteen myymälästä) vaikuttaa tarkastelun kohteena olevan myymälän yhdyskuntarakenteellinen sijainti ja markkinatilanne (ks. kohta 3.2.3). Tiiviisti rakennetulla kaupunkialueella lähialue voi olla esimerkiksi 500 - 1 000 m (kävelyetäisyys), mutta harvemmin asutulla alueella esimerkiksi 2 - 3 km.

Noin kahden kilometrin etäisyydellä Länsiportin alueelle sijoittuvaksi suunnitellusta uudesta päivittäistavaramyymälästä asuu nykyisin noin 3 000 asukasta. Uuden myymälän voidaan näin katsoa olevan luonteeltaan ja merkitykseltään paikallinen. Tätä tukee myös se, että pienet supermarketit (enintään 1 000 k-m^2) ovat valtakunnallisestikin luonteeltaan lähikauppoja, joiden asiakaspohja ja päämarkkina-alue kattaa nimensä mukaisesti pääsääntöisesti lähinnä myymälän lähialueen.

Lisäksi on otettava huomioon, että päivittäistavarakaupan toiminnassa investointien toteuttaminen perustuu nykyiseen ja lähitulevaisuudessa odotettavissa olevaan, pääsääntöisesti paikalliseen kysyntään. Uusi päivittäistavarakaupan toimija näkee Länsiportissa kehittämispotentiaalia. Jos markkinanäkymät eivät olisi riittävän hyvät, investointia ei suunniteltaisi ja uusi myymälä jäisi toteutumatta.

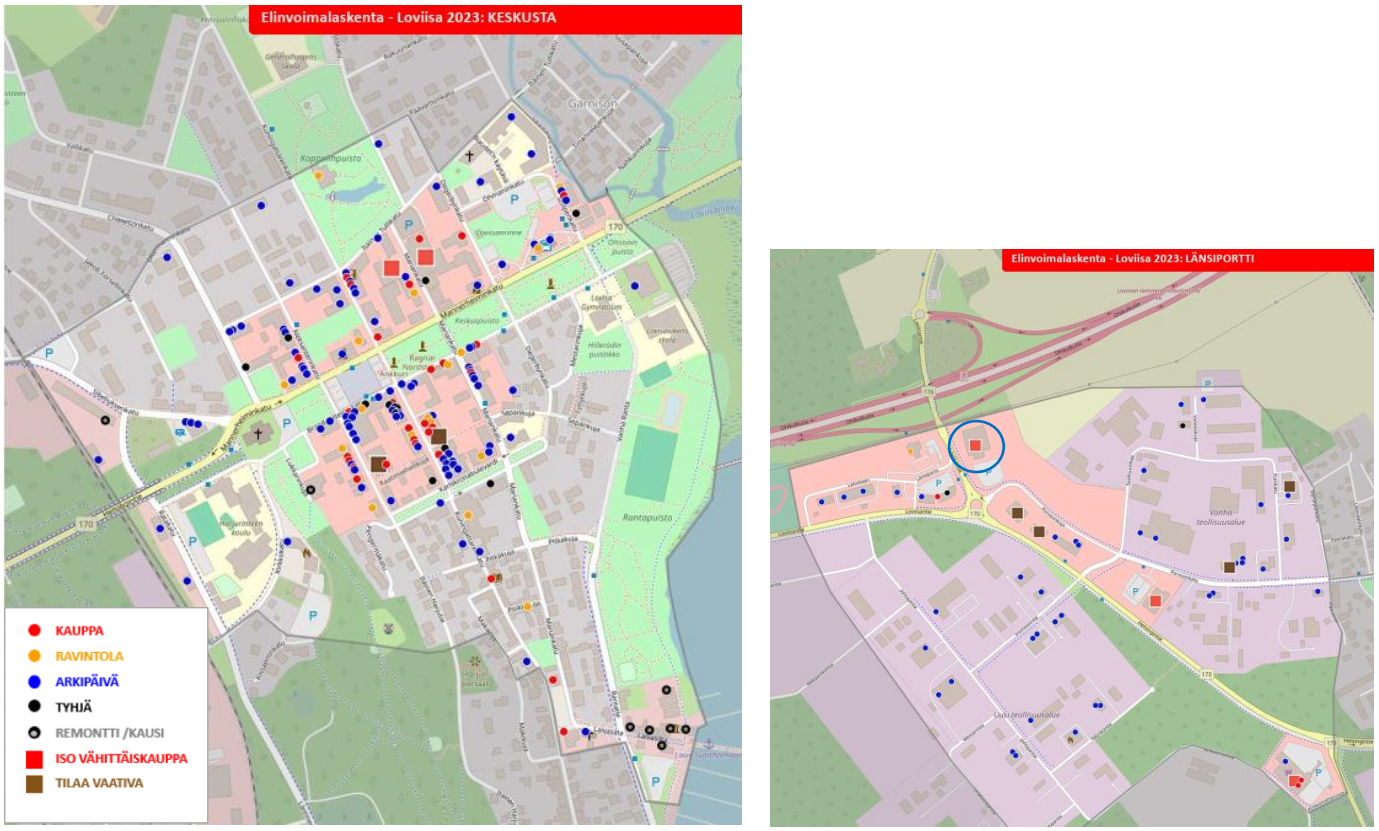
2 Kaupan toimintaympäristön analyysi

2.1 Kaupan palvelujen tarjonta

Loviisassa toimi vuonna 2023 yhteensä 12 päivittäistavaramyymälää (www.tilastokeskus.fi). Myymälät jakautuivat myymälätyypeittäin seuraavasti:

- isot supermarketit (yli 1000 m^2) 2
- pienet supermarketit (yli 400 m^2, enintään 1000 m^2) 1
- valintamyymälät (yli 100 m^2, enintään 400 m^2) 9

Tämän jälkeen kaksi valintamyymälää on lopettanut toimintansa. Myymälöistä puolet toimii Loviisan keskustaajaman alueella muut kaupungin muilla alueilla (Ahvenkoski, Koskenkylä, Liljendal, Pernaja ja Ruotsinpyhtää). Loviisan keskustan ja Länsiportin myymälät ja kaupalliset palvelut esitetään kuvassa 5.



Kuva 5. Loviisan keskustan ja Länsiportin alueet myymälät ja kaupalliset palvelut (TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy 2024). Tarkastelukohteena oleva päivittäistavarakaupan hanke sijoittuu Tokmannin yhteyteen sinisellä ympyrällä merkitylle alueelle (oikeanpuoleinen kuva).

Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisterin mukaan Loviisassa toimi yhteensä 96 erikoiskaupan myymälää vuonna 2024. Keskustahakuisen erikoiskaupan toimialoilla toimi yhteensä 82 myymälää. Keskustahakuiseen erikoiskauppaan kuuluvat

urheiluvälinemyymälät, Alkot, apteekit, kosmetiikkamyymälät ym., vaatekaupat, tietotekniikka/viihde/ elektroniikkakaupat, tavaratalot, pienoistavaratalot ja itsepalvelutavaratalot sekä ns. pienet erikoiskaupat kuten optikot, kelloliikkeet, lelukaupat, lemmikkieläinkaupat ja kukkakaupat. Selvästi eniten myymälöitä toimi pienten erikoiskauppojen toimialoilla. Toimialoilla, jotka sisältävät pääosin tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä (huonekalu-, kodintekniikka- ja rautakauppa, venekauppa sekä muu tilaa vaativa kauppa kuten puutarha-alan kauppa) toimi yhteensä 14 myymälää. Moottoriajoneuvojen- ja tarvikkeiden kaupan alalla toimi lisäksi 13 myymälää. Valtaosa kaupungin erikoiskaupan myymälöistä toimi Loviisan keskustaajaman alueella.

2.2 Kaupan palvelujen kysyntä

Väestö

Vuoden 2023 lopussa Loviisan väestömäärä oli 14 458. Tilastokeskuksen uusimman väestöennusteen (2024) mukaan kaupungin väestömäärä on 13 961 vuonna 2030 ja 13 845 vuonna 2035. Väestömuutos vuoteen 2035 on -613 asukasta. Väestömuutos poikkeaa huomattavasti Loviisan kaupan palveluverkkoselvityksestä, jossa Tilastokeskuksen väestöennusteen 2019 mukaan laskettu väestömuutos Loviisassa 2018 - 2040 on -2 180 (FCG 2020).

Ostovoima

Vähittäiskaupan ostovoimaa arvioidaan keskimääräisen asukaskohtaisen kulutusluvun kautta. Kulutusluku tarkoittaa yhden henkilön vuodessa vähittäiskauppaan kuluttamaa rahamäärää. Kertomalla kulutusluku alueen väestömäärällä saadaan arvio alueella vähittäiskauppaan kohdistuvasta ostovoimasta. Ostovoiman tulevan kehityksen arviointi pohjautuu väestönkasvun ohella yksityisen kulutuksen kasvuun ja sen rakenteen muutokseen.

Ostovoimalaskelmien perusteena käytettiin Santasalo Ky:n vuoden 2021 Uudenmaan kulutusluvuista (www.santasalo.fi) johdettuja kulutuslukuja. Ostovoiman arvioinnin lähtökohdaksi otettiin Loviisan vuoden 2023 lopun väestömäärä. Ostovoiman kasvu vuosiin 2030 ja 2035 laskettiin Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaisiin väestömääriin ja kulutuksen kasvuun perustuen. Päivittäistavarakaupan kulutuslukuna (ml. alko) käytettiin vuoden 2023 osalta noin 4 300 €/asukas, vuoden 2030 osalta noin 4 600 €/asukas ja vuoden 2035 osalta noin 4 800 €/asukas. Keskustahakuisessa erikoiskaupassa kulutusluvut vastaavilta vuosilta ovat noin 4 200 €/asukas, noin 4 800 €/asukas ja noin 5 200 €/asukas. Tilaa vaativan erikoiskaupan vuoden 2023 kulutusluku on 2 000 €/asukas, vuoden 2030 noin 2 200 €/asukas ja vuoden 2035 noin 2 400 €/asukas.

Pitkälle tulevaisuuteen ulottuvat ostovoimalaskelmat sisältävät aina epävarmuutta. Ostovoimalaskelmissa tärkeimmät muuttujat ovat väestöennuste ja kulutusluku. Jos jompikumpi kasvaa selvästi laskelmissa oletettua tasoa vähemmän, on kaupan palveluilla huonommat toteutumisedellytykset. Tässä selvityksessä yksityisen kulutuksen kasvun arvioitiin olevan päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi ja erikoiskaupassa 1,5 %/vuosi. Eri tahojen tekemät arviot yksityisen kulutuksen kasvusta voivat poiketa merkittävästi toisistaan. Kasvuarviot vaihtelevat myös toimialoittain. Tässä selvityksessä käytetyt kasvuarviot kuvaavat maltillisesti ja realistisesti kulutuksen kehitystä, minkä vuoksi niitä käytetään yleisesti kaupan selvityksissä.

Päivittäistavarakaupan ostovoiman kasvu Loviisassa vuoteen 2030 on noin 3 milj. € ja vuoteen 2035 noin 6 milj. €. Keskustahakuisessa erikoiskaupassa ostovoima kasvaa vuoteen 2030 noin 6 milj. € ja vuoteen 2025 noin 11 milj. €. Tilaa vaativan erikoiskaupan osalta kasvu on noin 3 milj. € vuoteen 2030 ja noin 5 milj. € vuoteen 2035.

Liiketilan laskennallinen lisätarve

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet. Nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan liiketilan lisätarve arvioitiin Loviisan asukkaiden ostovoiman kasvun ja kaupan tunnuslukujen perusteella.

Liiketilan lisätarve on laskennallinen luku, joka ei liity kaupan olemassa olevan liiketilan määrään. Tilantarve kuvaa liiketilan lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustantaan eli uusiin myymälöihin. Käytännössä osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa.

Toisaalta mahdollinen ostovoiman vuodon vähentyminen, myymäläkannan poistuma ja alueen ulkopuolelta tuleva ostovoima lisäävät liiketilan tarvetta. Keskeinen tilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus, joka päivittäistavarakaupassa vaihtelee myymälätyypeittäin (korkein suurissa yksiköissä). Näin ollen myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilantarpeeseen. Liiketilan laskennallinen lisätarve on laskettu päivittäistavarakaupassa myyntitehokkuudella 6 400 €/k-m^2, keskustahakuisessa erikoiskaupassa tehokkuudella 4 500 €/k-m^2 ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa tehokkuudella 3 000 €/k-m^2. Laskennassa käytetty kaavallisen ylimitoituksen kerroin on 1,3.

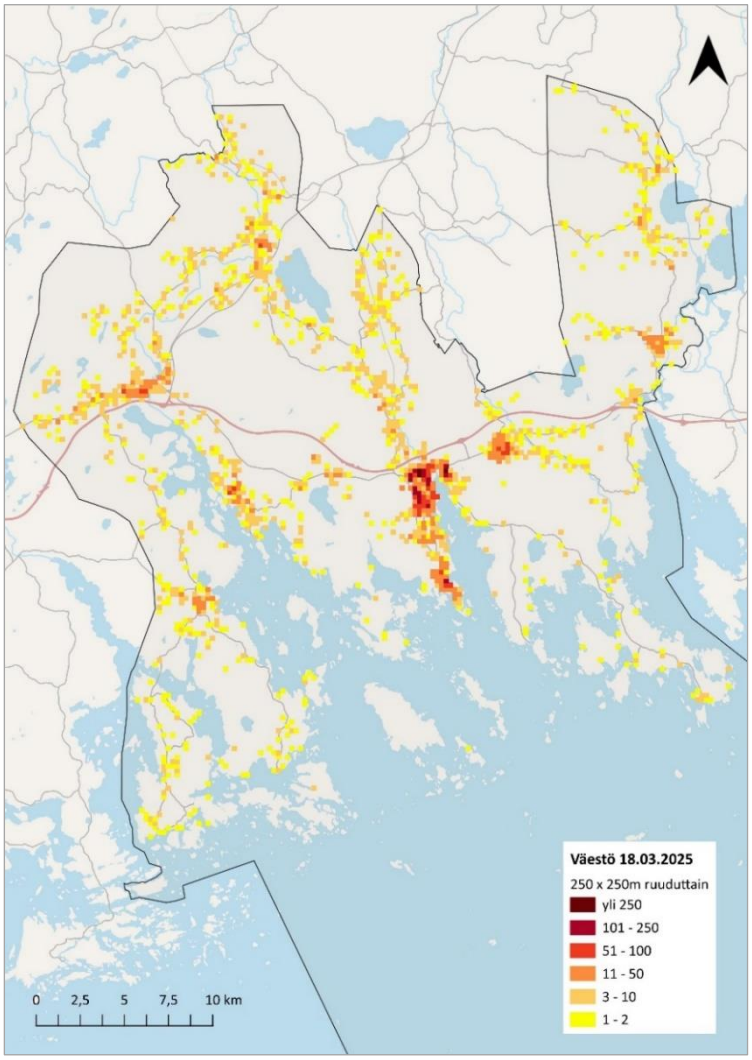
Näillä tunnusluvuilla laskettuna päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve Loviisassa on vuoteen 2030 mennessä suuruusluokkaa 1 000 k-m^2 ja vuoteen 2035 mennessä suuruusluokkaa 1 500 k-m^2. Keskustahakuisessa erikoiskaupassa liiketilan lisätarve vuoteen 2030 on suurusluokkaa 2 000 k-m^2 ja vuoteen 2035 suuruusluokkaa 3 500 k-m^2. Tilaa vaativassa erikoiskaupassa lisätarve on suuruusluokkaa 1 500 k-m^2 vuoteen 2030 ja suuruusluokkaa 2 500 k-m^2 vuoteen 2035.

Kaupan palvelujen saavutettavuus

Ihmisten arjen sujuvuudessa yksi merkittävimmistä asioista on kaupan ja erityisesti päivittäistavarakaupan palvelujen saavutettavuus. Nykyisin puolet Loviisaan väestöstä (noin 6 900 asukasta, 50 % kokonaisväestöstä) asuu Loviisan keskustaajamassa (Loviisan tilastoalueella), jossa päivittäistavarakaupan myymälöitä on eniten. Muita taajamia (tilastoalueita) ovat Liljendal (noin 1 300 asukasta, 9 %), Pernaja (noin 3 600 asukasta, 26 %) ja Ruotsinpyhtää (noin 2 200 asukasta, 16 %). Väestön sijoittuminen esitetään kuvassa 6. Kaikissa mainituissa taajamissa on päivittäistavaramyymälä. Loviisan päivittäistavarakaupan myymälöiden voidaankin sanoa toimivan väestön sijoittumiseen ja palvelujen saavutettavuuteen nähden keskeisimmillä alueilla.

Loviisan asukkaiden asiointimatka lähimpään päivittäistavaramyymälään oli vuonna 2020 keskimäärin noin viisi kilometriä. Alle kilometrin etäisyydellä koko päivittäistavaravalikoimaa myyvistä päivittäistavaramyymälöistä asui noin 8 400 asukasta. Loviisan kaupan palveluverkkoselvityksen yhteydessä tehdyn asukaskyselyn mukaan loviisalaiset olivat tyytyväisiä Loviisan ruokakauppojen saavutettavuuteen. Ruokakauppojen saavutettavuutta piti erittäin hyvänä 40 % vastaajista ja hyvänä 51 % vastaajista. Huonoksi tai erittäin huonoksi ruokakauppojen saavutettavuuden arvioi kaikista vastaajista 8 % (Keskustan ja Valkon

alueen vastaajista 5 %, Loviisan itäosien vastaajista 7 % ja Loviisan länsiosien vastaajista 15 %) (FCG 2020).



Kuva 6. Loviisan väestö maaliskuussa 2025 (Loviisan kaupunki).

Loviisan asukkaiden asiointimatka lähimpään päivittäistavaramyymälään oli vuonna 2020 keskimäärin noin viisi kilometriä. Alle kilometrin etäisyydellä koko päivittäistavaravalikoimaa myyvistä päivittäistavaramyymälöistä asui noin 8 400 asukasta. Loviisan kaupan palveluverkkoselvityksen yhteydessä tehdyn asukaskyselyn mukaan loviisalaiset olivat tyytyväisiä Loviisan ruokakauppojen saavutettavuuteen. Ruokakauppojen saavutettavuutta piti erittäin hyvänä 40 % vastaajista ja hyvänä 51 % vastaajista. Huonoksi tai erittäin huonoksi ruokakauppojen saavutettavuuden arvioi kaikista vastaajista 8 % (Keskustan ja Valkon alueen vastaajista 5 %, Loviisan itäosien vastaajista 7 % ja Loviisan länsiosien vastaajista 15 %) (FCG 2020).

Loviisan erikoiskaupan palvelut ovat keskittyneet Loviisan keskustaajamaan, jossa palvelut ovat hyvin saavutettavissa keskustaajaman alueella asuville. Alle 3 kilometrin etäisyydellä keskustasta on noin 5 900 asukasta ja noin 2 300 työpaikkaa, alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 6 800 asukasta ja noin 2 500 työpaikkaa ja alle 10 kilometrin etäisyydellä noin 9 100 asukasta ja noin 2 900 työpaikkaa. Asukaskyselyyn vastanneiden mukaan Loviisan

erikoisliikkeiden saavutettavuus on selvästi heikompi kuin Loviisan ruokakauppojen saavutettavuus. Asukaskyselyyn vastanneista Loviisan keskustan erikoisliikkeiden saavutettavuutta piti erittäin hyvänä 14 % vastaajista ja hyvänä 45 % vastaajista. Huonoksi tai erittäin huonoksi keskustan erikoisliikkeiden saavutettavuuden arvioi kaikista vastaajista 39 % (Keskustan ja Valkon alueen vastaajista 35 %, Loviisan itäosien vastaajista 35 % ja Loviisan länsiosien vastaajista 52 %) (FCG 2020).

3 Vaikutusten arviointi

3.1 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Aluerakenteella tarkoitetaan laajempien alueiden eli koko maan, maakuntien ja seutujen rakennetta. Aluerakennetasolla Tokmannin laajennus ja uudet tilaa vaativan erikoiskaupan myymälät parantavat osaltaan Loviisan kaupallista asemaa, mutta eivät vaikuta itäisen Uudenmaan kuntien välisiin suhteisiin, eikä muuta kaupungin asemaa keskusverkossa. Asemakaavan mahdollistamat uudet kaupan toiminnot eivät myöskään vaikuta maakunnan tai Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan seutujen kaupan rakenteeseen, jossa eri alueille on jo muotoutunut oma roolinsa palveluverkossa. Uudet myymälät kuitenkin tasapainottavat osaltaan itäisen Uudenmaan nykyistä kaupan palvelurakennetta, jossa monipuolisimmat päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palvelut sijaitsevat Porvoossa. Vuonna 2023 Porvoossa toimi 23 päivittäistavaramyymälää (1 hypermarket, 4 isoa supermarkettia, 4 pientä supermarkettia ja 14 valintamyymälää) ja yli 230 erikoiskaupan myymälää pl. autokauppa (www.tilastokeskus.fi).

Yhdyskuntarakenteella tarkoitetaan työssäkäyntialueen, kaupunkiseudun, kaupungin, kaupunginosan tai muun taajaman sisäistä rakennetta sisältäen väestön ja asumisen, työpaikkojen ja tuotantotoiminnan, palvelujen ja vapaa-ajan alueiden sekä näitä yhdistävien liikenneväylien ja teknisen huollon verkostojen sijoittumisen ja niiden keskinäisen suhteen.

Asemakaavan mahdollistamilla uusilla myymälöillä ei ole ratkaisevaa muutosvaikutusta Loviisan keskustaajaman yhdyskuntarakenteeseen, koska kaupan kehittäminen kohdistuu jo olemassa olevalle maakuntakaavan kaupan alueelle ja lähelle keskustaa. Asemakaava-alue alue ei ole nykyisestä yhdyskuntarakenteesta irrallaan oleva alue, vaan osa Loviisan keskustaajamaa. Uusi päivittäistavarakaupan myymälä ei muuta Loviisan keskustan ja keskustaajaman päivittäistavarakaupan painopistettä, sillä asemakaava-alueen läheisyydessä on jo toiminnassa kaksi päivittäistavaramyymälää.

Painopiste ei muutu myöskään keskustahakuisessa erikoiskaupassa, koska Tokmannin laajennuksen uusi liiketila täydentää jo olemassa olevaa tuotetarjontaa. Tokmannin laajennuksen alle 300 k-m^2:n lisäys kussakin tuoteryhmässä (pukeutuminen, vapaa-aika ja asuminen) on lisäksi pieni suhteessa Loviisan keskustan liiketiloihin. Jo vuonna 2012 Loviisan keskustan keskustahakuisen erikoiskaupan sijaintirakennusten kerrosala oli noin 8 000 k-m^2 (ympäristöministeriö 2014). Loviisan keskustassa sijaitsevan Kauppakeskus Gallerian rakennuksen nykyinen kerrosala on noin 1 800 k-m^2 (Loviisan kaupunki 2025). Asemakaavan mahdollistamien uusien tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöiden ei voida katsoa vaikuttavan yhdyskuntarakenteeseen, koska ne sijoittuvat maakuntakaavassa tähän tarkoitukseen osoitetulle kaupan alueelle.

Koska Tokmannin laajennus ja asemakaavan tilaa vaativan erikoiskaupan liiketila sijoittuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, niiden ei myöskään voida katsoa lisäävän merkittävästi asiointiliikennettä eikä siitä aiheutuvia ympäristöhaittoja. Yhdyskuntarakenteen kannalta myönteistä on myös se, että Länsiportin alueelle on mahdollista kulkea joukko- ja kevytliikenteellä sekä alueen sijainti työmatkaliikenteen pääreitin (valtatien 7) varrella. Päivittäistavarakaupassa uuden myymälän myötä syntyvä mahdollisuus asioida työmatkan yhteydessä voi vähentää tarvetta erillisiin asiointimatkoihin.

3.2 Kauppa

3.2.1 Uusi liikerakentaminen suhteessa liiketilatarpeeseen

Ostovoiman kasvuun perustuvaa liiketilan laskennallista lisätarvetta tarkastelemalla voidaan hahmottaa, kuinka suuri on se markkinoiden kasvu, jonka jakajaksi uusi päivittäistavaramyymälä tulee. Loviisan asukkaiden päivittäistavarakaupan ostovoiman kasvuun perustuva liiketilan lisätarve vuoteen 2030 on noin 1 000 k-m^2 eli suuruusluokaltaan saman verran kuin Tokmannin yhteyteen sijoittuvan uuden päivittäistavaramyymälän suunniteltu kerrosala.

Kun tarkastelu ulotetaan pidemmälle ajanjaksolle vuoteen 2035, Loviisan väestön ostovoiman kasvun pohjalta laskettu päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve on noin 1 500 k-m^2. Tämä tarkoittaa suuruusluokkatasolla sitä, että liiketilan lisätarve kattaa Tokmannin yhteyteen sijoittuvan uuden myymälän lisäksi noin pienen supermarketin/valintamyymälän verran päivittäistavarakaupan kerrosalaa. Mahdollisten muiden tulevien päivittäistavarakaupan hankkeiden ”käyttöön jäävä” kerrosala on suhteellisen vähäinen, mutta markkinoiden koko huomioon ottaen Loviisaan ei todennäköisesti ole tulossa merkittävää määrää uusia päivittäistavarakaupan palveluja. Keskolla, Varuboden-Oslalla ja Lidlillä on jo myymälätarjontaa Loviisassa. Uusien myymälöiden sijasta kaupan kehitys toteutuneekin tarvittaessa lähinnä mahdollisilla myymälälaajennuksilla tai nykyisten myymälöiden liikepaikan siirtämisillä. Liiketilan lisätarvetta tarkasteltaessa tämä tarkoittaa pääosin siirtyvää, ei kokonaan uutta kerrosalaa.

Tokmannin laajennuksen (1 800 k-m^2) keskustahakuiseen erikoiskauppaan kuuluvien tuoteryhmien (pukeutuminen, vapaa-aika ja asuminen) kerrosala on noin 800 k-m^2, joka jakautuu suunnilleen tasan eri tuotetyhmien kesken. Keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilatarve Loviisassa on vuoteen 2030 mennessä suurusluokkaa 2 000 k-m^2 ja vuoteen 2035 suuruusluokkaa 3 500 k-m^2. Liiketilan lisätarve kattaa Tokmannin laajennuksen kerrosalan ja mahdollisten muiden tulevien erikoiskaupan hankkeiden käyttöön jää noin 1 200 k-m^2 vuoteen 2030 mennessä ja noin 2 700 k-m^2 vuoteen 2035 mennessä.

Tilaa vaativassa erikoiskaupassa liiketilan lisätarve on suuruusluokkaa 1 500 k-m^2 vuoteen 2030 ja suuruusluokkaa 2 500 k-m^2 vuoteen 2035. Tämä ei riitä kattamaan asemakaavan mahdollistamaa tilaa vaativan erikoiskaupan mitoitusta (4 300 k-m^2). Tilaa vaativa erikoiskauppa on kuitenkin pääsääntöisesti luonteeltaan seudullista ja asioimaan voidaan tulla kaukaakin. Länsiportin alueen tilaa vaativat erikoiskaupat eivät palvele vain loviisalaisia. Pelkästään loviisalaisten omaan ostovoimaan perustuva liiketilan lisätarve ei siten voi olla pohjana liiketilatarpeen ja liiketilatarjonnan väliselle tarkastelulle.

Tätä tukee myös se, että Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa Länsiportin sijoittumisalueen eli Loviisan länsiosan kaupan alueen (KM) enimmäismitoitus on 40 000 k-m^2. Tähän mitoitukseen verrattuna asemakaavan tilaa vaativan erikoiskaupan mitoitus on vähäinen. Lisäksi on muistettava, että maakuntakaavan aikajänne ulottuu vuoteen 2050. Vuodelle 2050 laskettuna Loviisan tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilan lisätarve on suuruusluokkaa 5 000 k-m^2.

3.2.2 Ostovoiman siirtymä

Ostovoima kuvaa kuluttajien ostovoimapotentiaalia tietyllä alueella. Se ei kerro suoraan, missä tämä potentiaali toteutuu myyntinä. Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat asianomaiselle paikkakunnalle

ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy muualle.

Loviisan kaupan palveluverkkoselvityksen (FCG 2020) mukaan Loviisan päivittäistavarakaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja vetävät ostovoimaa myös kaupungin ulkopuolelta (vapaa-ajan asukkaat ja matkailijat). Päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä vuonna 2018 oli positiivinen (noin +18 %). Selvityksen yhteydessä tehdyn asukaskyselyn perusteella loviisalaiset hoitavat ostos- ja asiointitarpeensa pääasiassa oman kaupungin alueella. Ostovoimaa siirtyi jonkin verran mm. Porvoon, Kotkan ja Kouvolan suuntiin sekä pääkaupunkiseudulle.

Arkisin ruokaostokset tehdään yleisimmin Loviisassa (83 % vastaajista). Myös viikonloppuisin ruokaostokset tehdään yleisimmin Loviisassa. Asiointeja suuntautuu kuitenkin arkipäiviä enemmän Loviisan ulkopuolelle. Kaikista vastaajista 76 % tekee ruokaostokset viikonloppuisin Loviisassa. Tärkeimmät syyt Loviisan ulkopuolella asiointiin ovat laajempi tuotevalikoima, mahdollisuus hoitaa myös muita asioita samalla matkalla sekä myymälän sijainti työmatkan tai vapaa-ajan matkan varrella. Keskustan ja Valkon sekä Loviisan itäosien vastaajilla tärkein syy muualla asiointiin on laajempi tuotevalikoima. Loviisan länsiosien vastaajilla tärkein syy on myymälän sijainti työmatkan tai vapaa-ajan matkan varrella (FCG 2020).

Ruokaostosmatka tehtiin yleisimmin kotoa käsin. Vastaajista 48 % teki ruokaostosmatkan kotoa, 37 % työmatkan yhteydessä ja 15 % vapaa-ajan tai harrastuksiin suuntautuvan matkan yhteydessä (FCG 2020). Vuonna 2023 Loviisan työllisten työmatkoista 43 % suuntautui kaupungin ulkopuolelle (asuinkuntansa ulkopuolella työssäkäyvät, www.tilastokeskus.fi).

Länsiportin alueelle sijoittuva uusi päivittäistavaramyymälä laajentaa keskustan, Valkon ja Loviisan itäosien asukkaille tarjolla olevaa tuotevalikoimaa ja tarjoaa pendelöijille uuden ostospaikan työmatkan yhteydessä. Samalla uusi myymälä voi osaltaan vähentää Loviisasta muihin kuntiin virtaavaa ostovoimaa.

Päivittäistavarakaupasta poiketen Loviisan erikoiskaupan tarjonta ei vastaa kysyntää. Erikoiskaupan (tilaa vaativa kauppa ja muu erikoiskauppa) ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2017 noin -21 %. Elektroniikka- ja tietotekniikkatuotteiden, kirjojen sekä naisten vaatteiden yleisin ostopaikka on netti. Uuden auton, jalkineiden, miesten vaatteiden sekä huonekalujen ja sisustustarvikkeiden yleisin ostopaikka on muualla, erityisesti pääkaupunkiseudulla. Alueittain tarkasteltuna keskustan ja Valkon alueella erikoistavaroiden ostosmatkat suuntautuvat itä- ja länsiosia enemmän Loviisaan. Itäosista asiointeja suuntautuu muita alueita enemmän Kotkaan ja Kouvolaan ja länsiosista Porvooseen. Muissa tuoteryhmissä erikoiskaupan tuotteiden yleisin ostopaikka on Loviisa (FCG 2020).

Merkittävimmät syyt erikoistavaraostosten tekemiseen Loviisan ulkopuolella ovat laajempi tuotevalikoima, alhaisemmat hinnat ja pidemmät aukioloajat, jotka ovat myös keskustan ja Valkon sekä Loviisan itäosien vastaajille tärkeimmät. Loviisan länsiosien vastaajilla tärkeimmät syyt muualla asiointiin ovat laajempi tuotevalikoima, pidemmät aukioloajat ja myymälän/ostospaikan sijainti työmatkan tai vapaa-ajan matkan varrella (FCG 2020). Länsiportin alueen asemakaavan mahdollistamat uudet erikoiskaupan toiminnot laajentavat Loviisan erikoiskaupan tarjontaa ja todennäköisesti vähentävät ostovoiman nykyistä ulosvirtausta.

3.2.3 Kaupan kilpailutilanne ja myymälöiden toimintaedellytykset

Tokmannin laajennus ja asemakaavan mahdollistamat uudet tilaa vaativan erikoiskupan myymälät muuttavat kaupan kilpailutilannetta ainakin lyhyellä aikavälillä. Päivittäistavarakaupassa kilpailutilanteeseen vaikuttaa aluksi myös suunnitellun myymälän uutuusarvo. Suomessa on toistaiseksi toiminnassa vain yksi vastaava myymälä Ylöjärvellä. Kilpailutilanteen muuttuminen ei kuitenkaan aina ja automaattisesti tarkoita kielteisiä vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toimintaedellytyksiin. Loviisan kaupan palveluverkko on vuosien varrella uudistunut ja uudistuu jatkossakin. Kaupan toimintaedellytysten kannalta on tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liiketilarakentaminen.

Asemakaava-alue osana maakuntakaavan kaupan aluetta tarjoaa kilpailukykyisen ja vetovoimaisen kauppapaikan sinne sijoittuville yrityksille. Uudet myymälät puolestaan nopeuttavat kaupan uudistumiskehitystä ja mahdollisuuksia vastata kuluttajien muuttuvaan kysyntään. Kuluttajien tarpeet ovat eriytyneet ja eriytyvät jatkossakin. Tämä merkitsee sitä, että myös ostospaikoilta vaaditaan yhä enemmän. Etenkin hyvän liikenteellisen sijainnin ja saavutettavuuden sekä hintatason ja monipuolisten valikoimien merkitys on ollut kasvussa. Jos myymälät eivät syystä tai toisesta miellytä, ostospaikkaa vaihdetaan, mikäli se vain on mahdollista. Asiointi suuntautuu sinne, missä kuluttajien odotukset täyttyvät parhaiten.

Kilpailuvaikutusten ennakointi on haasteellista, koska monet vaikutuksista riippuvat kuluttajien käyttäytymisen mahdollisista muutoksista ja kilpailun aiheuttamista dynaamisista vaikutuksista yritysten toimintaan. Kilpailun toimivuuden kannalta olisi tärkeää, että kaavoituksella luodaan edellytyksiä myös uusien toimijoiden alalle tulolle. Pitämällä alalle tulon esteet mahdollisimman alhaisina varmistetaan se, että luodaan edellytykset toimivalle kilpailulle ja sen myötä positiivisille kilpailuvaikutuksille.

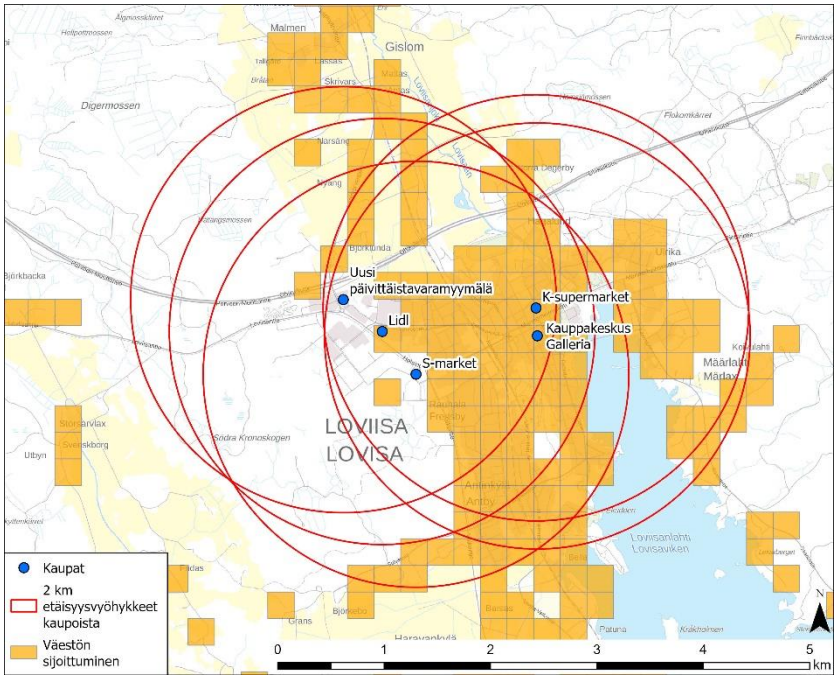
Uutta alueidenkäyttölakia valmistelevan työryhmän luonnoksessa (30.9.2024) kaavoituksessa tulisi elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin liittyen kiinnittää huomiota mm. yritysten sijoittumis- ja laajentumisedellytyksiin ja elinkeinoelämän kilpailun edellytyksiin. Elinkeinoelämän kilpailun edellytykset kattavat myös vähittäiskaupan kilpailun edellytykset (www.ymapristo.fi).

Asemakaava-alueelle sijoittuvan **päivittäistavaramyymälän** aikaansaaman kilpailuasetelman muutoksen vaikutukset kohdistuvat uuden toimijan ja Loviisassa jo toimivien kaupan ryhmien väliseen kilpailuun ja myymälätasolla eri myymälätyyppien väliseen kilpailuun. Maankäytön suunnittelussa kaupan ryhmien välistä kilpailua oleellisempaa on myymälöiden välinen kilpailu. Päivittäistavarakaupan toiminnassa on aina kyse siitä, missä kuluttajat haluavat asioida ja millainen on erikokoisten myymälöiden rooli. Pienissä myymälöissä saatetaan asioida usein, mutta valtaosa ostoseuroista suuntautuu suurempiin myymälöihin. Loviisassa suuremmat myymälät tarkoittavat lähinnä nykyisiä isoja supermarketteja ja Lidlin myymälää, jotka ovat kooltaan suuruusluokkaa 1 500 - 3 000 k-m^2 (MCSI Property Intel -kiinteistötietopalvelu).

Tämä tarkoittaa sitä, että Länsiportin alueen uuden myymälän kilpailuvaikutus kohdistuu etenkin Loviisan keskustaajaman pieneen supermarkettiin ja valintamyymälöihin. Nämä myymälät ovat kuitenkin jo tottuneet lähimyymälärooliinsa ja vallitsevaan markkinatilanteeseen, jossa Loviisassa on jo pitkään toiminut suurempia päivittäistavaramyymälöitä, ja osa ostovoimasta on virrannut kaupungin ulkopuolelle vielä suurempiin myymälöihin. Länsiportin uusi päivittäistavaramyymälä on luonteeltaan lähikauppa, joka tulee osaksi tätä kokonaisuutta. Uuden myymälän läheisyydessä ei kuitenkaan ole muita kooltaan isoa

supermarkettia pienempiä päivittäistavaramyymälöitä, joihin voisi kohdistua merkittäviä myymälöiden toimintaedellytyksiä heikentäviä vaikutuksia. Loviisan muissa taajamissa toimivien päivittäistavaramyymälöiden toiminta- ja kehittämismahdollisuuksiin Länsiportin alueen uudella myymälällä ei ole vaikutusta.

Uusi päivittäistavaramyymälä ja Lidl sekä niitä hieman lähempänä Loviisan keskustaa sijaitseva S-Market ja keskustan K-Supermarket sijaitsevat noin kahden kilometrin säteellä toisistaan (kuva 7). Näin lähelle toisiaan sijoittuville myymälöille ei voida osoittaa omia, väestöpohjaan perustuvia markkina-alueitaan. Läheisyyden lisäksi mm. kanta-asiakaskortit, hintataso ja tarjoukset sekä kuluttajien asiointitottumukset vaikuttavat kauppapaikan valintaan ja aiheuttavat markkina-aluepäällekkäisyyksiä. Myymälöissä asioidaan ”ristiin toistensa kanssa”, ei välttämättä vain yhdessä tietyssä myymälässä. Lisäksi Lidllillä on yleensä muita tämän kokoluokan päivittäistavaramyymälöitä alueellisesti laajempi asiakaskunta, eikä Tokmanniin sijoittuvan päivittäistavaramyymälän vetovoimaa voida selkeästi erottaa myymälän muun tuotetarjonnan vetovoimasta.



Kuva 7. Päivittäistavaramyymälöiden ja Kauppakeskus Gallerian sijainti ja etäisyysvyöhykkeet. Väestötiedot vastaavat maaliskuun 2025 tilannetta.

Kaupan tulevan kehityksen kannalta markkina-alueita oleellisempaa on tässä tapauksessa ostovoiman kasvuun perustuva liiketilan lisätarve. Jos uuden päivittäistavaramyymälän koko ylittäisi selvästi tämän tarpeen, sillä saattaisi olla vaikutusta muiden myymälöiden toimintaedellytyksiin. Loviisan päivittäistavarakaupan liiketilan tuleva lisätarve on kuitenkin suurempi kuin uuden päivittäistavaramyymälän suunniteltu kerrosala (ks. kohta 3.2.1). Uuden myymälän toteuttamisen jälkeen jää siis kehittämisvaraa myös muille hankkeille. Tämä ”yli jäävä kerrosala” tarkoittaa myös sitä, että uuden myymälän lähialueella voidaan katsoa olevan riittävästi ostovoimaa Lidlin ja S-Marketin lisäksi myös uudelle pienemmälle myymälälle. Lisäksi on muistettava, että päivittäistavarakauppojen toiminta ei perustu vain välittömien lähialueidensa asukkaiden kaupassakäyntiin, varsinkin kun lähin myymälä ei aina ole ensisijainen tai euromääräisesti eniten käytetty kauppa (ks. kohta 3.3).

Edellä esitettyyn perustuen voidaan todeta, että Länsiportin alueen päivittäistavarakaupan kehittämisellä ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia Loviisan nykyisten keskustan, keskustaajaman ja kaupungin muiden taajamien myymälöiden toiminta- ja kehittämisedellytyksiin. Myymälöiden toiminnan lopettamiset uuden lähikaupan vuoksi eivät näin ollen ole todennäköisiä. Mikäli toiminnan lopettamisia tapahtuisi, uutta myymälää merkittävämpänä tekijänä olisi kaupan yleinen rakennemuutos.

Keskustahakuisessa erikoiskaupassa asemakaavan mahdollistamien kaupan toimintojen aikaansaamien kilpailuvaikutusten voidaan arvioida olevan pieniä. Tokmannin laajennuksen tuoteryhmät (pukeutuminen, vapaa-aika ja asuminen) täydentävät myymälän nykyistä tarjontaa, eivätkä tuote- ja palvelutarjonnallaan kilpaile suoraan Loviisan keskustan erikoiskaupan näihin tuotteisiin erikoistuneiden myymälöiden kanssa.

Loviisan keskustassa on monipuolinen erikoiskaupan tarjonta. Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisterin mukaan keskustassa toimii yli 50 keskustahakuisen erikoiskaupan myymälää, mm. vaatekauppoja, urheiluvälinekauppoja, kirja- ja lahjatavarakauppoja, optisen alan kauppoja, eläintarvikekauppoja, kukkakauppoja, kauneus- ja hyvinvointialan kauppoja, kello- ja kultakauppoja, kodinkonekauppoja sekä keittiö- ja saniteettikaluste-, tietotekniikka- ja musiikkikauppoja.

Tokmannin laajennuksen kerrosalan lisäys kussakin erikoiskaupan tuoteryhmässä (pukeutuminen, vapaa-aika ja asuminen) on alle 300 k-m^2, joka on sekä erikseen tarkasteluna että yhteenlaskettuna pieni suhteessa Loviisan keskustan liiketiloihin (ks. kohta 3.1). Loviisan keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2030 kattaa Tokmannin laajentuvien tuoteryhmien kerrosalan. Tämä kertoo sen, että kaupungissa on sekä kehittämisvaraa että kehittämistarvetta uudelle keskustahakuiselle erikoiskaupalle.

Asemakaavan mahdollistama **tilaa vaativa erikoiskauppa** ei kilpaile Loviisan keskustan kanssa ja sijoittuu maakuntakaavassa tällaiseen kaupan toimintaan osoitetulle alueelle. Tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla (huonekalu-, kodintekniikka- ja rautakauppa sekä muu tilaa vaativa kauppa kuten puutarha-alan kauppa ja venekauppa) kilpailutilanteen muotoutumiseen tulee vaikuttamaan se, missä määrin Länsiporttiin sijoittuu uusia myymälöitä samoille toimialoille kuin Loviisassa jo on (esimerkiksi rautakauppoja). Toisaalta Länsiportin alue antaa myös mahdollisuuden olemassa olevien myymälöiden siirtymiseen nykyisestä toimipaikastaan Länsiportin kehittyvällä kaupan alueelle. Länsiportin alueen tilaa vaativan erikoiskaupan kehittämisen käytännön toimialakokoonpanoihin ja toteutukseen tulee vaikuttamaan erityisesti se, mitkä toimialat/yritykset ovat kiinnostuneita alueesta ja millainen on niiden toimintakonsepti ja tilantarve.

3.3 Asukkaat

Ihmisten arjen sujuvuudessa yksi merkittävimmistä asioista on päivittäistavarakaupan palvelujen saavutettavuus. Saavutettavuuden käsite voidaan ymmärtää ja sitä voidaan mitata monin eri tavoin. Esimerkiksi etäisyys myymälään on helposti mitattavissa ja ymmärrettävissä, mutta se ei yksinään kerro koko totuutta. Lyhytkin kävely lähimpään myymälään voidaan kokea vaivalloisemmaksi kuin usean kilometrin ajomatka johonkin toiseen myymälään. Tämä kuvaa osuvasti liikkuvien ja helposti liikkumaan kykenevien kuluttajien kokemaa saavutettavuutta.

Muut kuin edellä mainitut kuluttajat voivat kokea saavutettavuuden hyvinkin eri tavalla. Tähän ryhmään kuuluvat esimerkiksi heikkokuntoiset vanhukset ja autottomat. Tälle ryhmälle kulkutavan valinnan ohella ja jopa sijasta saavutettavuudessa voi olla kysymys myös

asiointimahdollisuuksista. Tähän taas vaikuttavat mm. kauppamatkan pituus, palvelujen laatu, kulkuyhteydet ja -mahdollisuudet, käytettävissä olevat tulot ja myymälöiden hintataso.

Kaupan palvelujen saavutettavuutta voidaan siis tarkastella sekä liikkumiseen perustuvana fyysisenä saavutettavuutena (etäisyytenä myymälään) että koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa pelkkää etäisyyttä moniulotteisemmin. Päivittäistavarakaupan koettu saavutettavuus voidaan yleisellä tasolla määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee tavaroita hankkiessaan. Jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono - mikäli se aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä.

Päivittäistavarakaupassa saavutettavuus korostuu asiointikertojen useuden vuoksi. Kotitaloudet tekevät keskimäärin yli neljä ostoskäyntiä päivittäistavaramyymälään viikoittain (Päivittäistavarakauppa ry 2024). Päivittäistavarakaupan kokonaissaavutettavuuteen vaikuttaa fyysisen etäisyyden lisäksi myös myymälän valikoimien monipuolisuus ja se, miten kaupan tarjonta vastaa alueella asuvien tarpeisiin. Tämä tarkoittaa erityisesti sitä, että kaikkia ostoksia ei haluta tehdä pienimmistä myymälöistä, vaan toisinaan asioinnit suuntautuvat laajemman valikoiman hyper- ja supermarketteihin. Tällöin puhutaan subjektiivisesta koetusta saavutettavuudesta. Fyysisen ja koetun saavutettavuuden eroja tiivistetään taulukossa 1.

	Mitä tarkoittaa?	**Miten voidaan parantaa?**
Fyysinen saavutettavuus	**Objektiivinen: miten kaukana palvelut ovat?** - Maantieteellinen etäisyys - Tie- ja katuverkko - Fyysiset liikkumismahdollisuudet ympäristössä	- Palveluverkon kattavuus - Asutuksen tiiveys - Jalankulkuverkoston kattavuus ja laatu
Koettu saavutettavuus	**Subjektiivinen: miten palvelujen saavutettavuus koetaan?** - Valikoiman monipuolisuus ja kuluttajan tarpeisiin vastaaminen - kulutustavat ja tietotaito - elämäntilanne ja tulotaso - aukioloajat ja hintataso - jalankulkuympäristön miellyttävyys ja virikkeisyys	- Monipuolisten palveluiden ja tarjonnan mahdollistaminen (kaavoitus) - Jalankulkuympäristön - turvallisuus - esteettömyys - viihtyisyys ja miellyttävyys - monipuolisuus

Taulukko 1. Fyysinen ja koettu saavutettavuus (Ramboll 2021).

Länsiportin alueen uusi päivittäistavaramyymälä on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa sekä henkilöautolla että kävellen tai pyöräillen. Lähietäisyydelle asuville uusi myymälä on helposti saavutettavissa oleva lähikauppa. Uudella myymälällä ei kuitenkaan ole merkittävää vaikutusta Loviisan keskustaajaman päivittäistavarakaupan palvelujen fyysiseen saavutettavuuteen, koska se ei pidennä tai lyhennä asiointimatkoja oleellisesti. Uusi myymälä sijaitsee jo nykyisellä kaupan alueella ja lähiympäristössä on jo päivittäistavarakaupan myymälätarjontaa. Sijainti valtatien varressa mahdollistaa sujuvan asioinnin myös työmatkojen yhteydessä.

Fyysisestä saavutettavuudesta poiketen koettu saavutettavuus paranee kaupan palvelutarjonnan lisääntyessä ja monipuolistuessa sekä Loviisan keskustaajaman asukkaiden että kauempaa asioivien näkökulmasta katsottuna. Myymälän lähialueen asukkaille päivittäistavarakaupan palvelujen lisääntyminen parantaa merkittävästi koettua saavutettavuutta.

Uusimaa-kaavan 2050 kaupan alueiden todetaan olevan usein heikommin saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla. Kaupan alueet sijoittuvat kuitenkin melko lähelle keskustoja ja ovat yleensä taajamiin johtavien pääväylien varrella (Uudenmaan liitto 2024). Länsiportin

alueella tämä tarkoittaa ja tulee esiin joukkoliikennesaavutettavuudessa. Loviisan paikallis- ja seutuliikenteen bussien reitit, aikataulut ja pysäkit soveltuvat huonosti ruokaostosten tekemiseen Länsiportissa.

Loviisalaisten yleisin kulkutapa ruokaostomatkoilla on kuitenkin henkilöauto. Loviisan kaupan palveluverkkoselvityksen yhteydessä tehtyyn asukaskyselyyn vastanneista 88 % teki ruokaostosmatkan yleensä henkilöautolla (keskustan ja Valkon alueen vastaajista 84 %, Loviisan itäosien vastaajista 93 % ja Loviisan länsiosien vastaajista 95 %). Kävellen tai pyöräillen ruokaostosmatkan teki keskustan ja Valkon alueilla 13 %, Loviisan itäosissa 7 % ja Loviisan länsiosissa 1 % vastaajista (FCG 2020).

Erikoistavaroiden koetulla saavutettavuudella tarkoitetaan kotitalouksille erikoistavaroiden hankkimisesta aiheutuvaa vaivaa, ajankäyttöä ja kustannuksia. Kuluttajille tärkeitä asioita ovat lisäksi tiedon saanti tuotteesta, valikoimat ja vertailumahdollisuudet. Näiden tekijöiden merkitys painottuu erikoiskaupassa selvästi päivittäistavarakauppaa enemmän.

Loviisan keskushakuisen erikoiskaupan palvelujen saavutettavuudessa ei asemakaavan mahdollistamien muutosten vuoksi tapahdu merkittäviä muutoksia. Koettu saavutettavuus paranee hieman Tokmannin laajennuksen keskustahakuiseen erikoiskauppaan kuuluvien tuoteryhmien tarjonnan kasvun myötä. Fyysisessä saavutettavuudessa ei tapahdu muutosta.

Tilaa vaativassa erikoiskaupassa koettu saavutettavuus paranee asemakaavan mahdollistamien uusien myymälöiden tarjonnan myötä. Muutoksen suuruuteen tulee vaikuttamaan se, minkä toimialan myymälöitä alueelle sijoittuu. Myös fyysisessä saavutettavuudessa tapahtuvaan muutokseen tulee vaikuttamaan asemakaava-alueelle sijoittuvien myymälöiden toimialakokoonpano suhteessa kaupungin nykyisten myymälöiden sijoittumiseen. Tilaa vaativassa erikoiskaupassa fyysisellä saavutettavuudella ei kuitenkaan ole niin suurta merkitystä ja painoarvoa kuin päivittäistavarakaupassa ja keskustahakuisessa erikoiskaupassa. Tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöihin tullaan tarkoituksella kauempaakin, ja usein henkilöautolla.

4 Yhteenveto ja päätelmiä

Päivittäistavaramyymälän mahdollistaminen asemakaavassa

Länsiportin asemakaava-alue tarjoaa kaupan toimintaedellytysten kannalta kilpailukykyisen kauppapaikan uuden päivittäistavarakaupan toimijan suunnittelemalle uudelle päivittäistavaramyymälälle. Uusi myymälä on kooltaan 975 k-m^2 ja sijoittuu myymälälaajennuksena alueella toimivan Tokmannin yhteyteen. Tästä huolimatta uusi päivittäistavaramyymälä on merkitykseltään paikallinen lähikauppa, joka voi sijoittua Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa osoitetulle Loviisan länsiosan kaupan alueelle.

Myymälän sijainti yhdyskuntarakenteessa ja rooli kaupan palvelurakenteessa (täydentää palveluverkkoa, ei heikennä muiden päivittäistavaramyymälöiden eikä keskustakaupan toimintaedellytyksiä), kaupan palvelujen saavutettavuuden paraneminen, kuluttajille myönteisten kilpailuvaikutusten syntyminen sekä päivittäistavarakaupan liiketilan tuleva lisätarve mahdollistavat myymälän sallimisen asemakaavassa. Kooltaan selvästi suurempi myymälä (iso supermarket tai hypermarket) ei vastaisi Uusimaa-kaavan 2050 tarkoittamaa ja kaupan alueelle sijoittuvaksi sallittua vain paikallisesti merkittävää kauppaa.

Asemakaava-alueen rooli ja merkitys Loviisan kaupan palveluverkossa

Loviisan kaupan palveluverkko tulee kehittymään ja uudistumaan kaupan toimintaedellytysten ja kuluttajien asiointikäyttäytymisen muuttuessa. Länsiportin kaupallinen kehittäminen nopeuttaa osaltaan tätä uudistumiskehitystä. Liiketilan tulevaan lisätarpeeseen vastaamisen ohella uudella päivittäistavaramyymälällä ja lisääntyvällä erikoiskaupan tarjonnalla vastataankin myös kuluttajien muuttuvaan kysyntään. Päivittäistavarakaupassa uusi myymälä myös monipuolistaa myymälätarjontaa eri kuluttajaryhmille ja lisää päivittäistavarakaupan lähipalvelujen määrää.

Päivittäistavarakaupan uusi myymälä ei heikennä Loviisan keskustaajaman eikä Loviisan muiden taajamien nykyisten päivittäistavaramyymälöiden toimintaedellytyksiä, mutta saattaa vähentää Loviisan asukkaiden päivittäistavarakaupan ostovoiman nykyistä ulosvirtausta. Etenkin lähialueensa asukkaille Länsiportin uusi myymälä merkitsee päivittäistavarakaupan tarjonnan lisääntymistä ja monipuolistumista ja osalle asukkaista myös aiempaa lyhyempiä asiointimatkoja. Myymälätarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen merkitsee myös kaupan palvelujen koetun saavutettavuuden parantumista. Paitsi lähiympäristössä asuvia, tämä koskee myös Länsiportin alueelle jo nykyisin kauempaa tulevia asiakkaita.

Tokmannin laajennukseen sisältyy nykyistä myymätoimintaa täydentäviä keskustahakuisen erikoiskaupan tuoteryhmiä (asuminen, pukeutuminen ja vapaa-aika), mutta kerrosalan lisäys on suhteellisen pieni ja toiminnan luonne erilainen verrattuna keskustan palvelutarjontaan. Tokmannin uusi tuotetarjonta ei muuta merkittävästi kilpailuasetelmaa keskustamyymälöiden kanssa, eikä heikennä ratkaisevasti keskustamyymälöiden toimintaedellytyksiä. Tätä tukee myös se, että ostovoimaan perustuva keskustahakuisen liiketilan lisätarve kattaa Tokmannin kasvavan liikepinta-alan. Loviisassa on sekä kehittämisvaraa että kehittämistarvetta uudelle keskustahakuiselle erikoiskaupalle.

Asemakaavan mahdollistama uusi tilaa vaativa erikoiskauppa täydentää kaupungin nykyistä tämän alan tarjontaa ja vahvistaa Itä-uudenmaan vaihemaakuntakaavassa osoitettua kaupan aluetta. Samalla se edistää alueen toteutumista maakuntakaavassa esitetyn maankäyttötarkoituksen mukaisena. Länsiportin alueen tilaa vaativan erikoiskaupan

kehittämisen käytännön toimialakokoonpanoihin ja toteutukseen tulee vaikuttamaan erityisesti se, mitkä toimialat/yritykset ovat kiinnostuneita alueesta ja millainen on niiden toimintakonsepti ja tilantarve. Tätä ei maankäytön suunnittelussa voida, eikä kilpailulainsäädännön mukaan pitäisikään määritellä tarkasti ja sitovasti etukäteen. Toimialakokoonpanot voivat myös muuttua ajan kuluessa alueella toimivien yritysten vaihtuessa.

Koko Länsiportin alueeseen tulisi suhtautua osana Loviisan kehittyvää keskustaajamaa. Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen Länsiportissa vahvistaa kaupungin kaupallista vetovoimaa. Asemakaava-alueen roolina onkin myös houkutella osa valtatiellä kulkevasta ostovoimasta Loviisaan - sekä Länsiporttiin että keskustaan. Näin alue toimii myös keskustan ”käyntikorttina”.

Keskusta on Loviisan kaupallinen pääkeskus. Sen tulee myös säilyä ensisijaisena kaupan sijaintipaikkana jatkossakin. Tähän pyrittäessä on muistettava, että keskustan kehitykseen vaikuttavat hyvin monet tekijät. Keskustan kaupalliseen vetovoimaan ja elävyyteen vaikuttavat kaupan palvelutarjonnan lisäksi myös mm. kulttuuri-, viihde- ja ravintolapalvelujen ja julkisten palvelujen tarjonnan monipuolisuus, liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuus, viihtyisä fyysinen ympäristö jne. Loviisan keskustan nykyinen asema ja sen kehittämispotentiaali on tässä mielessä vahva Länsiportin alueeseen verrattuna.

Maankäytön suunnittelussa kaupan palvelujen kehittämistä on ajateltava kokonaisuutena, jossa eri alueiden kaupan palvelut täydentävät toisiaan. Myymälöille on varattava tarpeen mukaan kehittämis- ja laajennusmahdollisuuksia kannattavan liiketoiminnan ylläpitämiseksi. Kaupan palvelujen ja yritysten toimintaedellytysten kehittämisen kannalta onkin tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liiketilarakentaminen. Kaupungin tehtävänä on kokonaisuuden hallinta niin, että luodaan edellytykset kaupan tavoitteelliseen kehittymiseen eri alueilla. Länsiportin asema ja rooli Loviisan vähittäiskaupan palveluverkossa on jo vakiintunut. Tokmannin laajennus ja asemakaavan mahdollistama tilaa vaativa erikoiskauppa vahvistavat osaltaan tätä asemaa, mutta eivät muuta sitä.

Elinkeinoelämän kehittymisedellytysten tukeminen kaavoituksessa

Kaavoituksessa tehdään kaupan kokoa, tyyppiä, sijaintia ja mahdollisesti toteutumisen ajoittumista koskevia ratkaisuja, jotka vaikuttavat vähittäiskaupan ostovoiman siirtymiin, myymälärakenteeseen ja kaupan alueelliseen palvelutarjontaan. Kaupan kannalta katsottuna asian voi tiivistää siten, että kyse on vaikutuksista kaupan kilpailuasetelmaan. Kaavoituksessa tehtävillä ratkaisuilla voidaankin rajoittaa tai mahdollistaa kilpailun toimivuutta. Tärkeää olisi pyrkiä siihen, että rajoitetaan vain sitä, mikä on välttämätöntä yhdyskuntarakenteen toimivuuden turvaamisen ja maankäytöllisten kehittämisnäkökohtien kannalta katsottuna.

Uusi rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025. Samassa yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslaista kumottiin rakentamisen säädökset, ja jäljelle jäävän lain nimi muuttui alueidenkäyttölaiksi. Uusi alueidenkäyttölaki, jossa säädetään myös kaupan sijainnin ohjauksesta, on vielä valmistelussa. Alueidenkäytön lainsäädännön uudistuksessa elinkeinoelämän tarpeiden huomioiminen maankäytön suunnittelussa tulee maankäyttö- ja rakennuslain tavoin olemaan tärkeää (www.ym.fi):

- Alueidenkäytön lainsäädäntöä uudistetaan pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelman mukaisesti. Tavoitteena on muun muassa edistää kaavoituksen sujuvuutta, hyvää elinympäristöä, kaupunkien ja kuntien kasvua, alueiden elinvoimaisuutta, yritysten

kilpailukykyä sekä Suomen houkuttelevuutta investointikohteena. Tavoitteena on, että hallitus voi antaa lakiesityksen eduskunnalle kevätistuntokaudella 2025.

- Lakia valmistelevan työryhmän luonnoksessa (30.9.2024) Hallituksen esitykseksi eduskunnalle uudeksi alueidenkäyttölaiksi kaavoituksessa tulisi elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin liittyen kiinnittää huomiota mm. yritysten sijoittumis- ja laajentumisedellytyksiin ja elinkeinoelämän kilpailun edellytyksiin. Elinkeinoelämän kilpailun edellytykset kattavat myös vähittäiskaupan kilpailun edellytykset.

Kannattava liiketoiminta on edellytys Länsiportin alueen toteutumiselle ja sitä kautta Loviisan vähittäiskaupan vahvistumiselle. Liiketoimintaa ei välttämättä synny, ellei kaavoitus mahdollista joustavaa liiketilarakentamista. Kaavoituksella tulee tarjota Loviisasta sijaintipaikkaa hakeville yrityksille paikkoja, joissa kauppa voi hakeutua konseptiinsa, muuhun myymäläverkkoon ja kilpailutilanteeseen suhteutettuna itselleen liiketoiminnallisesti parhaaseen paikkaan. Länsiportin alue on yksi näistä paikoista Loviisassa. Maankäytön suunnittelussa kilpailun edistämisen näkökulma tulisikin ottaa huomioon yhdessä lainsäädännön muiden kaupan sijainnin ohjausta koskevien säännösten kanssa. Länsiportin alueen asemakaavan muutoksella on myönteisiä vaikutuksia positiivisten kilpailuvaikutusten muodostumiseen. Päivittäistavarakaupan toimialalla asemakaava tarjoaa myös mahdollisuuden uuden toimijan markkinoille tuloon.

5 Lähdeluettelo

FCG (2020). Kaupan palveluverkkoselvitys Loviisan kaupungin alueella.

Loviisan kaupunki (2024). Asemakaava ja asemakaavan muutos, kaupunginosa 6 Uusikaupunki, korttelin 619 osa, Porvoonkatu/Lapinjärventie. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Päivittäistavarakauppa ry (2024). Päivittäistavarakauppa 2024.

Uudenmaan liitto (2024). Uusimaa-kaava 2050. Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Selostus.

Ramboll (2021). Etelä-Nummelan kaupallinen selvitys.

TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy (2024). Elinvoimalaskennan tulokset, Loviisa 2023.

Uudenmaan liitto (2023). Uusimaa-kaava 2050, Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava.

Ympäristöministeriö (2014). Ympäristöministeriön tilastot/Vähittäiskaupan sijaintirakennusten kerrosala vuonna 2012.

Länsiportin asemakaavamuutos

Liikennetarkastelu

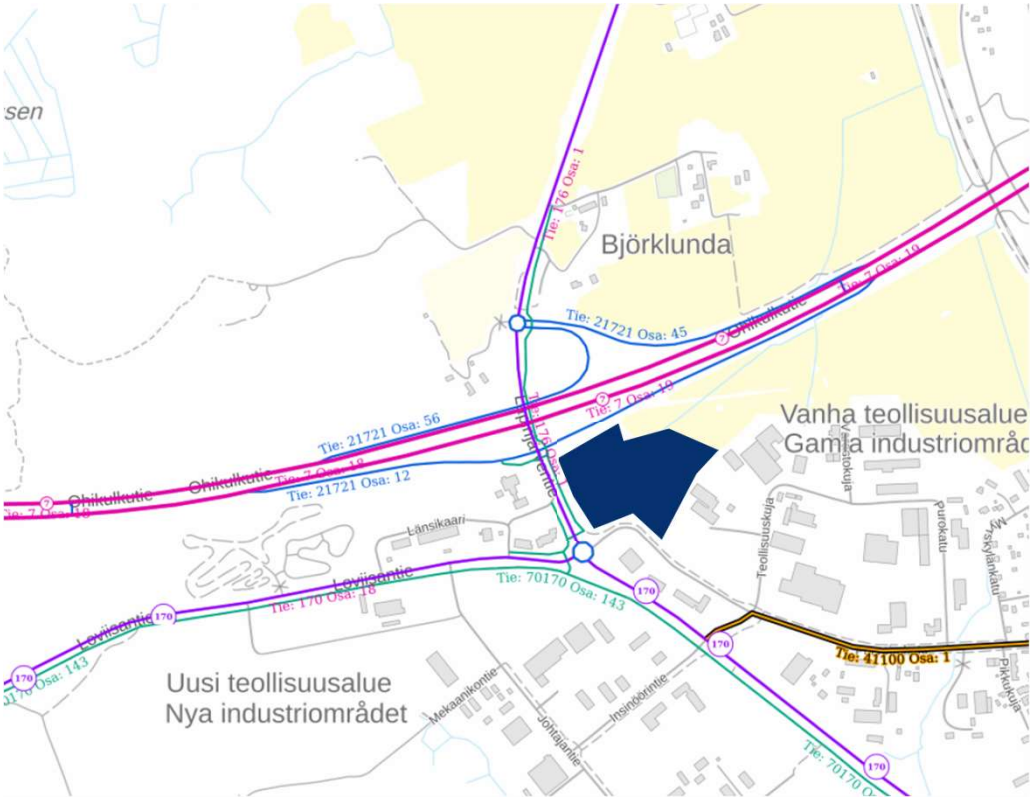
11.3.2026

Jukka Räsänen, Elina Tamminen, Valtteri Vuorio

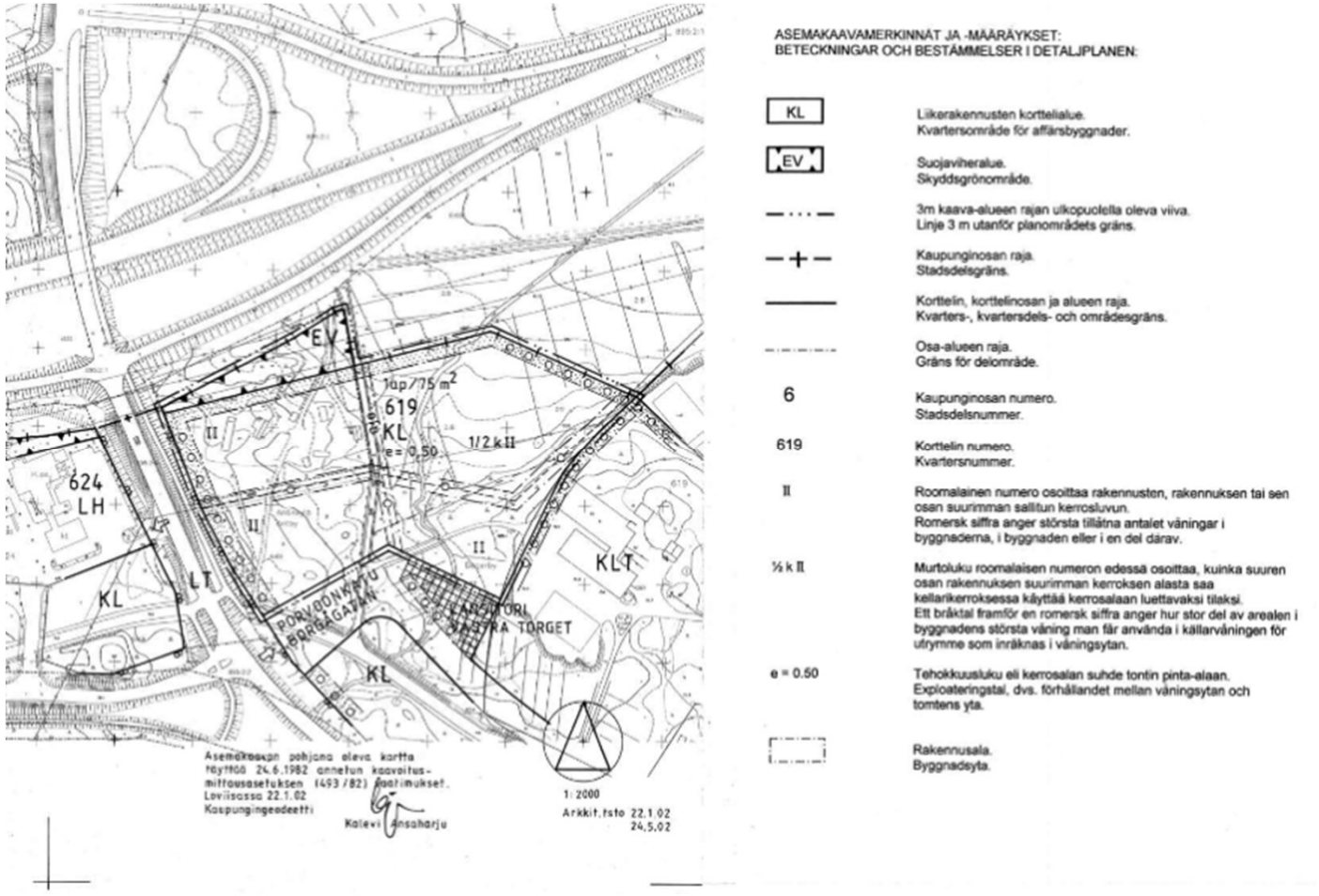
RAMBØLL Bright ideas. Sustainable change.

Taustaa

- Tarkasteltavassa Länsiportin asemakaavaehdotuksessa esitetään kaupallisille palveluille varatulle korttelialueelle muutoksia tonttirajoihin ja kaavamerkintöihin.
  - Korttelin osan kokonaistehokkuus pienenee muutoksen myötä, mutta päivitetyt määräykset mahdollistavat myös päivittäistavarakaupan palvelujen toteuttamisen.
- Alueen liikenne liittyy maantieverkkoon Porvoonkadun kiertoliittymässä. Liittymä on käytännössä osa Loviisan läntisen eritasoliittymän liikenteellistä kokonaisuutta. Osa tarkasteltavan asemakaavan liikenteestä käyttää Porvoonkatua Loviisan keskustan suuntaan.
- Selvityksen tarkoituksena oli tutkia millaiset liikenteelliset vaikutukset asemakaavamuutoksella voi olla kiertoliittymän toimivuuteen.



Nykyinen asemakaava



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLANEN:

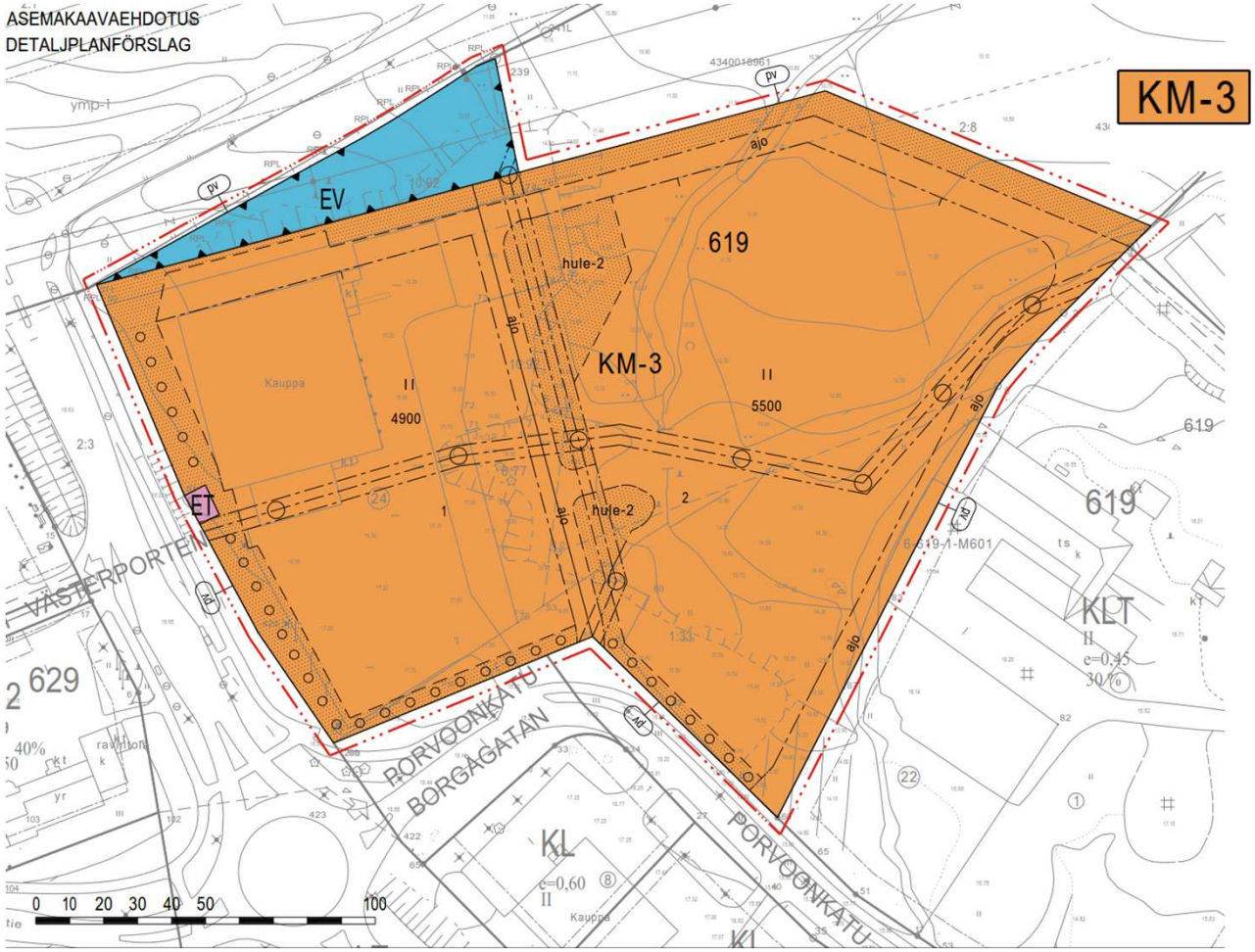
KL	Liikerakennusten korttelialue. Kvartersområde för affärsbyggnader.
EV	Suojaviheralue. Skyddsgrönområde.
	3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kaupunginosan raja. Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
6	Kaupunginosan numero. Stadsdelsnummer.
619	Korttelin numero. Kvartersnummer.
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.
½ k II	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
e = 0.50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Rakennusala. Byggnadsyta.

- Tontti nykyisellään 32256 m2
- e=0,50
- max 16128 kem liikerakennuksia

- Nykyisellään korttelin osassa toimii Tokmanni, noin 2875 kem

- Teoriassa kaava voisi mahdollistaa jopa kuusi Tokmannin kokoista tavarataloa. Tällöin rajoittavaksi tekijäksi nousisi käytännössä maantasopysäköinnin tarjonta.

Asemakaavaehdotus

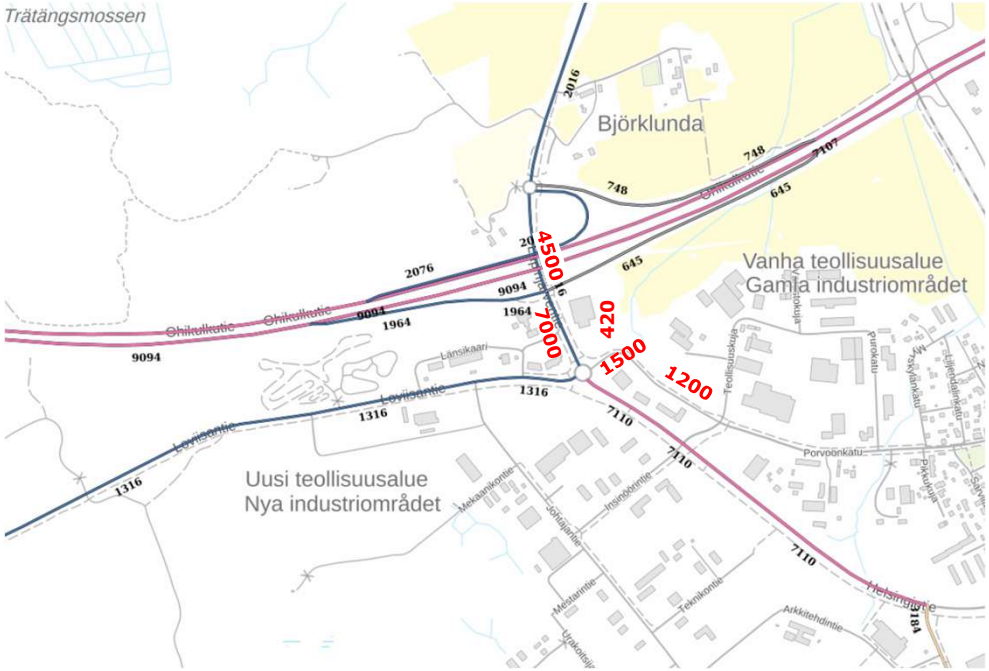


Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Tontille 2 saa sijoittaa sellaista seudullista pääasiassa paljon tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni. Kokonaismyyntipinta-alasta elintarvikkeiden myyntiin saa käyttää tontilla 1 enintään 1000 k-m^2 ja tontilla 2 enintään 200 k-m^2.

- Kaavaehdotus mahdollistaa yhteensä 1200 kem elintarvikekauppaa ja 9200 kem muuta kaavamerkinnän sallimaa vähittäiskauppaa.

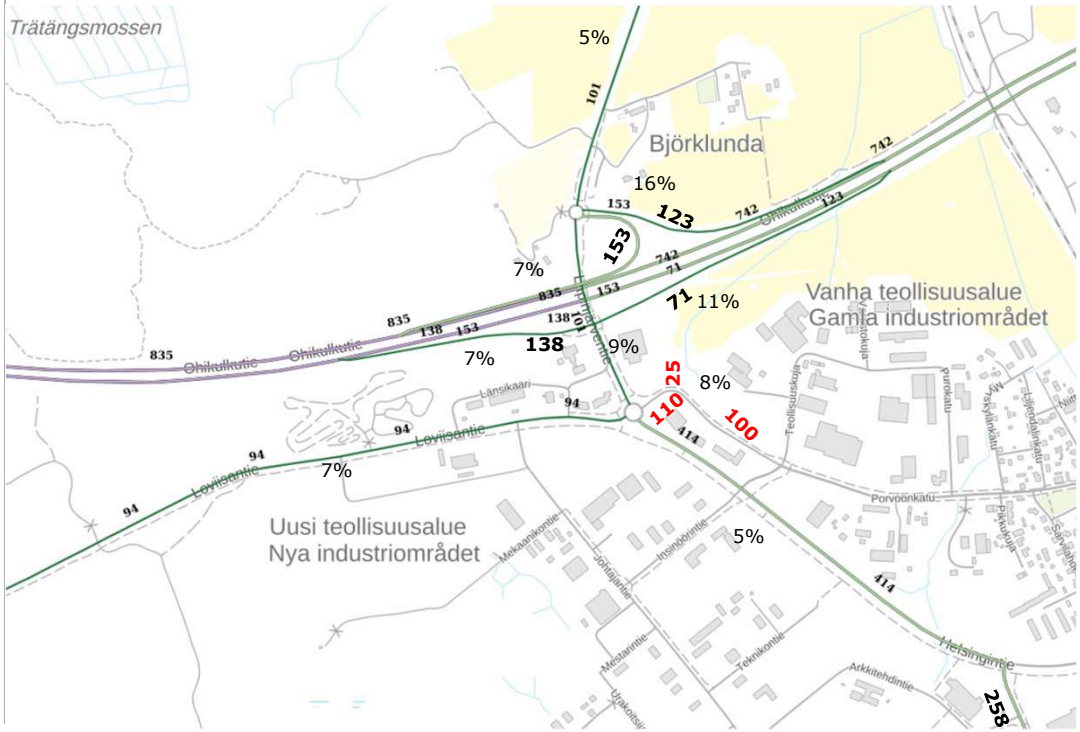
Nykyliikenne KVL, KVLr

KVL 2025 (punaiset luvut arvioitu olemassa olevien liikennetietojen ja maankäytön perusteella)



(Väylävirasto 2026)

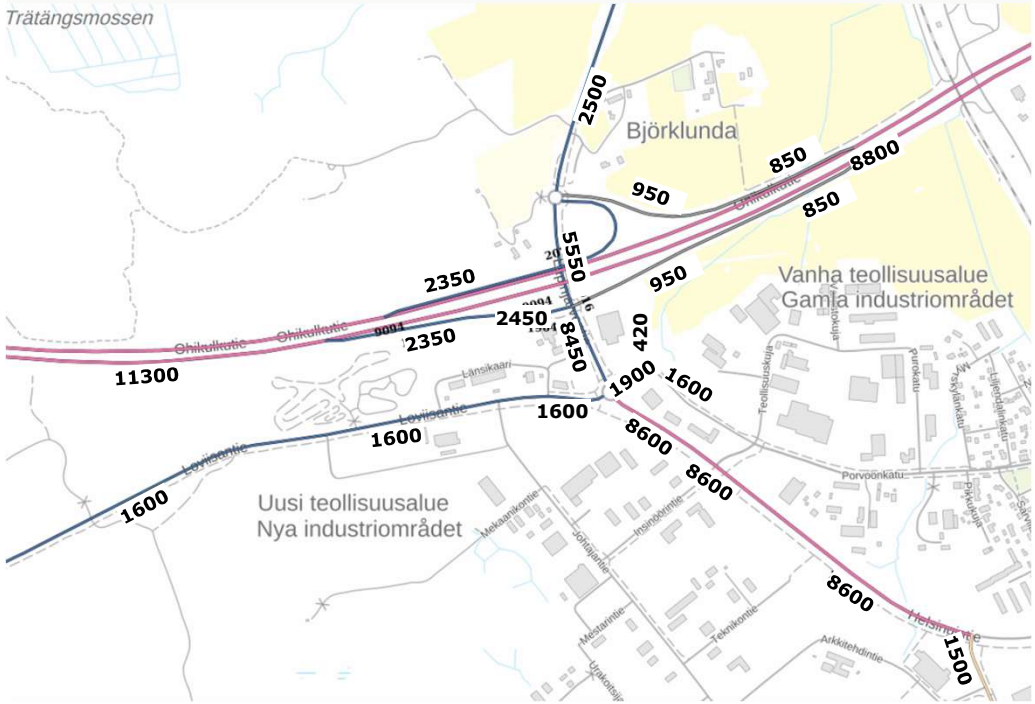
Raskaan liikenteen osuus ja KVLr raskas liikenne



Taustaennuste

- Liikenne-ennusteet vuodelle 2060 laadittiin vaiheittain
- Valtatien 7 ja maanteiden kasvukertoimet perustuvat Traficomin uusimpaan kasvukerroinennusteeseen
  - Valtatie 7 kuuluu ns. vilkkaisiin yhteysväleihin, kasvua ennustetaan 24 % (raskaalle liikenteelle 7 %)
  - Loviisantielle ja Helsingintielle (mt 170), Lapinjärventielle (mt 176) ja katuverkolle arvioitiin 18 % kasvu (raskaalle liikenteelle 7 %)
- Näiden taustaennusteiden päälle lisättiin asemakaavavaihtoehtojen matkatuotosmuutokset, jotka arvioitiin Ympäristöministeriön matkatuotosoppaan 27/2008 perusteella.

Taustaennuste 2060



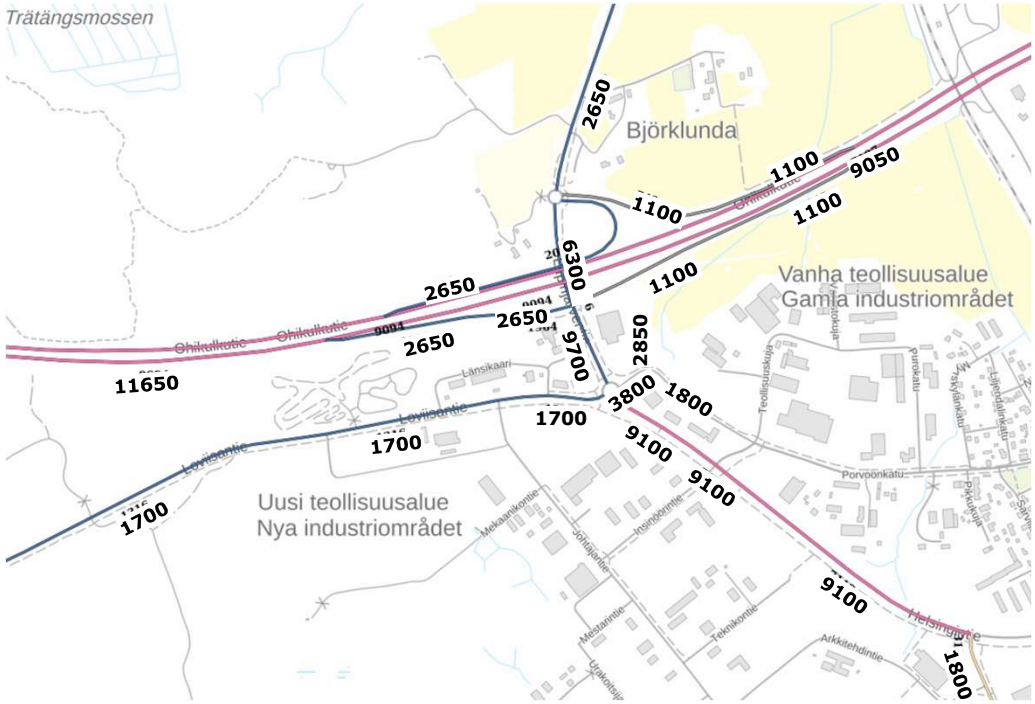
Asemakaavaehdotuksen vaikutus autoliikenteen maksimikysyntään

- Nykytilanteessa tontin matkatuotos on noin 400 henkilöautokäyntiä ja noin 20 tavaraliikenteen käyntiä vuorokaudessa.
- Nykyisen kaavan sallima matkatuotos olisi hieman yli 1700 henkilöautokäyntiä ja noin 100 tavaraliikenteen käyntiä vuorokaudessa, ottaen huomioon käyntien ketjuttamisen kun samalla alueella on useita toimijoita.
- Uuden kaavan mahdollistama liikenne olisi hieman yli 1350 henkilöautokäyntiä ja noin 60 tavaraliikenteen käyntiä vuorokaudessa. Autoliikenteestä elintarvikekaupan osuus olisi yli kolmanneksen, vaikka myyntipinta-alasta se kattaisi vain reilun kymmenesosan.
- Loviisan kokoisessa kaupungissa, erityisesti Länsiportin tyyppisellä sijainnilla, henkilöauton kulkutapaosuus on korkea, jopa yli 80 – 90 %.

- Kaupan matkatuotoslaskelmien kertoimia

Kaupan tyyppi	tuotos/ 100 kem	korjaus-kerroin	kulkutapaosuudet % jalan	polkup.	auto	joukkol.
pt-kauppa	93	1,04	21	12	66	1
erikoistavarakauppa	30	0,97	11	5	83	1
TIVA-kauppa	10	1,04	5	1	93	**1**

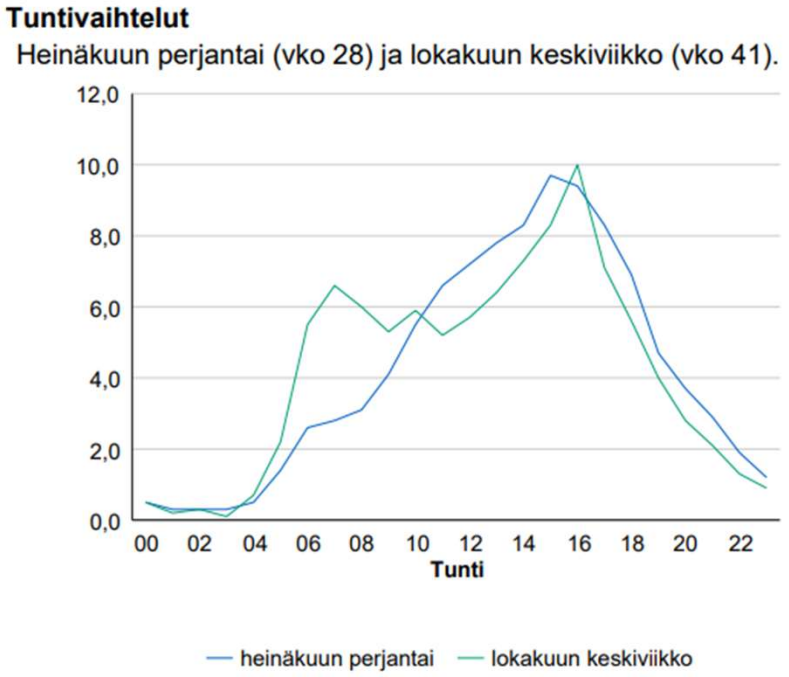
- Maksimiennuste KVL 2060 MAX



Mitoittava tuntiliikenne

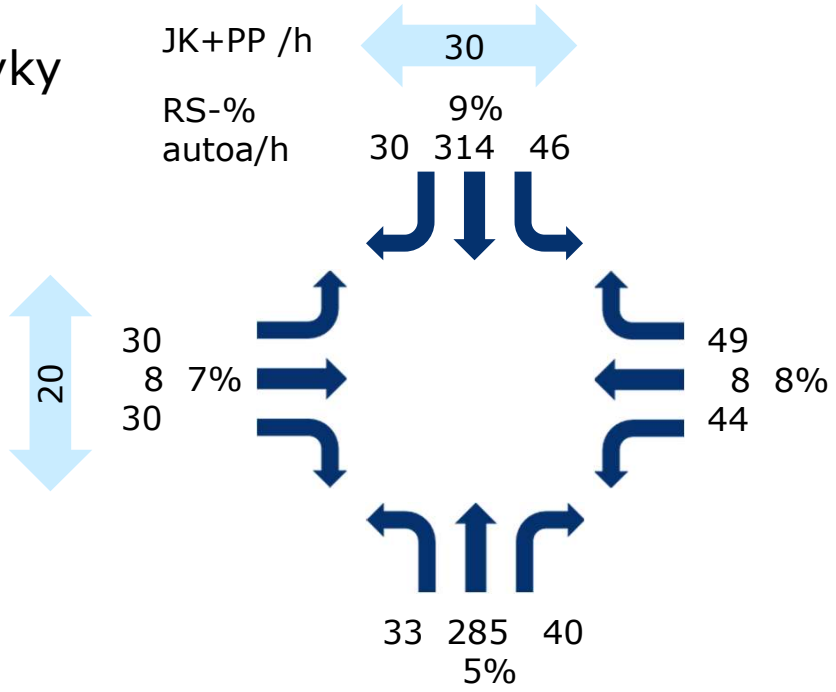
- Mitoittavaksi tuntiliikennemääräksi valittiin kaavaehdotuksen iltahuipputunti vuodelle 2060.
- Suurin liikennekysyntä olisi ollut nykyisen asemakaavan mahdollistama iltahuipputunti vuonna 2060, mutta ero kaavaehdotukseen on pieni.
  - Iltahuipputunnin osuudeksi vuorokausiliikenteestä arvioitiin noin 10 % (valtatien 7 LAM-pisteet 186 ja 187), ja suuntajakaumaksi vilkkaimpaan aikaan oletettiin 60/40, eli iltahuipputunnin aikana alueelle oletettiin olevan hieman enemmän saapuvia kuin sieltä lähteviä.
- Kaava-alue tuottaa noin 1200 jalankulku- ja polkupyörämatkaa vuorokaudessa. Näistä 150 matkaa arvioitiin toteutuvan iltahuipputunnin aikana. Puolet matkoista sijoittunee Porvoonkadun varteen, 10 % suuntautuu Lapinjärventien suuntaan, 40 % ylittää Lapinjärventien kiertoliittymän pohjoispuolella ja 15 % jatkaen edelleen Loviisantien yli kiertoliittymän länsipuolelle.

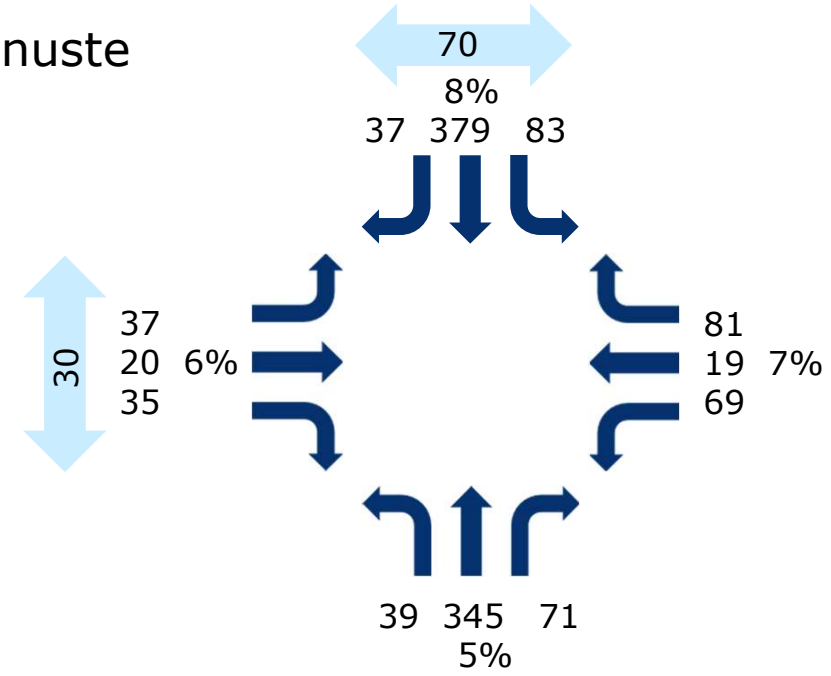
Vt 7, LAM-piste 187 Kärrbacka



Iltahuipputunnin kääntyvät virrat,

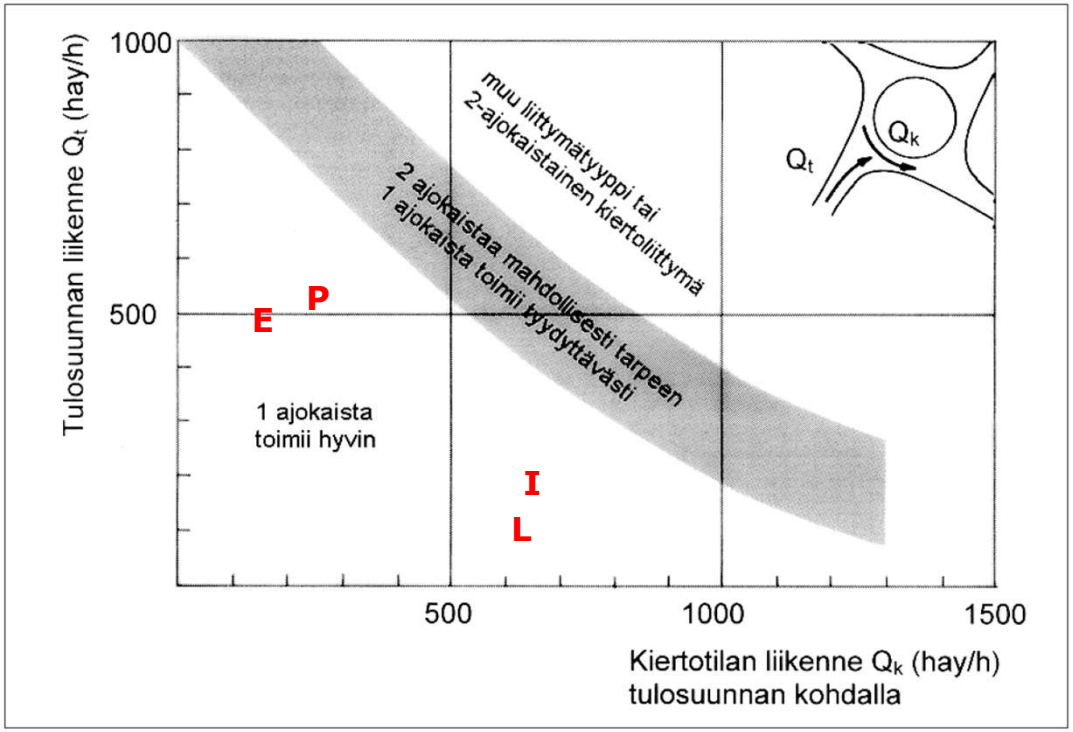
- Nykytilanne
- Ennuste 2060, asemakaavaehdotuksen maankäyttö toteutunut





Kiertoliittymän toimivuus, ennustetilanne

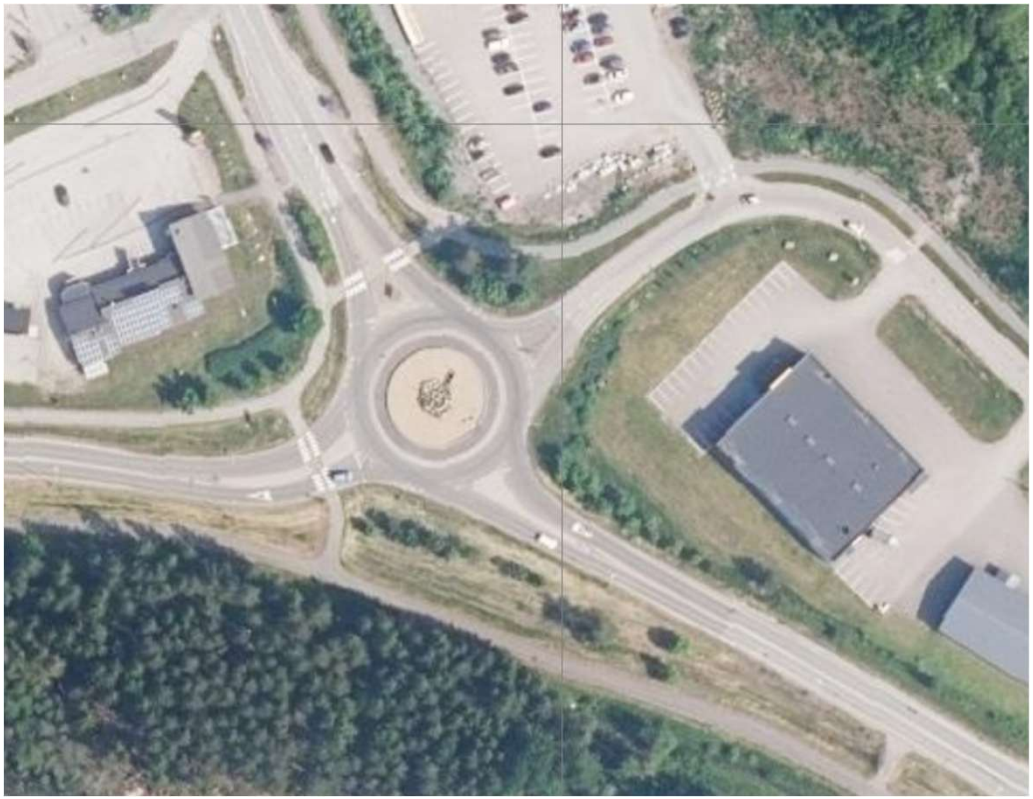
- Väyläviraston ohje Tasoliittymien suunnittelu (6/2026) tarjoaa menetelmän, jolla kiertoliittymän jokainen osaliittymä voidaan arvioidaan erikseen. Menetelmä ottaa huomioon myös raskaan liikenteen osuuden ja mahdollisten suojateiden käyttäjämäärän.
  - Tarkastelua ei katsota välttämättömäksi jos liittymään saapuva kokonaisliikennemäärä on alle 2000 ajon/h. Nyt tarkastelluilla liikennemäärillä (1230 ajon/h, tai 1450 ajon/h kun raskas liikenne, jalankulku ja pyöräily otetaan huomioon) tarkastelu ei ole välttämätön.
- Laskelmat tehtiin kuitenkin tarkistuksen vuoksi. Liittymiset on esitetty viereisessä kuvassa ilmansuunta -kirjaimin.
  - Ongelmia ei ole havaittavissa ja 1-kaistaisen kiertoliittymän voi olettaa toimivan ongelmitta.
- Lisäksi toimivuutta arvioitiin ns. hollantilaisella kiertoliittymälaskurilla. Sen mukaan korkein kuormitusaste on pohjoisen tulosuunnalla, 41%. Myös tämän perusteella 1-kaistainen kiertoliittymä toimii hyvin.



Kuva 10. Kiertoliittymän toimivuus ja ajokaistamäärän valinta (kiertosaarekkeen halkaisija d < 50 m).

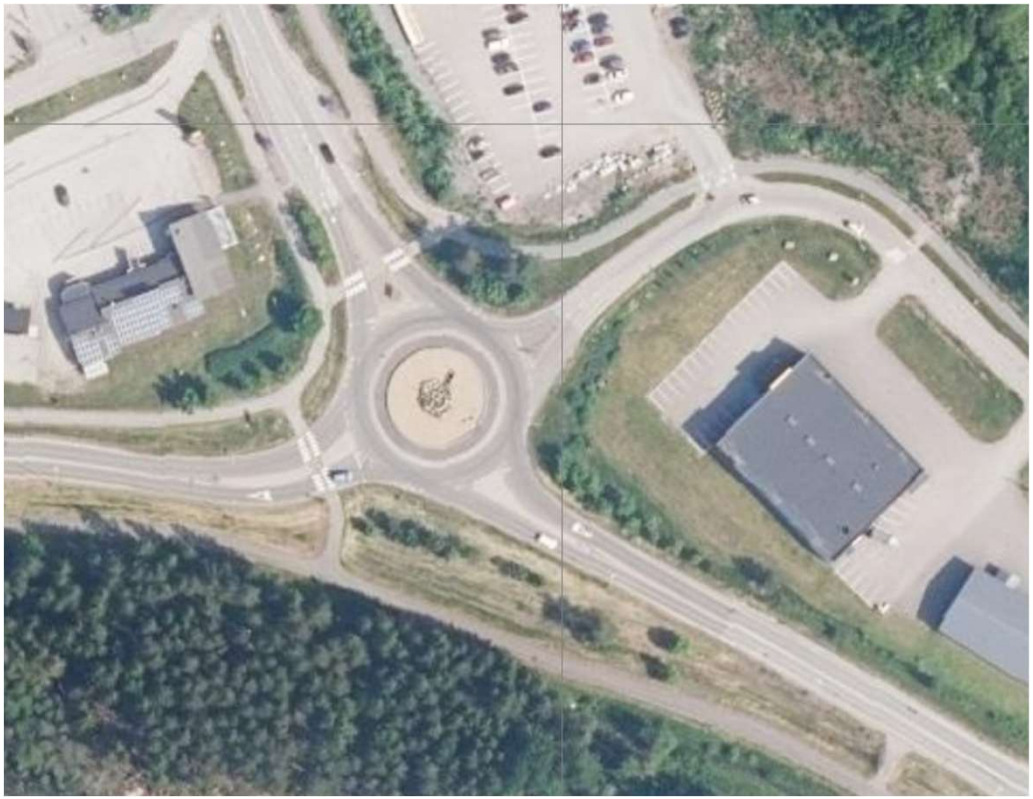
Yhteenveto

- Tarkastellun kiertoliittymän liikennemäärät kasvavat kohtalaisesti vuoteen 2060 mennessä, taustakasvun lisäksi on varauduttava Länsiportin asemakaavan mahdollistamaan lisäliikenteeseen.
  - Itähaaran (Porvoonkatu) liikennemäärän kasvu voi olla suhteessa suuri, mutta absoluuttinen liikennemäärä jää kohtuulliseksi.
- **Toimivuusongelmia ei ole odotettavissa.**
- Kiertoliittymän haastavin kohta on sen pohjoisen haaran ylittävä vilkkaaksi arvioitu suojatie
  - Jo nykyinen autoliikennemäärä ylittää esim. Pyöräliikenteen suunnitteluohjeen (Väylävirasto 18/2020) mukaisen suositusrajan 6000 ajon/vrk ja ennustetilanteen autoliikennemäärä Jalankulun suunnitteluohjeen (Väylävirasto 34/2022) suositusrajan 8000 ajon/vrk, jolloin eritasoratkaisua olisi hyvä harkita.
  - Liittymän pieni koko (kiertosaareke alle 50 m), vilkkaimman haaran leveä keskisaareke sekä matalahko nopeusrajoitus (50 km/h) **mahdollistavat suunnitteluohjeiden perusteella nykyisen suojatieratkaisun säilyttämisen.**



Sammanfattning

- Trafikvolymerna i den granskade cirkulationsplatsen kommer att öka måttligt fram till 2060. Utöver bakgrundsökningen måste man bereda sig på den ytterligare trafik som detaljplanen för Västra porten möjliggör.
  - Ökningen av trafiken på den östra förgreningen (Borgågatan) kan vara förhållandevis stor, men den absoluta trafikvolymen förblir måttlig.
- **Inga funktionsproblem är att vänta.**
- Det mest utmanande stället i cirkulationsplatsen är den livliga skyddsväg som korsar den norra förgreningen.
  - Redan den nuvarande biltrafikvolymen överstiger den nivå på 6 000 fordon/dygn som rekommenderas i anvisningen om planering av cykeltrafik (Trafikledsverket 18/2020) och den prognostiserade biltrafikvolymen den nivå på 8 000 fordon/dygn som rekommenderas i anvisningen om planering av gångtrafik (Trafikledsverket 34/2022), varvid en planskild lösning bör övervägas.
  - Anslutningens ringa storlek (rondellen under 50 m), den breda mittön på den livligaste förgreningen samt den relativt låga hastighetsbegränsningen (50 km/h) **möjliggör enligt planeringsanvisningarna att den nuvarande skyddsvägslösningen bevaras.**



KOOSTE SAAPUNEESTA PALAUTTEESTA JA LAADITUT VASTINEET

KAAVALUONNOS

1 LAUSUNNOT

1.1 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 9.5.2025
1.2 Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 23.5.2025
1.3 Uudenmaan liitto, 23.5.2025
1.4 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 20.5.2025
1.5 Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistys r.y., 23.5.2025

EHDOTUSVAIHE, OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA JA KAAVAEHDOTUS

2 LAUSUNNOT

2.1 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 3.12.2025
2.2 Kymenlaakson sähköverkko, 28.11.2025
2.3 Uudenmaan liitto, 12.12.2025
2.4 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 15.12.2025
2.5 Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto, 12.12.2025

KAAVALUONNOS

Länsiportin alueen asemakaavan muutoksen kaavaluonnos oli nähtävillä 18.4.–23.5.2025, jolloin pyydettiin viranomaistahoilta lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä. Lausuntoja saatiin yhteensä 5, mielipiteitä ei saapunut.

1 LAUSUNNOT

1.1 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 9.5.2025	***Vastine***
Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa esitettyyn asemakaavan muutokseen.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
1.2 Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 23.5.2025	***Vastine***
Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomauttamista, mikäli seuraavat ehdot huomioidaan: – Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista. Näyttäisi, että ainakin 20 kV maakaapelia tulee siirtää. – Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat. – Alueelle tarvitaan uusi puistomuuntamo. Liitteessä esitetty kaksi vaihtoehtoista sijaintia.	Alueen läpi kulkee maakaapelien ohessa vesi- ja viemärilinjat, joiden uusista linjauksista on laadittu selvitys. Maakaapeleiden uudelleensijoituksessa voidaan hyödyntää samaa linjausta, mikäli ne siirretään. Puistomuuntamon paikkaa ei ole esitetty kartalla, jotta sen sijainti voidaan sovittaa toteutuvan liikerakentamisen mukaan.
Toimenpiteet	
1.3 Uudenmaan liitto, 23.5.2025	***Vastine***
Asemakaavaluonnoksessa alue on osoitettu pääasiassa liikerakennusten korttelialueena (KM-3), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Suunnittelumääräyksen mukaan kokonaismyyntipinta-alasta elintarvikkeiden myyntiin saa käyttää tontilla 1 enintään 900 k-m^2 ja tontilla 2 enintään 200 k-m^2. Rakennusoikeutta KM-kortteliin on osoitettu yhteensä 10 400 k-m^2. Maakuntakaavan enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan kaupan kerrosala koko toiminnallisen kokonaisuuden alueella. Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan olemassa oleva ja uusi liiketila, lisäksi myös merkitykseltään paikallinen liiketila. Myös voimassa olevien asemakaavojen mahdollistama liiketila otetaan huomioon. On hyvä, että kaavaselostuksessa on tarkasteltu kaupan rakennusoikeuksia koko Länsiportin alueella. Sivulla 14 on esitetty kuva, jonka mukaan Länsiportin alueelle on osoitettu asemakaavoissa kaupan rakennusoikeutta tällä hetkellä yhteensä noin 53 800 k-m^2. Uuden asemakaavan myötä rakennusoikeus suunnittelualueella vähenee entiseen verrattuna. Tämän myötä kaupan rakennusoikeutta olisi toiminnallisen kokonaisuuden alueella yhteensä noin 48 100 k-m^2. Tämä ylittää Loviisan Länsiportin alueelle maakuntakaavassa osoitetun kaupan enimmäismitoituksen (40 000 k-m^2). Uudenmaan liitto toteaa, että kyseinen kaavamuutos sinällään	

on oikeansuuntainen, sillä se vähentää kaupan rakennusoikeutta alueella. Edelleen kaupan mitoitus toiminnallisen kokonaisuuden alueella kuitenkin ylittää maakuntakaavassa osoitetun enimmäismitoituksen. Uudenmaan liitto kannustaa kuntaa pitämään työneuvottelun alueen jatkosuunnittelusta eri viranomaistahojen kanssa.	Alueelle on toteutunut toistaiseksi rakennuksia yhteensä 14 470 k-m^2. Siitä myymälärakennuksiksi luokiteltavia neliöitä on 7 052 k-m^2, eli alle puolet. Osa alueen tonteista on rakentunut esimerkiksi varastomaiseksi liikerakennukseksi eikä kaupan toimintaan laskettavaksi. Mikäli alueelle rakentuu suurempia kauppayksiköitä, on tavanomaista, että ne sisältävät myymälätilan lisäksi huomattavan kokoisen varastotilan. Kokonaisuudessaan alueelle toteutunut rakentaminen on siten ollut monipuolisempaa kuin vain vähittäiskaupparakentaminen. Toteutuneiden tonttien tehokkuus on käytännön syistä myös huomattavasti maltillisempaa kuin kaavassa osoitettu tehokkuus. Näin voidaan todeta, että alueelle rakennettu ja mahdollisesti rakentuvan vähittäiskauppojen yhteenlaskettu neliömäärä tulee jäämään selvästi maakuntakaavassa esitetystä enimmäismitoituksesta 40 000 k-m^2. Alueelle osoitetun kerrosalan rakentuminen kokonaan myymälätilaksi on siten vain teoreettista.
Toimenpiteet	Työneuvottelu järjestetään ennen kaavaehdotuksen esillepanoa.
1.4 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 20.5.2025	Vastine
Alueidenkäyttö Alueella on voimassa LOTES osayleiskaava (YM 16.2.2010). Kaava on jätetty vahvistamatta liikerakentamisen kortteli-alueelta KM-1: *Kaupallisten palvelujen alue. Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilojen lisäksi muun erikoiskaupan myymälätiloja, ei kuitenkaan elintarvikkeiden myyntiä*. Voimassa olevissa asemakaavoissa korttelien aluevaraus on pääosin liikerakennusten korttelialue KL. Oikeusvaikutteisen yleiskaavan puuttumisen vuoksi alueelta on tehty yleiskaavallinen tarkastelu (alueidenkäyttölaki 54 §, 39 §).	

Liikenne Suunnittelualue rajautuu Lapinjärventiehen (maantie 176). Asemakaavan muutoksessa liikerakennusten korttelialuetta ollaan muuttamassa vähittäiskaupan suuryksikön korttelialueeksi. Liikennevastuualue edellyttää, että asemakaavan tuottama uusi liikennemäärä ei saa heikentää Lapinjärventien kiertoliittymän sujuvuutta ja toimivuutta. Lisäksi jatkossa tulee huomioida suunnittelualueen hulevesien hallinta myös maantien osalta. On hyvä, että alueen saavutettavuutta kevyen liikenteen verkon kautta sekä joukkoliikenteellä on huomioitu kaavan valmisteluaineistossa.	Merkitään tiedoksi. Kiertoliittymästä tullaan laatimaan liikenneselvitys. Alueesta on laadittu hulevesiselvitys, jossa esitetään myös muutosalueelle länsipuolelta johtuva hulevesireitti sekä sen mahdollinen uudelleenlinjaus. Alueen hulevesisuunnittelussa tullaan huomioimaan myös maantien muutosalueen suuntaan johtuvat hulevedet.
Kauppa Asemakaavan laatimista ohjaa pääosin Itä-Uudenmaan vaihemaakunta-kaava, yleiskaavaratkaisun ollessa oikeusvaikutukseton suurelta osin suunnittelualuetta. Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu kaupan alueen merkintä, jonka enimmäismitoitus on 40 000 k-m2. Kaupan alueen merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Lisäksi suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä tällä sijainnilla merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat ovat seuraavat, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta: - Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m^2 ja - Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m^2. Maakuntakaavan kaupan alueen kokonaismitoitukseen sisältyy myös merkitykseltään paikallinen liiketila. Kaavaselostuksen mukaan kaavatyön tueksi on tilattu kaupallinen selvitys, joka valmistuu keväällä 2025. Kaavaselostuksen sivulla 14 on karttakuva, jossa on esitetty alueen asemakaavoilla mahdollistettu liiketilan määrä sekä toteutunut liikerakentamisen kerrosala. Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että karttaesityksen perusteella alueen asemakaavoilla mahdollistetaan jo nyt liiketilaa yli maakuntakaavan mukaisen kaupan enimmäismitoituksen (40 000 k-m2). Vaikka käsittelyssä olevalla asemakaavan muutoksella lasketaan korttelin 619 rakennusoikeutta ja pääkäyttötarkoitus muuttuu ohjeistuksen mukaiseksi, ylittää alueen liiketilan mitoitus siitä huolimatta asemakaavoitusta ohjaavan maakuntakaavan kaupan alueen enimmäismitoituksen. Uudenmaan ELY-keskus korostaa, että maakuntakaavan kaupan alueiden mitoitukseen sisältyy myös merkitykseltään paikallinen liiketila, eikä maakuntakaava	

mahdollista kaupan alueiden enimmäismitoituksen kasvattamista selvityksiin perustuen. Tästä johtuen Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistamista tulee tarkastella uudelleen maakuntakaavan ohjausvaikutus sekä alueidenkäyttölain vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset (9 a luku) huomioiden.	
Asemakaavan valmisteluaineiston mukaan KM-3-korttelialueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Kokonaismyyntipinta-alasta elintarvikkeiden myyntiin saa käyttää tontilla 1 enintään 900 k-m2 ja tontilla 2 enintään 200 k-m2. Kaavamääräys ei rajaa kaupan laatua elintarvikkeiden myyntipinta-alaa lukuun ottamatta. Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että maakuntakaavan kaupan alueita tulee kehittää sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni. Lisäksi Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että monet laajan tavaravalikoiman myymälät painottuvat keskustahakuiseen kauppaan, eivätkä siten täytä maakuntakaavan kaupan alueen suunnittelumääräyksen tavoitetta alueiden kaupan laadusta.	Kts. ehdotusvaiheen vastine.
Alueidenkäyttölain 71 c §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Lisäksi 71 b §:ssä todetaan maakunta- ja yleiskaavojen vähittäiskaupan suuryksiköiden osoittamisesta muun muassa, että on katsottava, että suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.	
Edellä todetun perusteella Uudenmaan ELY-keskus katsoo, ettei asemakaavan valmisteluaineisto täytä alueidenkäyttölain 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia maakuntakaavan huomioimisen näkökulmasta. Lisäksi Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaavan valmisteluaineisto on laadittu osin vastoin alueidenkäyttölain 9 a-luvun säännöksiä.	Kaupan selvitys alueesta valmistuu syksyllä 2025, jossa selvitetään muutosalueelle esitettävien kaupan toimintojen luonnetta ja niiden vaikutusta Loviisan keskustaan.
Pohjavesi Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan Panimonmäen vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle (1-luokka). Selostuksen mukaan alueella on tehty rakennettavuusselvitys vuonna 2012. Selvityksen perusteella pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa paikoin alle metrin syvyydessä. Lähellä maanpintaa oleva pohjaveden pinta hankaloittaa monin paikoin rakentamista ja se voi johtaa paikalliseen pohjaveden pinnan alentamisen tarpeeseen. Sen vuoksi rakentamisen tulee perustua tarkempiin pohjavesiselvityksiin, jotta pohjaveden virtauksiin, määrään ja laatuun ei tule haitallisia muutoksia. Mahdolliset paalutukset tulee tehdä niin, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän haittaa pohjaveden laadulle	Pohjavesiä koskevia kaavamääräyksiä täydennetään.

ja määrälle. Muilta osin yleisessä määräyksessä pohjavesialuetta koskevat määräykset ovat hyviä ja riittäviä. Kaavakartalle tulee lisätä tieto pohjavesialueelle sijoittumisesta esimerkiksi /pv- merkinnällä.	Kaavakarttaan lisätään pohjavesialuemerkintä pv.
Lopuksi ELY-keskus esittää erillisen työneuvottelun järjestämistä ennen ehdotusvaiheen nähtävillä oloa.	
Toimenpiteet	Työneuvottelu järjestetään ennen kaavaehdotuksen esillepanoa. Pohjavesiä koskevia kaavamääräyksiä täydennetään seuraavasti: *Pohjaveden pinnankorkeus tulee luotettavasti selvittää ennen rakentamista. Rakennuksen on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden laatuun, korkeuteen eikä virtauksiin. Mahdolliset paalutukset tulee tehdä niin, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän haittaa pohjaveden laadulle ja määrälle.* Kaavakarttaan lisätään pv-pohjavesialuemerkinnät. Liikenneselvitys kiertoliittymästä tullaan tekemään.
1.5 Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistys r.y., 23.5.2025	Vastine
Kaava-alue sijaitsee Loviisanjoen valuma-alueella. Loviisanjokeen on istutuksin kotiutettu taimenta ja tavoitteena on ollut luontaisen taimenkannan aikaansaaminen. Taimenen luontaista lisääntymistä on viime vuosina todettu kolmella alueella Loviisanjoessa (koekalastusrekisteri*). Yksi alueista on aivan joen alajuoksulla sijaitseva Loviisankoski, joka sijaitsee asemakaavamuutoksen alueelta lähtevien hulevesien vaikutusalueella. Suomenlahteen laskevien jokien meritaimenkannat on vuoden 2019 uhanalaisuusluokittelussa arvioitu erittäin uhanalaisiksi (LUKE**). Taimenelle ovat tärkeitä viileä ja happirikas vesi. Kutualueella tulee olla puhdasta sorapohjaa (Salminen & Böhling toim.). Siten hulevesissä tulee kiinnittää huomiota erityisesti lämpenemisen ja hapen kulutuksen estämiseen sekä kiintoaineen pidättämiseen. Loviisanjoen ekologinen tila on pääuoman osalta välttävä, joten toimenpiteitä on tehtävä sekä valuma-alueella että pääuomassa hyvän ekologisen tilan saavuttamiseksi (Pintavesien tila, SYKE+ELY-keskukset). Loviisanjoen tilan parantamiseksi kaikenlainen lisäkuormitus on haitaksi, joten myös kaavoituksen avulla on tähdättävä Loviisanjokeen kohdistuvan kuormituksen vähentämiseksi.	

Näiden asioiden takia on hulevesien laadullinen hallinta erittäin tärkeää. Haitallisten aineiden ja kiintoaineksen lisäksi on huomioitava vastaanottavaan vesistöön johdettavan veden lämpötila. Lämpötilaero vastaanottavan vesistön ja purettavan huleveden välillä ei saa olla liian suuri, etteivät alueen herkät lajit häiriinny. Veden lämpötilan merkitys korostuu entisestään ilmaston lämpenemisen myötä, ja se on välttämätöntä huomioida. Hulevesien lämpötila voi nousta sitä johdettaessa maanpintaa pitkin eteenpäin purkuvesistöön. Mikäli vesiä johdetaan pitkän matkaa maanpintaa pitkin purkuvesistöön, voidaan sen lämpötilan nousua yrittää hillitä esimerkiksi varjostuksella sekä riittävällä kasvillisuudella, joka viilentää mikroilmastoa. On tärkeää, että kaavassa on linjattu tonttikohtaisesta hulevesien hallinnasta selvästi, sekä eroteltu puhtaat kattovedet likaisista hulevesistä (pysäköinti- ja liikennealueilta). Pohjaveden suojelun takia on erittäin tärkeää, että likaiset hulevedet eivät pääse imeytymään maaperään ja johdetaan suodattavien ratkaisujen kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Kaava-alueelle tonttikohtaisesti laadittava hulevesisuunnitelma on tärkeä, koska sillä voidaan turvata pohjavesien riittävä määrä ja laatu sekä vaikuttaa myönteisesti valumavesiin viherratkaisuilla. Hulevesisuunnitelmassa tulee huomioida sekä rakentamisen aikaisten hulevesien määrä ja laatu sekä rakennetun alueen hulevesien käsittely, viivytys ja johtaminen. Hienojakoinen saviaines on vaikea saada kiinni joutuessaan veden kuljettamaksi. Rakennusaikaisia valumavesiä varten vesiensuojelurakenteiden tulee olla valmiina riittävän aikaisin, jotta niihin ehtii kehittyä myös tarvittava kasvipeitteisyys. Kaavassa on merkitty tilaa hulevesien hallinnalle ja lumen varastoimiselle. On kuitenkin syytä varmistaa, että lumien sulamisvedet ohjataan myös hallitusti viivytys- ja puhdistusrakenteiden kautta pohjavesialueen ulkopuolelle. Jo tässä vaiheessa kaavoissa tiedostetaan hyvin rakentamisen aikaisten haittojen mahdollisuus, johon voidaan vaikuttaa hyvällä ohjeistuksella ja suunnittelulla. Hulevesien puhdistusrakenteiden ylläpidon varmistaminen voidaan toteuttaa selkeillä hoitosuunnitelmilla ja vastuunajoilla, jotta puhdistuskyky säilyy pitkällä aikavälillä. Kaava-alueen nykyisen läpikulkevan ojan osalta on tärkeää varmistaa, että korvattu reitti pystyy vastaanottamaan sekä nykyiset että tulevaisuudessa lisääntyvät virtaamat ilman tulvariskiä. Myös lopullisen purkupaikan sijainti ja lisävirtaaman ja kuormituksen vastaanoton varmistus on aiheellista.	Hulevesimääräyksiä täydennetään.

Toimenpiteet	Hulevesiä koskevia määräyksiä täydennetään seuraavasti: *Hulevettä tulee viivyttää nykytilaan verrattuna, mutta vähintään 1 m^3 jokaista 100 m^2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohti siten, ettei korttelialueelta purettava hulevesivirtaama ole suurempi kuin nykytilanteessa alueella muodostuva hulevesivirtaama.* *(Hulevesi)suunnitelmassa on huomioitava myös rakentamisen aikaisten hulevesien määrä ja laatu.* *Korttelialueelta muodostuvien hulevesien laatu ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön vedenlaatua.* *Pysäköinti- ja muiden liikennöitävien alueiden hulevedet lumien sulamisveden mukaan lukien tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.*

EHDOTUSVAIHE, OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA JA KAAVAEHDOTUS

Länsiportin alueen asemakaavan muutoksen kaavaehdotus oli nähtävillä 13.11.–15.12.2025, jolloin pyydettiin viranomaistahoilta lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä. Lausuntoja saatiin yhteensä 5, muistutuksia ei saapunut.

2 LAUSUNNOT

2.1 Itä-uudenmaan pelastuslaitosliitto, 3.12.2025	***Vastine***
Sammutusveden riittävyys ja saatavuus tulee varmistaa alueelle. Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä voidaan vaatia rakennuksen varustamista automaattisella sammutuslaitteistolla. Näin ollen alueen vesihuollossa on varmistettava automaattisten sammutuslaitteistojen sekä tarvittavan lisäveden riittävyys.	Kaavamääräyksiä täydennetään sammutusveden osalta.
Toimenpiteet	Kaavamääräyksiin lisätään lause; *Sammutusveden riittävyys ja saatavuus tulee varmistaa alueelle.*
2.2 Kymenlaakson sähkö 28.11.2025	***Vastine***
Luonnosvaiheessa on lausunnossamme esitetty kaksi sijaintivaihtoehtoa puistomuuntajalle. Puistomuuntajien sijoittaminen tulee mahdollistua alueelle.	Kaavamääräyksiin lisätään lause kunnallistekniikan ja energiahuollon tarvitsemien rakennelmien sallimisesta

	alueelle.
Toimenpiteet	Kaavamääräyksiin lisätään: *Tonteille saa sijoittaa kunnallistekniikan ja energiahuollon tarvitsemia laitteita, johtoja ja rakennelmia.*
2.3 Uudenmaan liitto 12.12.2025	***Vastine***
Asemakaavaehdotuksessa alue on osoitettu pääasiassa liikerakennusten korttelialueena (KM-3), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Suunnittelumääräyksen mukaan kokonaismyyntipinta-alasta elintarvikkeiden myyntiin saa käyttää tontilla 1 enintään 1 000 k-m^2 ja tontilla 2 enintään 200 k-m^2. Rakennusoikeutta KM-kortteliin on osoitettu yhteensä 10 400 k-m^2. Asemakaavaehdotus ei ole merkittävästi muuttunut luonnosvaiheen jälkeen. Verrattuna luonnosvaiheeseen elintarvikkeiden myyntipinta-ala on kasvanut vähäisessä määrin. Kaava-aineistoon on ehdotusvaiheessa liitetty kaupallinen selvitys. Sen mukaan ”uusi päivittäistavaramyymälä (merkitykseltään paikallinen lähikauppa) ei heikennä Loviisan keskustaajaman eikä Loviisan muiden taajamien nykyisten päivittäistavaramyymälöiden toimintaedellytyksiä, mutta saattaa vähentää Loviisan asukkaiden päivittäistavarakaupan ostovoiman nykyistä ulosvirtausta.”	
Uudenmaan liitto toteaa, että kyseisessä asemakaavassa alueelle osoitettu toiminta on sinänsä maakuntakaavan mukaista. Alue on maakuntakaavassa osoitettu tilaa vaativan kaupan keskittymänä, mutta alueelle on mahdollista sijoittaa myös päivittäistavarakauppaa (enimmillään 10 000 k-m^2). Maakuntakaavassa osoitettuun kaupan enimmäismitoitukseen (40 000 k-m^2) kuitenkin lasketaan mukaan kaupan olemassa olevan ja suunnitellun liiketilan lisäksi myös voimassa olevien asemakaavojen mahdollistama liiketila. Kun tarkastellaan näitä kaikkia tekijöitä, eli huomioidaan lausunnoilla oleva asemakaava, alueen olemassa olevat kaupan toiminnot sekä alueen asemakaavojen mahdollistamat kaupan kerrosalat, muodostuu kaupan rakennusoikeutta toiminnallisen kokonaisuuden alueelle yhteensä noin 48 100 k-m^2. Tämä ylittää Loviisan Länsiportin alueelle maakuntakaavassa osoitetun kaupan enimmäismitoituksen. Huomiona kuitenkin, että voimassa olevissa asemakaavoissa kaupan rakennusoikeutta on toiminnallisen kokonaisuuden alueelle osoitettu noin 53 800 k-m2. Uuden asemakaavan myötä rakennusoikeus alueella siis vähenee entiseen verrattuna. Uudenmaan liitto toistaa luonnosvaiheessa lausumansa. Kyseinen kaavamuutos sinällään on oikeansuuntainen, sillä se vähentää kaupan rakennusoikeutta alueella. Edelleen kaupan mitoitus toiminnallisen kokonaisuuden alueella kuitenkin	Kuten Loviisan kaupunki totesi jo luonnosvaiheessa ja myös viranomaisneuvottelussa, alueelle on osoitettu nykyisissä asemakaavoissa varsin runsaasti rakennusoikeutta. Koko rakennusoikeuden toteutuminen kaupoiksi ei kuitenkaan ole realistista. Toteutuneet tontit ovatkin 1) rakentuneet selvästi pienemmällä tehokkuudella 2) toiminnaltaan myös muita kuin kauppoja. Näin alueelle toteutuva kauppojen yhteenlaskettu kerrosala tulee väistämättä jäämään huomattavasti alle enimmäismitoituksen (40 000 k-m^2).

ylittää maakuntakaavassa osoitetun enimmäismitoituksen.	
Toimenpiteet	
2.4 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) 15.12.2025	***Vastine***
ELY-keskus on antanut asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheesta lausunnon otsikon asiassa. Lausunnossa kiinnitettiin huomiota liikenne- ja pohjavesiasioihin sekä etenkin kaupan kysymyksiin. Pohjaveden osalta ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunto on huomioitu.	
Liikenteen osalta Liikennevastuualue edellyttää, että asemakaava-alueen toteutuminen ei saa heikentää Lapinjärventien (maantie 176) kiertoliittymän sujuvuutta. Lisäksi alueen sisäinen liikenne tulee järjestää turvalliseksi. Mainoslaitteiden sijoittamisessa tulee huomioida, ettei niistä aiheudu häikäisyä maanteiden (maantie 176 sekä VT 7) suuntaan.	Kiertoliittymästä on laadittu keväällä 2026 liikenneselvitys, jonka mukaan toimivuusongelmia ei ole odotettavissa. Täydennetään määräyksiä mainoslaitteiden sijoittamisen osalta.
Kaupan osalta ELY-keskus toteaa, että valmisteluvaiheessa lausunnossa kiinnitettiin huomiota mm. voimassa olevien asemakaavojen mahdollistamaan kaupan määrään ja maakuntakaavan kaupan alueen mitoitukseen, mahdollistettavaan kaupan laatuun ja voimassa olevaan lainsäädäntöön. ELY-keskus katsoi, ettei asemakaavan valmisteluaineisto täyttänyt alueidenkäyttölain 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia maakuntakaavan huomioimisen näkökulmasta. Lisäksi ELY-keskus katsoi, että asemakaavan valmisteluaineisto on laadittu vastoin alueidenkäyttölain 9 a-luvun säännöksiä.	Kaupan selvitys alueesta valmistui syksyllä 2025. Siinä selvitetään muutosalueelle esitettävien kaupan toimintojen luonnetta ja niiden vaikutusta Loviisan keskustaan.
Asemakaavahankkeen kaupan kysymyksistä on käyty työneuvottelu kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen kesken alkusyksystä 2025. Neuvottelun jälkeen Uudenmaan ELY-keskus sai tutustuttavaksi laaditun kaupan selvityksen. Kaupan selvitystä on täydennetty tämän jälkeen.	
Kaupan selvityksessä (Sitowise, 2025) on tarkasteltu mm. päivittäistavarakaupan saavutettavuutta ja kaupan mahdollistamisen vaikutuksia Loviisan keskustan elinvoimaisuuteen. Selvityksen johtopäätöksissä on todettu, että päivittäistavarakaupan uusi myymälä ei heikennä Loviisan keskustaajaman eikä Loviisan muiden taajamien nykyisten päivittäistavaramyymälöiden toimintaedellytyksiä, mutta saattaa vähentää Loviisan asukkaiden päivittäistavarakaupan ostovoiman nykyistä ulosvirtausta. Uudenmaan ELY-keskus tuo kuitenkin esiin, että asemakaavaehdotuksen mahdollistama elintarvikkeiden myyntiin käytettävä kokonaismyyntipinta-ala (1200 k-m ^{2}) kattaa lähes kokonaisuudessaan Loviisan väestön ostovoiman kasvuun perustuvan laskennallisen päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarpeen vuoteen 2035	Selvityksen mukaan päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2030 on noin 1 000 k-m^2 ja vuoteen 2035 noin 1 500 k-m^2. Kaavamuutoksessa mahdollistetaan päivittäistavarakaupan terve kilpailu.

saakka. Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että esitetty kaavaratkaisu saattaa tästä syystä heikentää Loviisan keskustan päivittäistavarakaupan kehittämisen edellytyksiä. Kaupan selvitys johtopäätöksineen lähtee olettamasta, että asemakaava mahdollistaa nykyisen laajan tavaravalikoiman myymälän laajentamisen päivittäistavaramyymälällä (975 k-m^2) ja keskustahakuisen erikoistavarakaupan osalta nykyisen myymälän laajennuksen noin 800 k-m^2:llä. Selvityksen tarkastelun ja johtopäätösten perusteella muu asemakaavalla mahdollistettava vähittäiskauppa on tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Uudenmaan ELY-keskus huomioi, että asemakaavaehdotuksessa esitetty KM-3-alueita koskeva määräys ei rajaa kaupan laatua päivittäistavarakaupan myyntipinta-alaa lukuun ottamatta. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, kaupan selvityksen johtopäätökset sekä maakuntakaavan kaupan alueita koskevat suunnittelumääräykset huomioiden, että asemakaavassa on annettava myös erikoiskaupan laatua koskevia määräyksiä. Keskustahakuista erikoiskauppaa ei tule mahdollistaa selvityksessä tarkasteltua kokonaisuutta laajemmin.	Muutosalueen sijainnin johdosta on syytä olettaa, että päivittäistavarakaupan asiakkaita saapuu myös kunnan ulkopuolelta. KM-3-korttelialuetta koskevaa määräystä päivitetään erikoiskaupan laatua koskevalla määräyksellä.
Toimenpiteet	Lisätään määräyksiin: *Alueen mainoslaitteiden sijoittamisessa tulee huomioida, ettei niistä aiheudu häikäisyä maanteiden suuntaan.* KM-3-merkintää täydennetään: Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. *Korttelialueelle saa sijoittaa sellaista seudullista pääasiassa paljon tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni.* Kokonaismyyntipinta-alasta elintarvikkeiden myyntiin saa käyttää tontilla 1 enintään 1000 k-m^2 ja tontilla 2 enintään 200 k-m^2.
2.5 Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto 12.12.2025	***Vastine***
Ympäristöterveysjaostolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.	Merkitään tiedoksi.
Toimenpiteet	