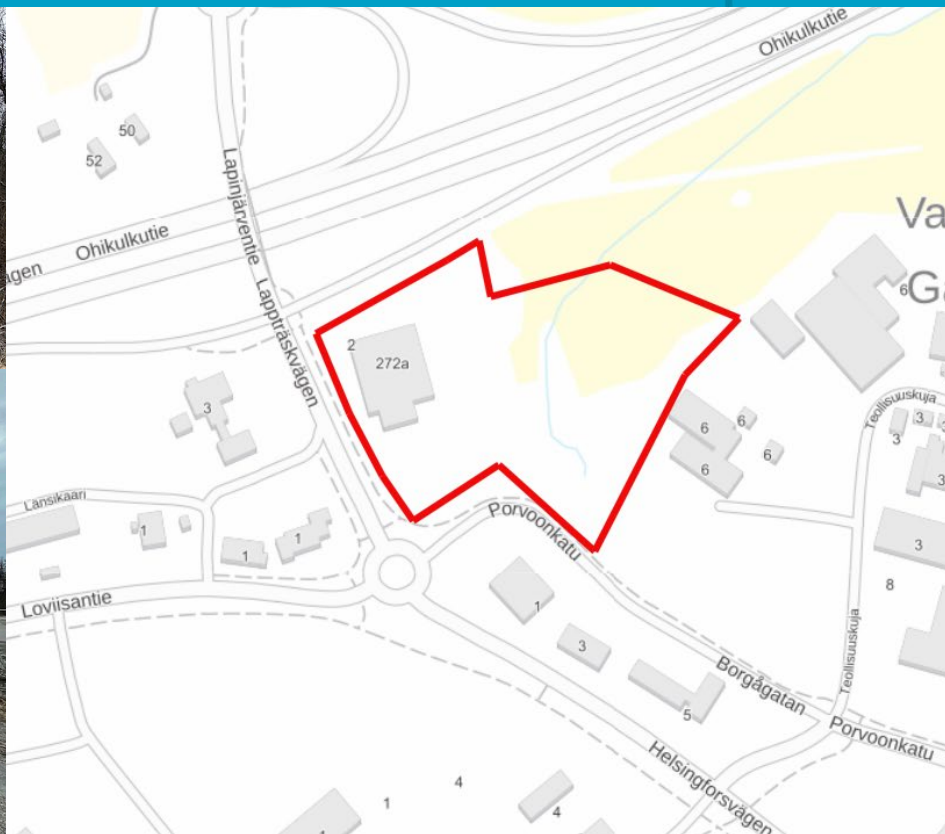


*Detaljplan, ändring av detaljplan, stadsdel 6,
Nystaden, del av kvarter 619,
Borgågatan/Lappträskvägen*

Planbeskrivning



1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Område:	Västra porten
Stad:	Lovisa
Stadsdel:	Nystaden
Kvarter:	En del av kvarter 619
Plan:	Ändring av detaljplan
Plankod:	434_6-30
Dnr:	498/10.02.03/2024

Detaljplanebeskrivningen gäller för 6.3.2026 daterad detaljplane-karta.

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet är beläget i Västra porten i Lovisa, på ett område som avgränsas av Borgågatan och Lappträskvägen. Till området hör fastighet 434-6-619-24 och delar av fastigheterna 434-405-1-33, 434-401-10-92, 434-401-6-77, 434-401-2-8 samt en del av gatuområdet 434-6-9901-0.

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är *Ändring av detaljplan, stadsdel 6, Nystaden, del av kvarter 619, Borgågatan/Lappträskvägen*. Denna detaljplaneändring ersätter detaljplan AM6-22 och en del av detaljplan A6-16. Genom detaljplaneändringen omvandlas ett kvartersområde för affärsbyggnader (KL) till kvartersområde för en stor detaljhandelsenhet (KM). Syftet med planen är att undersöka om en öppen plats kunde sammanfogas till att vara en del av detta kvartersområde. Syftet är också att undersöka om en livsmedelsaffär kunde placeras i området i anslutning till Tokmanni. Detaljplaneändringen har anhängiggjorts genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 13.6.2024 § 88.



1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	Bas- och identifikationsuppgifter	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge	2
1.3	Planens namn och syfte	2
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning	3
1.5	Förteckning över bilagor till beskrivningen.....	4
1.6	Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen.....	4
2	Sammanfattning	5
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	5
2.2	Detaljplan	5
2.3	Genomförande av detaljplanen	5
3	Utgångspunkter	5
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	5
3.2	Planeringssituation.....	7
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen.....	10
4.1	Behov av detaljplanering	10
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna.....	10
4.3	Intressenter	10
4.3.1	Anhängiggörande.....	10
4.3.2	Deltagande och växelverkan (Bilaga 1).....	10
4.4	Mål för detaljplanen.....	12
4.4.1	Mål enligt utgångsmaterialet.....	12
5	Beskrivning av detaljplanen.....	12
5.1	Planens struktur	12
5.1.1	Dimensionering.....	12
5.1.2	Tomtindelning.....	12
5.2	Planbeteckningar och planbestämmelser.....	13
5.3	Uppnående av miljökvalitetsmål.....	14
5.4	Planens konsekvenser	15
5.4.1	Konsekvenser för näringslivet.....	15
5.4.2	Stads- och landskapsbild.....	16
5.4.3	Trafik.....	17
5.4.4	Klimat.....	17
5.4.5	Naturmiljö.....	17
5.4.6	Yt- och grundvatten	17

5.4.7	Relation till landskapsplanen	18
5.4.8	Relation till generalplanen.....	18
5.5	Störande faktorer i miljön.....	19
6	Genomförande av detaljplanen.....	19
6.1	Genomförande och tidsplanering.....	19
6.2	Uppföljning av genomförandet.....	19

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1 Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2 Situationsplaneskiss över hur området kommer att genomföras, 20.11.2025, A1 Arkkitehdit

Bilaga 3 Planering av vattentjänster för Västra porten, 6.6.2025, Ramboll Finland Ab

Bilaga 4 Detaljplaneändring för Västra porten i Lovisa, utredning av handeln 16.10.2025, Sitowise Oy

Bilaga 5 Trafikutredning för cirkulationsplatsen i Västra porten, 11.3.2026, Ramboll Finland Ab

Bilaga 6 Utlåtandet och bemötanden, 6.3.2026, Lovisa stad

1.6 Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen

- Länsiportin hulevesiselvitys (Dagvattenutredning för Västra porten), Ramboll Finland Ab, 17.12.2019
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma (*Skyddsplan för grundvattenområdena i Lovisa*), Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014
- Byggbarhetsutredning, Ramboll, 2012
- Utredningar för delgeneralplanen
 - Delgeneralplan för norra delen av Lovisa och Tessjö, naturutredning, Enviro, 20.11.2006
 - Lovisa stad – Utveckling av företagsverksamheten samt lokaliseringsmöjligheter, Entrecon, 2006

2 Sammanfattning

2.1 Olika skeden i planprocessen

- Anhängiggörande av planen på näringslivs- och infrastrukturnämndens sammanträde 13.6.2024, § 88
- Program för deltagande och bedömning och preliminärt planutkast framlagda 18.4–23.5.2025
- Framläggande av planförslaget behandlat av tekniska nämnden 30.10.2025 § 29
- Planförslaget framlagt 13.11–15.12.2025
- Godkännande av planen 13.5.2026 § 55

2.2 Detaljplan

Med detaljplaneändringen har ett kvartersområde för affärsbyggnader (KL) och en öppen plats/ett torg omvandlats till kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras (KM-3). Byggrätten för kvartersområdet har minskats. Byggrätt har tidigare anvisats med exploateringsstalet $e=0,50$, vilket innebär att byggrätten uppgått till 16 128 m²-vy. Den nya byggrätten har angetts med siffror som 4 900 + 5 500 m²-vy, det vill säga totalt 10 400 m²-vy. I västra delen av planeringsområdet har anvisats ett område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET). Skyddsgronområdet i norra delen av planeringsområdet (EV) har utvidgats en aning mot norr, eftersom det finns ett icke-planlagt område mellan motorvägen och skyddsgronområdet.

2.3 Genomförande av detaljplanen

I detaljplaneområdet finns en planeringsreservering för byggande av affärsbyggnader, och den Tokmanni som finns i området är i färd med att bygga ut sin affärsbyggnad så att man kunde placera en livsmedelsaffär i den. För området upprättas en separat tomtindelning i samband med planen.

3 Utgångspunkter

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

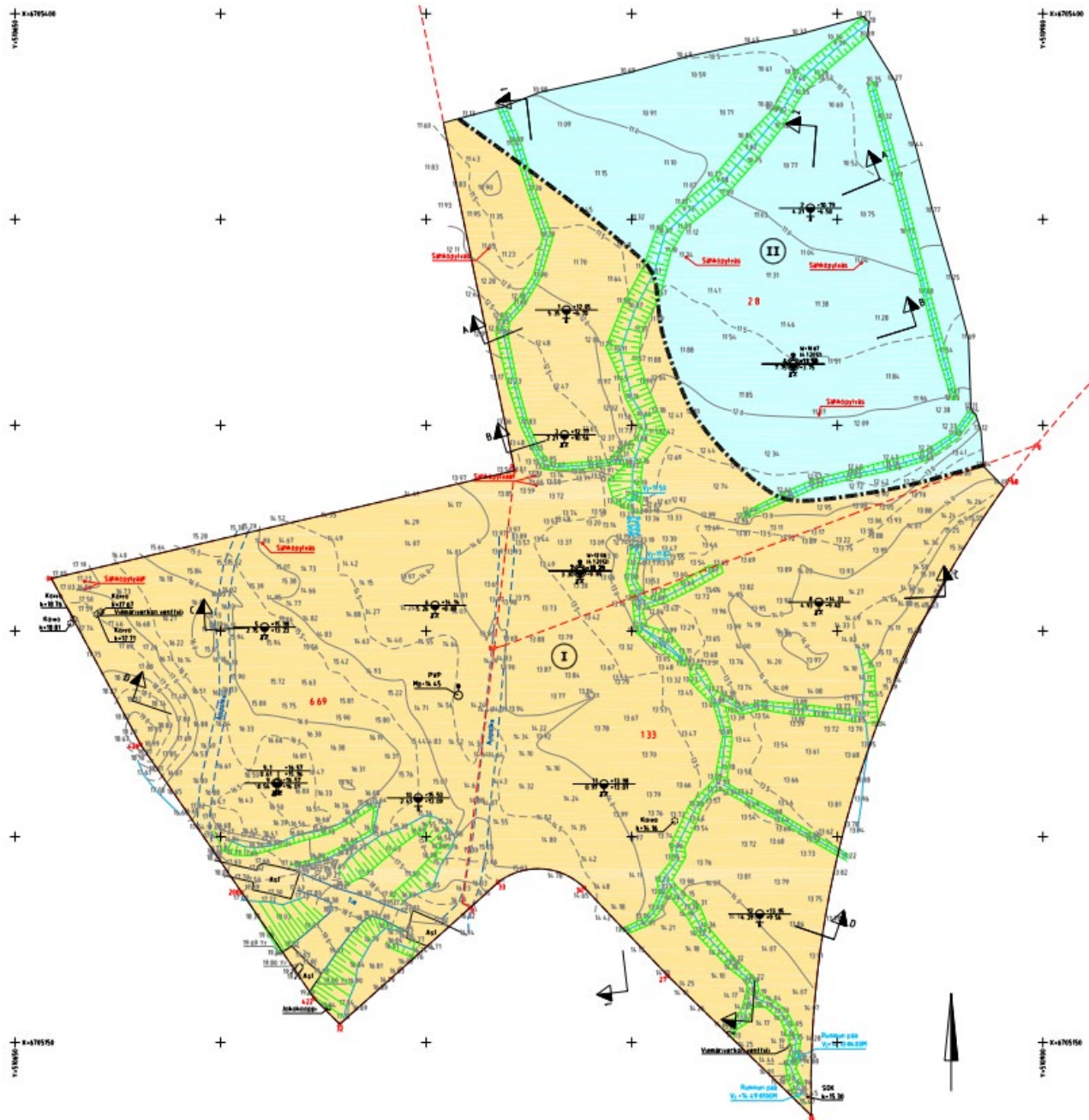
Planeringsområdet är cirka 4 hektar stort och obebyggd miljö, med undantag av Tokmannis fastighet. Området gränsar i öster mot industriområde, i norr mot åkermarks- och motorvägsområden, i väster mot Lappträskvägen och i söder mot Borgågatan. På planeringsområdet finns Tokmannis affärsbyggnad som byggdes 2015. I övrigt är området obebyggt område och den nordöstra delen är åker. Norr om planeringsområdet finns en kraftledningslinje vars servitutsområde når till planeringsområdet. På området finns vatten-, dagvatten- och avloppslinjer, vilka delar kvartersområdet. Området är en del av Bryggeri-backens grundvattenområde. Terrängen sluttar mot nordost så att nivåskillnaden mellan det högsta och lägsta området är 6–7 meter.

Geotekniska förhållanden

Under 2012 genomfördes en utredning om markens byggbarhet i en del av planeringsområdet. Vid ytan i området finns ett 0,2...0,4 meter tjockt humusskikt. Enligt undersökningsborrningarna finns det under humusen ett skikt av lera och silt, vilket påträffades inom hela undersökningsområdet med undantag för den allra västra kanten. Skiktets tjocklek varierar mellan 0,5 meter i den västra och mittersta delen och 5,3 meter i den östra delen av området. Under lerskiktet finns kompakta skikt av sand, grus och morän, vilka fortsätter ända ner till slutet av de borrade hålen. Skiktets tjocklek varierar mellan 0,3 och 3,6 meter. Borrningarna har slutat i sten, block eller berg på ett djup av 0,6...7,8 meter. Med hjälp av ett observationsrör för grundvatten har grundvattennivåerna undersökts. I den västra delen av området låg grundvattennivån vid undersökningspunkt 4 på ett djup av 0,8 meter från markytan på undersökningsdagen 4.1.2012. I den

mittersta delen av området vid undersökningspunkt 7 låg grundvattennivån på ett djup av 1,2 meter från markytan på undersökningsdagen 4.1.2012.

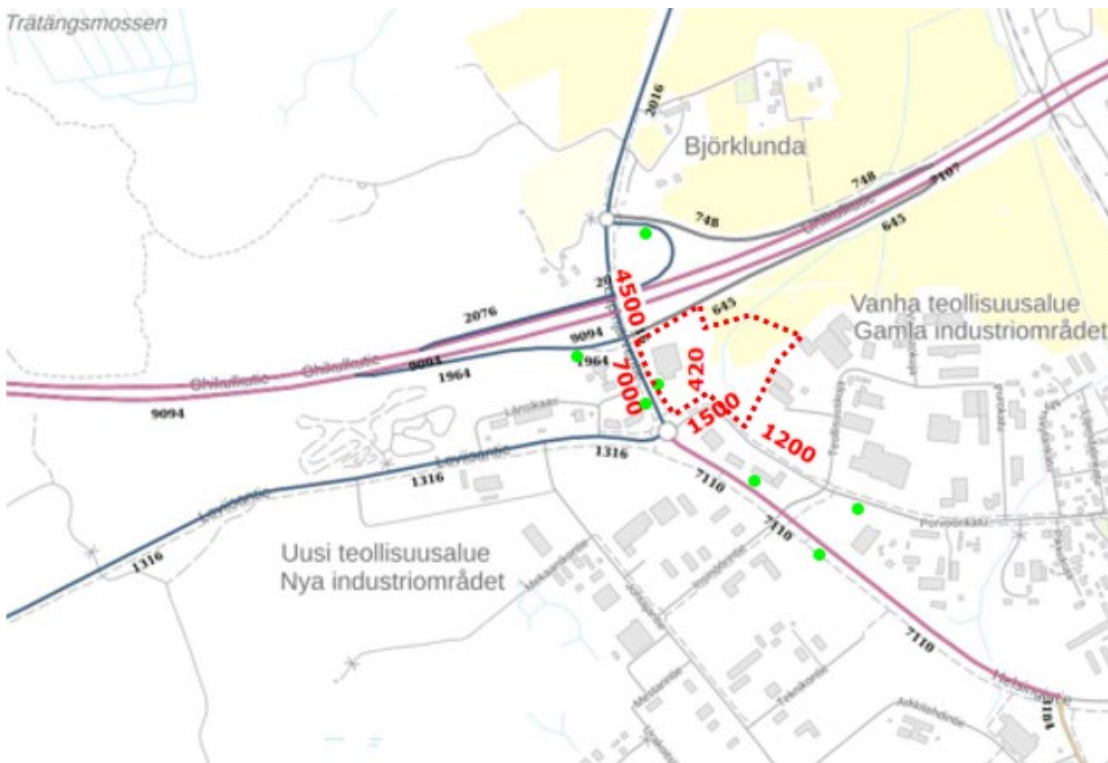
Vid utredningen om markens byggbarhet delades området in i två byggbarhetsklasser i enlighet med de geotekniska förhållandena. I området av klass I kan byggnaderna grundläggas på mark på ett kompakt lager av sand, grus och morän. I området av klass II sträcker sig skiktet av lera och silt så djupt ner i marken att den mest ekonomiska lösningen är att grundlägga byggnaderna på pälar.



Utredning om markens byggbarhet, 2012.

Trafik

Området kan nås förutom med bil även med lätt trafik och inom ramen för busstidtabellerna med kollektivtrafik. Avståndet till torget i Lovisa centrum är 1,8 km. Våren 2026 gjordes en trafikutredning om planens inverkan, enligt vilken inga funktionsproblem förväntas i rondellen.



Vägtrafikvolym (Trafikledsverket 2026). De närmaste busshållplatserna är markerade med gröna bollar. ●

3.2 Planeringssituation

Landskapsplan

För området gäller Östra Nylands etapplandskapsplan, som vunnit laga kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023.



© Lantmäteriverket, Nylands förbund

○ Område för handel

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

Med objektsbeteckningen anges stora detaljhandelsenheter av regional betydelse utanför områdena för centrumfunktioner. De utvecklas för sådan handel som kräver mycket utrymme, som inte konkurrerar med handeln i centrum och som normalt har en låg besöksfrekvens. I dimensioneringen för en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse räknas också affärsutrymme av lokal betydelse.

Planeringsbestämmelse

På ett område som anges med beteckningen för område för handel kan i samband med den mer detaljerade planeringen anvisas utrymmeskrävande detaljhandel som är stora detaljhandelsenheter av regional betydelse. Maximidimensioneringen för områdena för handel i västra Lovisa är 40 000 kvadratmeter våningsyta, m²-vy. I maximidimensioneringen ingår de existerande affärslokaler och nya affärslokaler. I maximidimensioneringen ingår också affärslokaler av lokal betydelse. Läget och omfattningen för ett område för handel som angetts med objektsbeteckning ska avgöras i samband med den mer detaljerade planeringen så att området bildar en tillräckligt stor funktionell helhet. Därtill ska man se till att förverkligandet av tjänster på området för handel tidsmässigt har kopplats till hur området kan nås med kollektivtrafik och i mån av möjlighet även till fots och med cykel.



Utvecklingszon för tätortsfunktioner



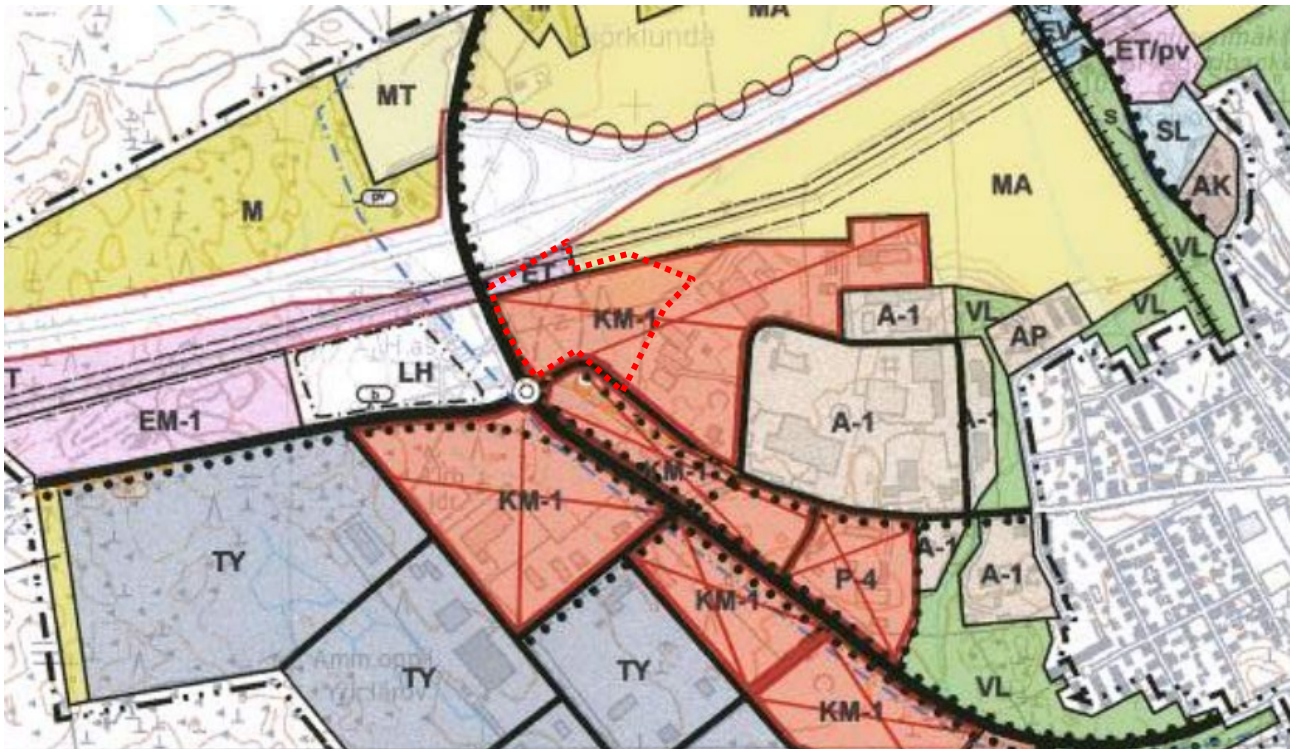
Grundvattenområde, Kvarnåsen, Bryggeribacken, Kuggom



Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden, Kulturlandskapet vid Lovisaån och -åsen

Generalplan

För norra delen av området gäller delgeneralplanen för norra delen av Lovisa och Tessjö i Strömfors som fastställdes i Miljöministeriet 16.2.2010. I övrigt har området inte delgeneralplan med rättsverkan i och med att den inte blivit fastställd för kvartersområdet för affärsbyggnader. I delgeneralplanen innebär beteckningen KM-1 i det icke fastställda området följande: Område för kommersiell service. I detaljplanen kan på området förutom butikslokaler för specialaffärer med varor som kräver mycket utrymme dessutom anvisas butikslokaler för övriga specialaffärer, dock inte livsmedelsförsäljning.



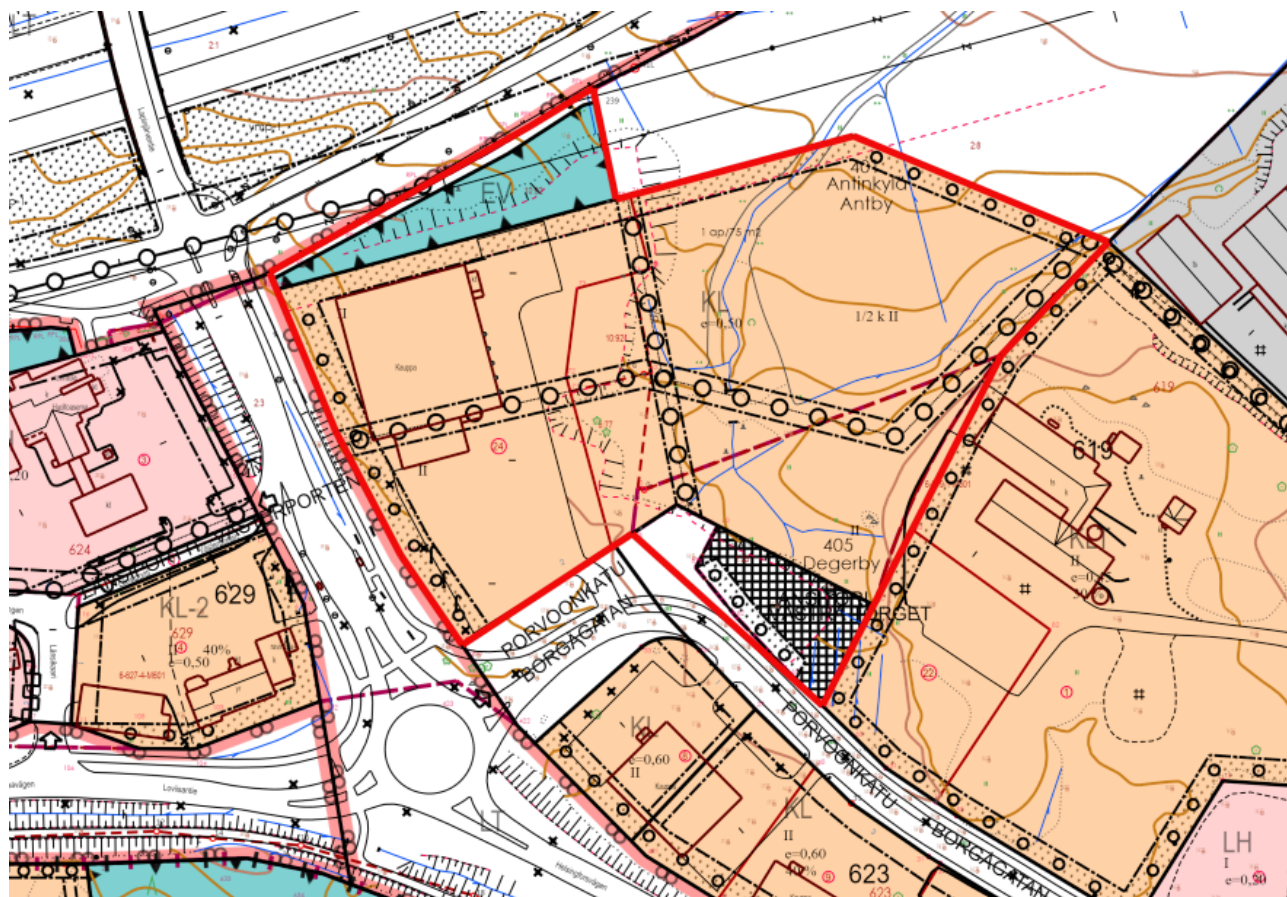
Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning



Område för samhällsteknisk försörjning.

Detaljplan

För planändringsområdet gäller två detaljplaner. Den ena detaljplanen godkändes 12.6.2002 och den andra fastställdes 9.1.1991.



KL	Kvartersområde för affärsbyggnader.
EV	Skyddsgrönområde.
e=0,50	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Trärad som skall planteras.
	Del av område som skall planteras.
	Öppen plats/Torg.

Byggnadsordning

Lovisa stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 9.4.2014. Stadsfullmäktige i Lovisa stad godkände 16.11.2022 en uppdatering av byggnadsordningen.

Baskarta

Baskartan har granskats.

Befintliga utredningar, skyddsprogram, skyddsbeslut

Se kapitel 1.6 Förteckning över handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen. För området gjordes under 2025 en utredning om handeln och om vattentjänstplaneringen.

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behov av detaljplanering

Syftet med detaljplaneändringen är att omvandla ett kvartersområde för affärsbyggnader (KL) till ett kvartersområde för en stor detaljhandelsenhet (KM). Syftet med planen är att undersöka om en öppen plats kunde sammanfogas till att vara en del av detta kvartersområde. Syftet är också att undersöka om en livsmedelsaffär kunde placeras i området i anslutning till Tokmanni.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Lovisa stad har tagit initiativet till planeringsstarten.

4.3 Intressenter

Deltagandet verkställs i enlighet med programmet för deltagande och bedömning, se bilaga 1.

4.3.1 Anhängiggörande

Planändringen anhängiggjordes genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 13.6.2024 § 88.

4.3.2 Deltagande och växelverkan (Bilaga 1)

Programmet för deltagande och bedömning samt det preliminära planutkastet var offentligt framlagda 18.4–23.5.2025.

Växelverkan under beredningsskedet och inkomna utlåtanden och åsikter

Under den tid då planutkastet var framlagt begärde man utlåtanden från myndigheter och intressenterna hade möjlighet att framföra åsikter.

Följande myndigheter och aktörer gav utlåtande om det framlagda materialet: Räddningsverket i Östra Nyland, Kymmenedalens Elnät Ab, Nylands förbund, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) och Föreningen vatten- och luftvård för Östra Nyland och Borgå å r.f.

Utlåtandena lyfte fram det att dimensioneringen av handeln överskrids jämfört med maximi-dimensioneringen i landskapsplanen. Den byggrätt som föreslås i planutkastet minskar byggrätten för handeln i området och detta anses vara rätt riktning. I utlåtandena fästes uppmärksamhet också på den nya trafikvolym som detaljplanen genererar och på dagvatten. Trafikvolymen får inte försämra smidigheten och funktionaliteten i cirkulationsplatsen på Lapträskvägen. När det gäller dagvatten är det viktigt att det hanteras på rätt sätt, så att planläggningen inte ökar belastningen på Lovisaån. Det konstaterades också att byggandet bör basera sig på noggrannare grundvattenutredningar, så att grundvattenströmningarna, volymen och kvaliteten inte genomgår skadliga förändringar. På grund av grundvattenskyddet är det också viktigt att smutsigt dagvatten inte absorberas i marken.

Offentlig framläggning av planförslaget

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt i enlighet med 65 § i lagen om områdesanvändning och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 13.11–15.12.2025.

Följande myndigheter och aktörer gav utlåtande om det framlagda materialet: Räddningsverket i Östra Nyland, Kymmenedalens Elnät Ab, Nylands förbund, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) och miljöhälsovården i Borgå stad.

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

I sitt utlåtande konstaterade Räddningsverket i Östra Nyland att tillgången till släckvatten och släckvattnets tillräcklighet måste säkerställas i området.

Kymmenedalens Elnät Ab konstaterade i sitt utlåtande att de parktransformatorer som kommer att placeras i området måste beaktas i planen.

I sitt utlåtande konstaterade Nylands förbund att den verksamhet som i detaljplanen i fråga har anvisats området i sig är förenlig med landskapsplanen. I landskapsplanen är området anvisat som en utrymmeskrävande handelskoncentration, men det är också möjligt att placera dagligvaruhandel (högst 10 000 m²-vy) i området. I den maximidimensionering för handel som anvisats i landskapsplanen (40 000 m²-vy) räknas dock utöver affärens befintliga och planerade affärslokaler också de affärslokaler som de gällande detaljplanerna möjliggör. När alla dessa faktorer granskas, det vill säga när man beaktar den detaljplan som är på remiss, de befintliga handelsverksamheterna i området samt de våningsytor för handel som detaljplanerna i området möjliggör, uppgår byggrätten för handel för den funktionella helheten i området totalt till cirka 48 100 m²-vy. Det bör dock noteras att det i de gällande detaljplanerna har anvisats en byggrätt på cirka 53 800 m²-vy för handel i området för den funktionella helheten. I och med den nya detaljplanen kommer byggrätten i området alltså att minska jämfört med tidigare. Nylands förbund upprepar sitt utlåtande från utkastskedet: planändringen i fråga går i sig mot rätt riktning, för den minskar byggrätten för handel i området. Dimensioneringen för handel överskrider dock fortfarande maximidimensioneringen i landskapsplanen när det gäller området för den funktionella helheten.

NTM-centralen konstaterade i sitt utlåtande gällande trafiken att ansvarsområdet för trafik förutsätter att genomförandet av detaljplaneområdet inte får försämra smidigheten i cirkulationsplatsen på Lapträskvägen (landsväg 176). Dessutom måste den interna trafiken i området ordnas så att den är säker. Vid placeringen av reklamanordning ska man ta hänsyn till att de inte orsakar bländning i riktning mot landsvägarna (landsväg 176 och riksväg 7).

Efter planutkastskedet gjordes en utredning om handeln. I utredningens slutsatser konstateras att en ny dagligvarubutik inte försämrar verksamhetsförutsättningarna för Lovisa centralort och inte heller för nuvarande dagligvarubutiker i de övriga tätorterna i Lovisa, men kan minska den nuvarande utströmningen av Lovisabornas köpkraft. NTM-centralen i Nyland påpekar dock att den totala försäljningsyta för försäljning av livsmedel (1 200 m²-vy) som detaljplaneförslaget möjliggör nästan helt täcker det kalkylerade behovet av ytterligare affärslokaler inom dagligvaruhandeln, vilket baserar sig på ökningen av köpkraften hos befolkningen i Lovisa, fram till 2035. NTM-centralen i Nyland konstaterar att den föreslagna planlösningen därför kan försämma utvecklingsförutsättningarna för dagligvaruhandeln i Lovisa centrum.

I sitt utlåtande konstaterade NTM-centralen vidare att utredningen om handeln med sina slutsatser utgår från antagandet att detaljplanen gör det möjligt att utvidga den befintliga affären som har ett omfattande sortiment med en dagligvarubutik (975 m²-vy) och att utvidga den nuvarande affären med cirka 800 m²-vy när det gäller centruminriktad specialvaruhandel. På basis av granskningen och slutsatserna i utredningen utgör den övriga detaljhandel som möjliggörs med detaljplanen utrymmeskrävande specialhandel. NTM-centralen i Nyland noterade att den bestämmelse som i detaljplaneförslaget föreslås för KM-3-områdena inte begränsar handelns kvalitet förutom vad gäller försäljningsytan för dagligvaruhandel. NTM-centralen i Nyland anser, med beaktande av slutsatserna i utredningen om handeln och de planeringsbestämmelser som gäller för områdena för handel i landskapsplanen, att detaljplanen också måste innefatta bestämmelser som gäller specialhandelns kvalitet. Centruminriktad specialhandel ska inte möjliggöras i större omfattning än den helhet som granskades i utredningen.

Miljöhälsovården i Borgå stad konstaterade att den inte hade något att anmärka på gällande detaljplaneförslaget.

4.4 Mål för detaljplanen

Syftet med detaljplaneändringen är att omvandla ett kvartersområde för affärsbyggnader (KL) till ett kvartersområde för en stor detaljhandelsenhet (KM). Syftet med planen är att undersöka om en öppen plats kunde sammanfogas till att vara en del av detta kvartersområde. Syftet är också att undersöka om en livsmedelsaffär kunde placeras i området i anslutning till Tokmanni.

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

I detaljplaneändringen ska vatten- och avloppsledningarna i området och avledningen av dagvatten beaktas.

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

Med detaljplaneändringen har kvartersområdet för affärsbyggnader (KL) i planeringsområdet omvandlats till kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras. Av den totala försäljningsytan får högst 1 000 m²-vy användas för försäljning av livsmedel på tomt 1 och högst 200 m²-vy för försäljning av livsmedel på tomt 2 (KM-3). Kvartersområdet har utvidgats något söderut mot Borgågatan och norrut mot motorvägen. Ett icke-genomfört torgområde vid Borgågatan har avlägsnats och införlivats i kvartersområdet. Kvartersområdet har utvidgats norrut för att den planerade och genomförda utjämningen av tomten och funktionerna ska rymmas på tomtområdet. Byggrätten för kvartersområdet har minskats jämfört med byggrätten i den gällande detaljplanen. I den gällande detaljplanen har byggrätten anvisats med exploateringsstalet $e=0,50$, vilket innebär att byggrätten uppgått till cirka 16 000 m²-vy. I den planerade planen har byggrätten angetts som ett tal och uppgår till totalt 10 400 m²-vy.

Mellan motorvägen och kvartersområdet KM anvisas ett skyddsgrönområde (EV) i enlighet med den gällande planen. Området har utvidgats något mot motorvägen, in på icke-planlagt område. Vid Lapträskvägen anvisas ett område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (EV). I området finns en nätstationsbyggnad.

5.1.1 Dimensionering

Exploateringsgraden i området har sänkts jämfört med byggrätten enligt den gällande detaljplanen. Byggrätten har angetts för tomterna i form av tal.

Områdesreservering	Yta	Byggrätt
KM-3	3,7713 ha	10 400 m ² -vy
ET	0,0064 ha	
EV	0,2156 ha	

Hela planområdet sammanlagt cirka 3,9933 ha

5.1.2 Tomtindelning

För planområdet görs en separat tomtindelning. Tomtindelningen läggs fram separat. På tomtindelningskartan anvisas tomternas nummer, arealer, gränsernas längd, råmärken och deras koordinater. Av tomtindelningskartan framgår de bildande fastigheterna för tomterna och deras delarealer samt de byggnader som finns inom tomtindelningsområdet.

Byggplatserna bildas och byggnaderna ska byggas i enlighet med den bindande tomtindelningen. Byggplatsen bildas genom fastighetsförrättning eller genom fastighetsregisterförarens beslut.

5.2 Planbeteckningar och planbestämmelser

KM-3 Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras. På tomt 2 får placeras sådan regional specialvaruhandel som i huvudsak kräver mycket utrymme, som inte konkurrerar med handeln i centrum och som normalt har en låg besöksfrekvens. Av den totala försäljningsytan får högst 1 000 m²-vy användas för försäljning av livsmedel på tomt 1 och högst 200 m²-vy för försäljning av livsmedel på tomt 2.

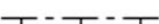
Områdesreserveringsbeteckningen är anvisad för hela kvartersområdet. Beteckningen gör det möjligt att bygga ut Tokmannis affärsbyggnad så att det är möjligt att bygga en livsmedelsaffär i anslutning till den. I östra delen av kvartersområdet planeras affärslokaler för detaljhandel.

ET Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

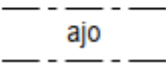
Nätstationsbyggnadsområdet anvisas som ET-område.

EV Skyddsgrönområde.

Området mellan motorvägen och kvartersområdet anvisas som skyddsgrönområde.

	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. Tvärsrecken 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. Römsk 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.

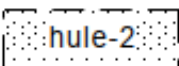
 Säilytettävä/istutettava puurivi.
Trädrad som skall bevaras/planteras.

 Ajoyhteys.
Körförbindelse.

Den västligaste körförbindelse ligger på tomtgränsen. En annan körförbindelse har anvisats till kvarteret runt tomt nummer 2. På detta sätt skapas en ny gemensam anslutning och körväg via vilken man kommer till området. Den nya förbindelsen betjänar servicetrafiken för båda tomterna.

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

Befintliga dagvatten-, vatten- och avloppslinjer anvisas genom området. I nuläget går dagvattnet i ett öppet dike, genom beteckningen förbereder man sig på rörläggning. Flyttning av vatten- och avloppsledningarna utreds i bilaga 3.

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

I området anvisas dagvattenområden som är möjliga att utnyttja vid hanteringen av dagvattnet i området.

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

Hela detaljplanområdet ligger på ett grundvattenområde.

5.3 Uppnående av miljökvalitetsmål

Miljöns kvalitet beaktas i följande allmänna bestämmelser i planen:

I planeringen av nybyggnader och reparationer ska särskild uppmärksamhet ägnas åt att bebyggelsen passar stadsbildmässigt in i miljön. Vid planeringen av tekniska anläggningar, staket, fasta reklamanordningar och belysning samt andra motsvarande konstruktioner som påverkar stadsbilden ska man likaså eftersträva ett högklassigt och enhetligt genomförande som på ett naturligt sätt passar in i miljön.

Radonsäkert byggande ska beaktas när man bygger på området.

Bilplatser ska reserveras 1 bp/100 m²-vy.

Obebyggda delar som inte används som förbindelseleder, parkerings- eller vistelseområden ska planteras eller bevaras i vårdat naturligt tillstånd.

Området är beläget på ett grundvattenområde av klass 1. På grundvattenområdet är det inte tillåtet att vidta åtgärder som äventyrar grundvattnets kvalitet eller mängd. Byggnad och annan markanvändning i området kan begränsas av förbudet mot förorening av grundvatten i miljöskyddslagen och bestämmelserna i vattenlagen om tillståndsplikt för projekt.

Grundvattennivån ska utredas på ett tillförlitligt sätt före byggandet. Byggnadernas grunder ska byggas så att byggandet inte inverkar på grundvattnets kvalitet, nivå eller strömningar. Eventuella pålningar ska göras på det sätt att det orsakar så lite olägenhet som möjligt för grundvattnets kvalitet och mängd.

På grundvattenområdet får man inte anlägga energibrunnar och på området tillåts inte cisterner för eldningsolja.

Dagvatten från sådana ytor i kvartersområdet som vattnet inte kan tränga igenom ska fördröjas.

På grundvattenområdet är det endast tillåtet att fördröja och infiltrera rent dag- och takvatten som ska behandlas inom kvartersområdet med konstruktioner som saktar ner flödet. Dagvattnet ska fördröjas jämfört med nuläget, men minst med 1 m³ per varje 100 m² av yta som vattnet inte kan tränga igenom, så att dagvattenflödet från kvartersområdet inte är större än det dagvattenflöde som bildas i området i nuläget.

Efter fördröjningen ska dagvattnet avledas kontrollerat till stadens dagvattensystem. Fördröjningskonstruktionerna ska tömmas mellan regn och de ska ha en överströmningsstruktur. Dagvattenlösningarna ska framföras i samband med bygglov till exempel i en situationsplan och i planen ska ingå dimensioneringsberäkningar för dagvattenhanteringen. I planen ska beaktas också dagvattnets mängd och kvalitet under byggandet, så att det inte äventyrar det mottagande vattendragets kvalitet.

Parkeringsområden och platser för avfallsbehållare ska täckas med ytmaterial som inte släpper igenom olja eller så ska de ha en konstruktion som innefattar ett grundvattenskydd.

Dagvatten, inklusive smältvatten från snö, från parkeringsområden och andra områden där det förekommer trafik ska avledas via oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller andra motsvarande konstruktioner till dagvattenavloppet och vidare utanför grundvattenområdet. Vattnet från tak ska avledas till fördröjning så att det inte leds till oljeavskiljaren, biofiltret eller övrig motsvarande konstruktion.

Tillgången till släckvatten och släckvattnets tillräcklighet måste säkerställas i området.

På tomterna får placeras anordningar, ledningar och konstruktioner som behövs för kommunal teknik och energiförsörjning.

Vid placeringen av reklamanordning i området ska man ta hänsyn till att den inte orsakar bländning i riktning mot landsvägarna.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för näringslivet

Ändringen av detaljplanen har positiva konsekvenser med tanke på utvidgning av företagsverksamheten och möjliggör nya arbetsplatser i Lovisa. En utredning av handeln har gjorts under 2025, och i den konstateras det att en ny dagligvarubutik (till betydelsen en lokal närbutik) inte försämrar verksamhetsförutsättningarna för Lovisa centralort och inte heller för nuvarande dagligvarubutiker i de övriga tätorterna i Lovisa, men kan minska den nuvarande utströmningen av Lovisabornas köpkraft. Ökningen av tillbyggnadens våningsyta är relativt liten och verksamhetens karaktär annorlunda än serviceutbudet i centrum.

För invånarna nära Västra porten innebär den nya butiken ett utökat och mer varierat utbud av dagligvaror och för en del invånare också kortare avstånd till servicen. Det ökade och mångsidigare butiksutbudet innebär också att den upplevda tillgängligheten till handelstjänster förbättras. Detta gäller förutom dem som bor i näromgivningen också de kunder som redan i dagsläget kommer till Västra porten-området längre

bortifrån. Detaljplaneändringen har också positiva konsekvenser för konsumenterna genom att den skapar positiva konkurrenseffekter.

Lovisa stads kommersiella utveckling snabbar upp den förnyelseutveckling som krävs i och med att verksamhetsförutsättningarna inom handeln och konsumenternas köpbeteende förändras. Att det kommer en ny butik till dagligvaruhandeln gör också butiksutbudet mångsidigare för olika konsumentgrupper och ökar antalet närtjänster inom dagligvaruhandeln.

Den utrymmeskrävande specialhandeln i planen gör det möjligt att placera sådana affärslokaler i Lovisa nära goda trafikförbindelser som inte är lämpliga för stadens centrum. Sammantaget stärker ett ökat och mer varierat serviceutbud i Västra porten stadens kommersiella attraktionskraft.

5.4.2 Stads- och landskapsbild

I området har anvisats bebyggelse redan i den gällande detaljplanen. Nu möjliggörs bebyggelse närmare Borgågatan i och med att ett torgområde som aldrig genomförts stryks från planen för området. Stadsbilden blir tydligare när planen genomförs.

På kartan nedan syns de affärsbyggnader som detaljpanelagts i Västra porten-området och hur de genomförts. Enligt den planerade detaljplanen kommer byggrätten i området att minska från 16 128 m²-vy till 10 400 m²-vy.

Såsom framförts ovan uppgår maximidimensionerna för områdena för handel i västra Lovisa till 40 000 kvadratmeter våningsyta, m²-vy. I den nuvarande detaljplanen uppgår den totala tillåtna våningsytan till 53 791 m²-vy (i planförslaget har byggrätten för ändringsområdet minskats med 5 728 m²-vy, och i och med det uppgår den sammanlagda våningsytan i området till 48 063 m²-vy).

Landskapsplanen anvisar dessutom följande undre gränser för storleken på stora detaljhandelsenheter av regional betydelse på denna plats i utvecklingszonen för tätortsfunktioner, om utredningar inte visar annat:

- centruminriktad handel (dagligvaruhandel och övrig specialvaruhandel) 10 000 m²-vy
- utrymmeskrävande specialvaruhandel 10 000 m²-vy.

I detaljplanerna omkring ändringsområdet har byggrätt anvisats med exploateringsstal som ligger mellan $e=0,35$ och $e=0,6$. I kvarteren har våningshöjden II anvisats. Av kartan nedan framgår att exploateringen av de byggda tomterna ligger klart under den tillåtna exploateringen; i genomsnitt cirka en tredjedel av den tillåtna våningsytan. Kommersiella byggnader har oftast endast en våning, och med tanke på det utrymme som krävs för parkering är det praktiskt taget omöjligt att använda hela byggrätten till butiksbyggnader.

Hittills har byggnader med en total yta på 14 470 m²-vy uppförts i området. Av detta klassificeras 7 052 m²-vy som butiksbyggnader, det vill säga mindre än hälften. En del av tomterna i området har till exempel bebyggts med lagerliknande affärsbyggnader som inte räknas som handelsverksamhet. Om större butiksenheter byggs på ett specifikt område är det vanligt att de utöver butikslokalerna innehåller omfattande lagerlokaler.

Samtantaget har byggandet i området alltså varit mer varierat än bara detaljhandelsbyggande. Exploateringen av de tomter som bebyggts har av praktiska skäl också varit betydligt mer behärskad än den exploatering som är anvisad i planen. Därför kan man konstatera att den sammanlagda våningsytan för den redan bebyggda våningsytan och eventuella nya detaljhandelsbutiker klart kommer att underskrida den maximidimensionering på 40 000 m²-vy som anvisas i landskapsplanen. Att den våningsyta som anvisats området helt och hållet byggs till butikslokaler är således endast teoretiskt.



Kvartersområden för affärsbyggnader och använd byggrätt i Västra porten-området.

5.4.3 Trafik

Våren 2026 gjordes en trafikutredning om området, i vilken man undersökte förändringar i trafikvolymerna jämfört med nuläget. Enligt utredningen har vägnätet kapacitet för de trafikmässiga och planmässiga förändringar som föreslås i planändringen.

5.4.4 Klimat

I regel orsakar nytt byggande alltid utsläpp. Planeringsområdet är huvudsakligen detaljplanlagt som ett industrikvarter som befinner sig i den befintliga stadsstrukturen i närheten av såväl trafiknät som nät för teknisk försörjning. Eftersom området ligger nära goda trafikförbindelser och kollektivtrafikförbindelser är klimatpåverkan mindre än om området skulle ligga längre borta från trafikförbindelser och befintlig infrastruktur.

Klimateffekterna yttrar sig även som rikligare nederbörd, så det är ytterst viktigt att uppmärksamhet ägnas åt dagvattnet. Planen tar hänsyn till dagvattnet i de allmänna bestämmelserna.

5.4.5 Naturmiljö

Det område som reserveras för byggande är inte område i naturtillstånd.

5.4.6 Yt- och grundvatten

Planeringsområdet är del av Bryggeribackens grundvattenområde. Planen innehåller separata bestämmelser om grund- och dagvatten. Planläggningen har konsekvenser för grundvattennivån och ytvattenflödet, eftersom den framtida bebyggelsen betydligt ökar de ytor som vattnet inte kan tränga igenom och från vilka regn- och smältvattnet ska avledas till terrängen.

Eftersom marken i planeringsområdet släpper dåligt igenom vatten, och för att planeringsområdet ligger i ett grundvattenområde, är det inte möjligt att hantera dagvattnet genom absorption på denna plats. I stället bör

dagvattnet fördröjas så bra som möjligt på den plats där det uppkommer. Detta innebär att fördröjningsvolym måste anordnas för dagvattnet på ändringsområdet så att dagvattenflödet från kvarteretsområdet inte är större än det dagvattenflöde som bildas i området i nuläget.

5.4.7 Relation till landskapsplanen

Planen följer den gällande landskapsplanen. Planen följer landskapsplanens mål om att komplettera samhällsstrukturen. Planen bidrar till att genomföra området enligt den markanvändning som läggs fram i landskapsplanen. Maximidimensioneringen för området för handel behandlas i avsnitt 5.4.2.

5.4.8 Relation till generalplanen

Största delen av området saknar en delgeneralplan med rättsverkningar.

Till den del som området saknar en generalplan med rättsverkningar ska man enligt 54 § i lagen om områdesanvändning vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar även beakta vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll (39 § i lagen om områdesanvändning).

När en generalplan utarbetas ska man beakta:	Detaljplan
1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar	Planeringsområdet är beläget inom Lovisa stads stadsstruktur. Vid bebyggandet av området utnyttjas den befintliga samhällsstrukturen och kommunaltekniken.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas	Bebyggelsen i området är belägen inom den befintliga samhällsstrukturen.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas	Tjänsterna i området är lättillgängliga för alla trafikformer. Det finns goda lättrafikförbindelser längs både Borgågatan och Helsingforsvägen.
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt	Området är lätt att nå med kollektivtrafik och lätt trafik. Vid utarbetandet av planen har man speciellt beaktat att dagvattnet hanteras på ett hållbart sätt, vilket även minskar belastningen av områdets avloppsnät. Området omfattas också på ett ändamålsenligt sätt av nödvändiga energi-, vatten- och avfallshanteringsnät.
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö	Grundvattnet beaktas i planbestämmelserna, vilket säkerställer skyddet av grundvattnet.
6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv	Om detaljplanen genomförs förbättras verksamhetsbetingelserna för näringslivet. Planen svarar väl mot näringslivets planlägningsbehov och gör det möjligt att bygga ändamålsenligare affärsbyggnader i området.
7) att miljöolägenheterna minskas	Man strävar efter att minska miljöolägenheterna bland annat med ekologisk dagvattenhantering, bland annat med fördröjning av dagvatten.

	För planområdet har det utfärdats bestämmelser om skydd av grundvatten.
<i>8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas</i>	I planeringen av nybyggnader och reparationer ska särskild uppmärksamhet ägnas åt att förbättra och förenhetliga stadsbilden. Bebyggelsen kommer delvis att vara belägen i en redan byggd miljö. Det område som planläggs har redan tidigare planlagts för byggande, så ändringen är liten jämfört med den gällande planen. I den nya planen minskas byggrätten.
<i>9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation</i>	Den planerade markanvändningen minskar inte antalet rekreatiomsområden.
Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäligen olägenheter.	Den planerade markanvändningen stöder både stadens och de privata markägarnas mål.

5.5 Störande faktorer i miljön

Området ligger i närheten av motorväg och gatunät.

6 Genomförande av detaljplanen

6.1 Genomförande och tidsplanering

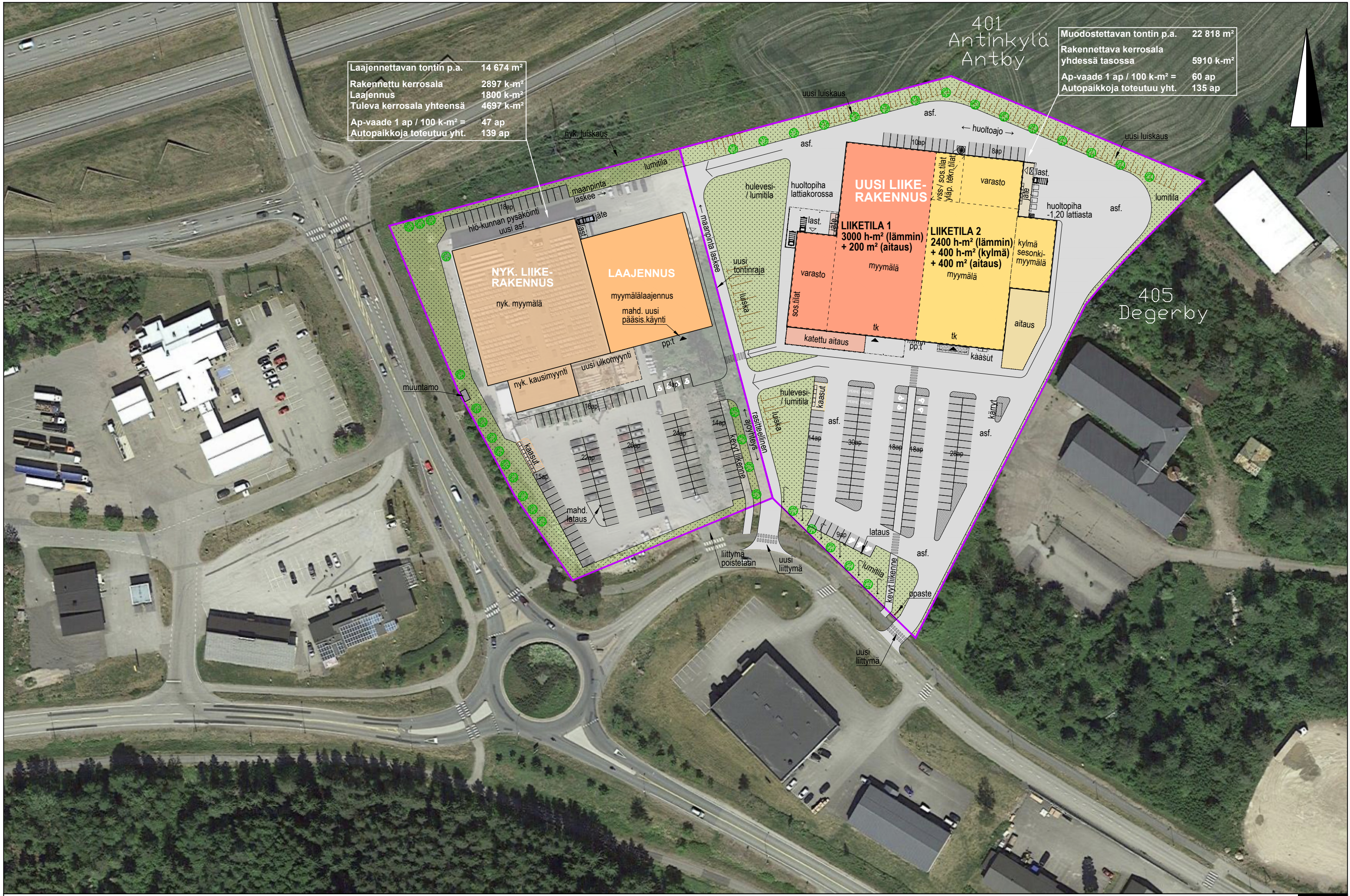
Efter att detaljplanen vunnit laga kraft blir det omedelbart möjligt att genomföra området. En situationsplaneskiss över hur området kommer att genomföras finns i bilaga 2.

6.2 Uppföljning av genomförandet

Lovisa stad ansvarar för uppföljningen av hur planområdet genomförs.

Lovisa 6.3.2026

Perttu Huhtiniemi, planläggningsingenjör



Laajennettavan tontin p.a.	14 674 m ²
Rakennettu kerrosala	2897 k-m ²
Laajennus	1800 k-m ²
Tuleva kerrosala yhteensä	4697 k-m ²
Ap-vaade 1 ap / 100 k-m ² =	47 ap
Autopaikkoja toteutuu yht.	139 ap

Muodostettavan tontin p.a.	22 818 m ²
Rakennettava kerrosala yhdessä tasossa	5910 k-m ²
Ap-vaade 1 ap / 100 k-m ² =	60 ap
Autopaikkoja toteutuu yht.	135 ap

Vastaanottaja
Loviisan Vesiliikelaitos

Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
6.6.2025

LOVIISAN KAUPUNKI

LÄNSIPORTIN ALUEEN VESIHUOLTO- SUUNNITTELU

LOVIISAN KAUPUNKI
LÄNSIPORTIN ALUEEN VESIHUOLTOSUUNNITTELU

Laatija **Kaisa Savolainen, Henri Häsä**

Tarkastaja **Ekaterina Shaydakova**

Viite 1510090732

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 kaavamääräyksiä	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 viivytyspaikka.
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 hulevesiviemäroinnin 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 km² laajuisen valuma-alueen tulvareittinä. Suunnittelualueen koilliskulmalta oja jatkaa koilliseen kohti Ohikulkutietä, missä Ohikulkutien alittava rumpu kerää vedet yhteensä noin 1,4 km² 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.

3 kartalla. Aiemman rakennettavuusselvityksen yhteydessä pohjavedenpinnan 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-korttelialueen 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 toistuvalla mitoitusasteella. Tonttien laajuuden perusteella mitoituksessa käytettiin 10 minuutin kestoista mitoitusastetta. Mitoitusasteen intensiteetti ja kertymä määritettiin Rankkasateen ja taajamatulvat (RATU) -hankkeen tulosten (Suomen ympäristö 31/2008) mukaan ja niissä on huomioitu rakennetussa tilanteessa ilmastomuutoksesta 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 mitoitusastetta, jonka intensiteetissä on huomioitu ilmastomuutoksesta aiheutuva kasvu (20 %). Käytetyt mitoitusasteet on koottu alle taulukkoon 1 ja viivytystilavuustarpeet tonteille sekä tulvareitin mitoitusvirtaama taulukoihin 2, 3 ja 4.

Taulukko 1. Mitoitusasteet.

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

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

	Pinta- ala (ha)	Keski- määräi- nen valu- makerroin	Intensi- teetti (l/s/ha)	Sateen kesto (min)	Virtaama (l/s)	Kertymä (m³)	Viivytys- tarve (m³)
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- määräi- nen valu- makerroin	Intensi- teetti (l/s/ha)	Sateen kesto (min)	Virtaama (l/s)	Kertymä (m³)	Viivytys- tarve (m³)
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 km². 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 viivyttaa nykytilaan verrattuna, mutta vähintään 1 m³/ jokaista 100 m² vettä läpäisemättömä pinta kohti. Viivytysrakenteiden on tyhjennytävä sadetapahtumien välissä ja niissä on oltava livuotorakenne.
- 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

KM-3- itäinen kiinteistö

KM-3-korttelialueen itäisemmälle kiinteistölle on esitetty kahta maanpäällistä hulevesialuetta puhtaiden hulevesien viivytykseen (esimerkiksi kattovedet). Hulevesialueet voidaan toteuttaa kasvillisuuspinnoituksina. 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.

KM-3- läntinen kiinteistö

KM-3-korttelialueen läntisemmällä kiinteistöllä hulevesien viivytyks on järjestettävä maanalaisissa hulevesien viivytyksrakenteissa, josta hulevedet puretaan öljynerottimiseen ja siitä esimerkiksi esitettyyn tulvareittiputkeen.

Hulevesirakenteiden sijoittelussa tulee huomioida riittävä etäisyys rakennuksista.

6. VESIHUOLTOLINJOJEN SIIRTO

6.1 Kapasiteettitarkastelu

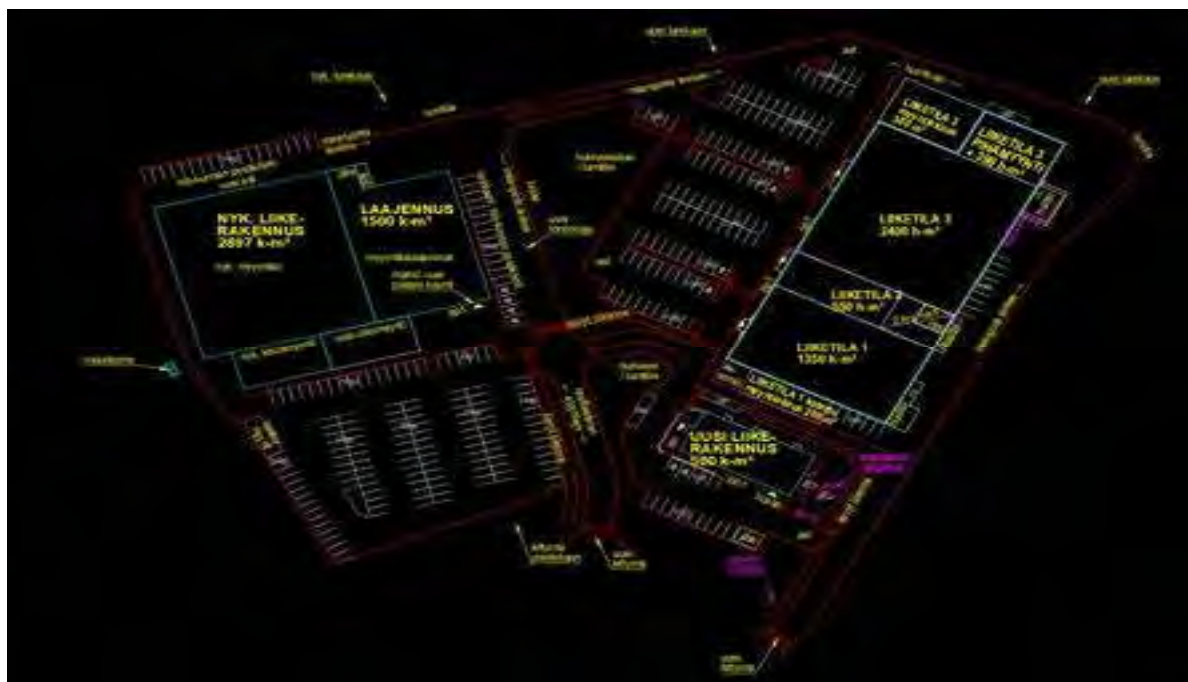
6.1.1 Mitoitusperusteet

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:



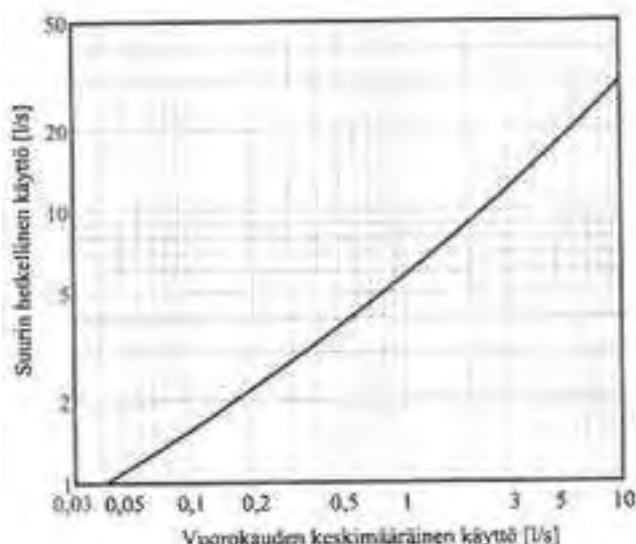
Kuva 5. Kapasiteettitarkasteluun sisällytetyt korttelit suunnittelualueella. Alueet 1, 2 ja 3 sisältävät nykyisiä rakennuksia.

Suunnittelualueen lisääntynyt vedenkulutus määritetään kaava-suunnitelmassa esitettyjen kerrosneliöiden perusteella. Suunnitelma on esitetty alla:



Kuva 6. Kaava-suunnitelma.

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 (m ³ /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-m ²)	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

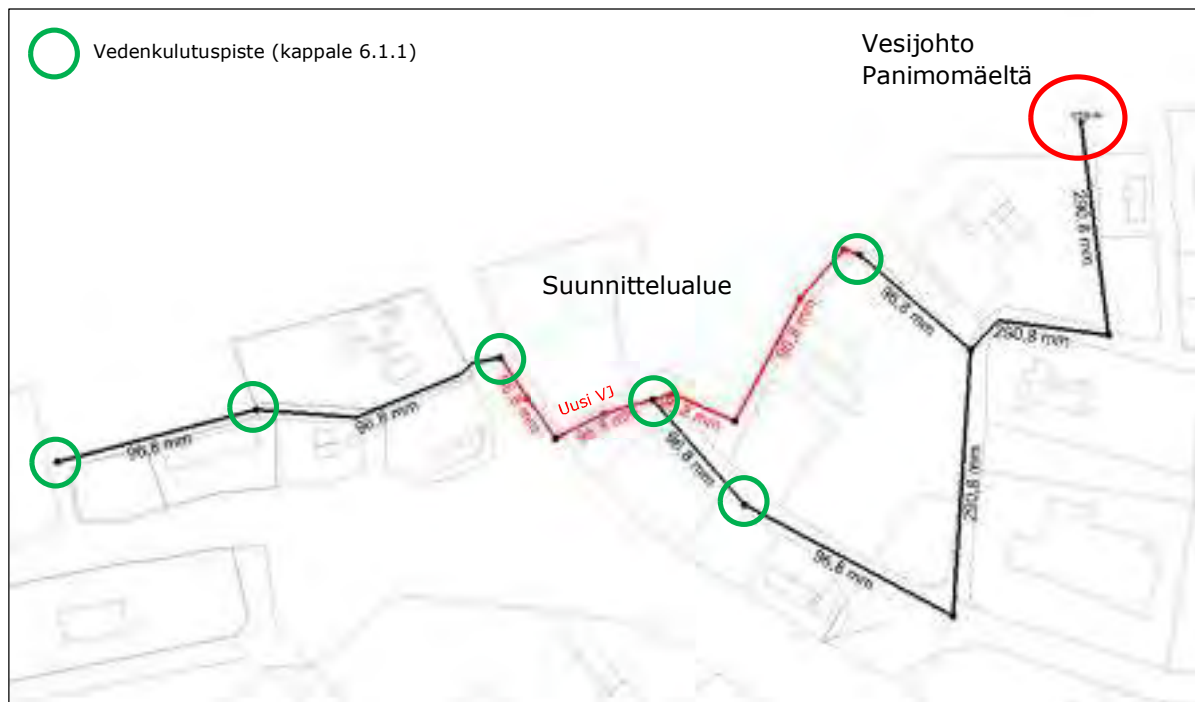
Jätevesivirtaama suunnittelualueella on suurimmillaan suunnittelualueen itäpuolella, jossa alueen läpi rakennettava verkosto liittyy olemassa olevaan verkostoon. Suunnitellun jätevesiverkoston viettokaltevuus putkiosuudella on 4 ‰. Jätevesiverkoston huippuvirtaama muodostuu verkoston huippukulutuksen 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 itsessään 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.

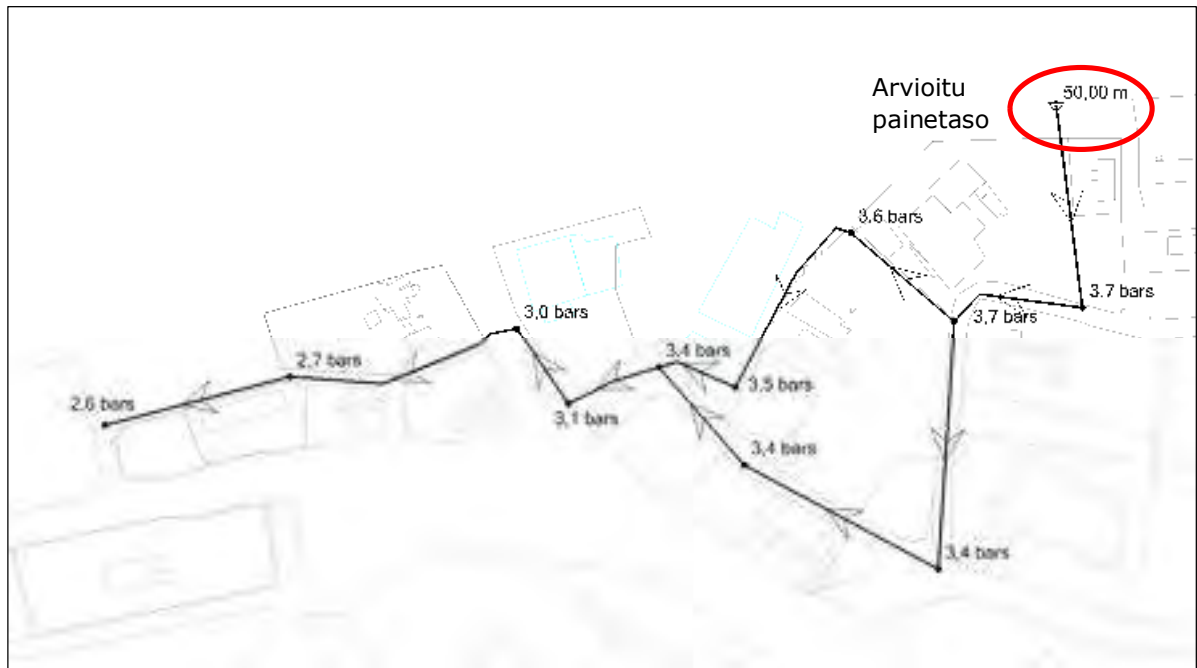
6.1.3 Vesijohtoverkosto

Vesiverkoston kapasiteettitarkastelussa käytetään Bentley'n 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. Kulutuspaikat ja yleinen vedenkulutus sijoitetaan verkostoon tasaisesti verkoston solmupisteisiin.

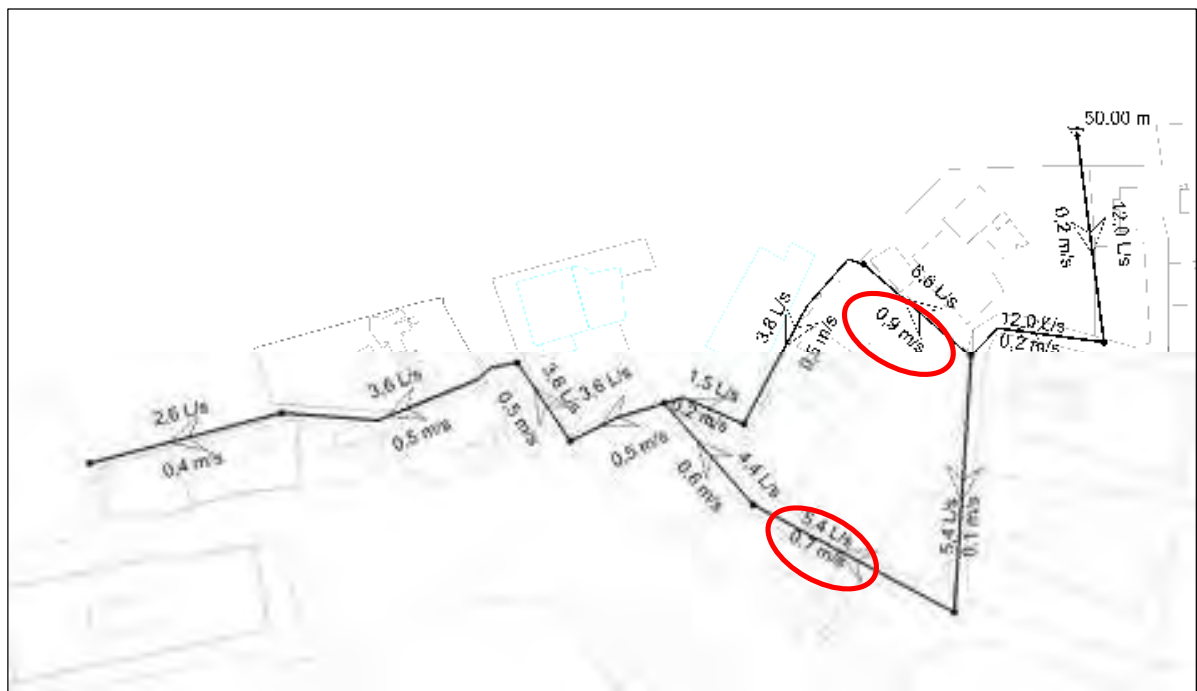
Vesi suunnittelualueelle tulee Panimomäen alavesisäiliöltä suunnittelualueen koillispuolelta. Paine-taso suunnittelualueen liitoskohdassa arvioidaan kesäkuussa 2024 Rambollin tekemän paloaseman vedenottokapasiteetin mallinnusraportin perusteella (pr.num. 1510084015). Työn perusteella painetaso liitoskohdassa 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 kulutuspaikat ja mallinnuksessa käytetyt putkikoot. Putkikoot esitetty sisähalkaisijoiden mukaan. Punainen johto-osuus kuvastaa suunnittelualueen läpi kulkevaa uutta linjausta.

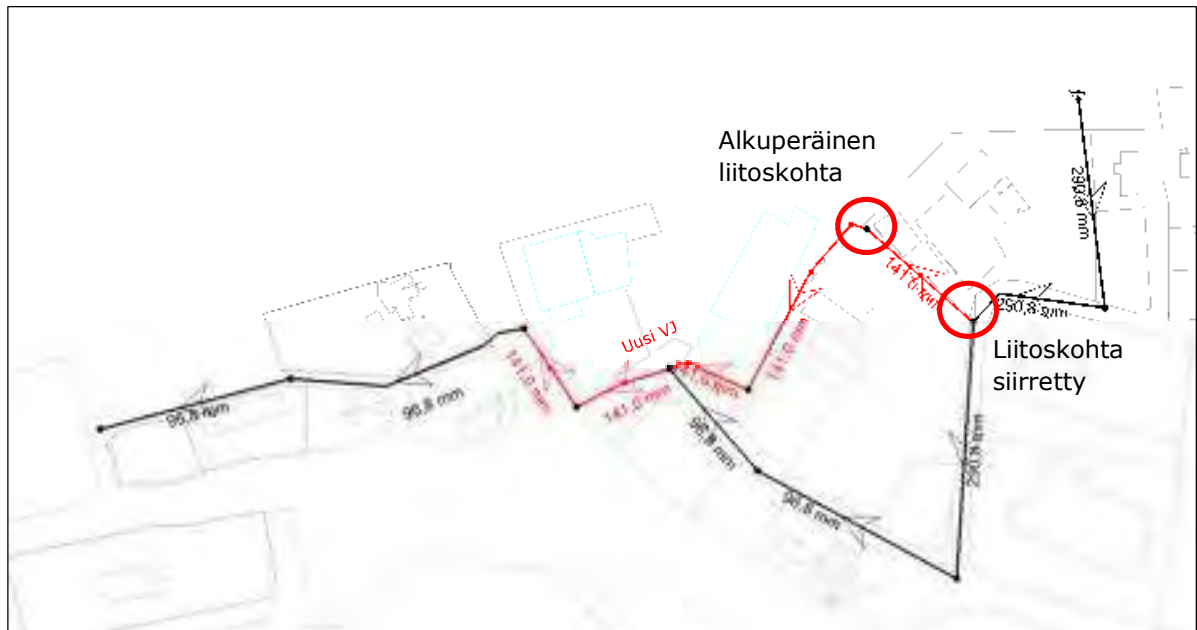


Kuva 9. Verkostopaine huippukulutuksen aikana.

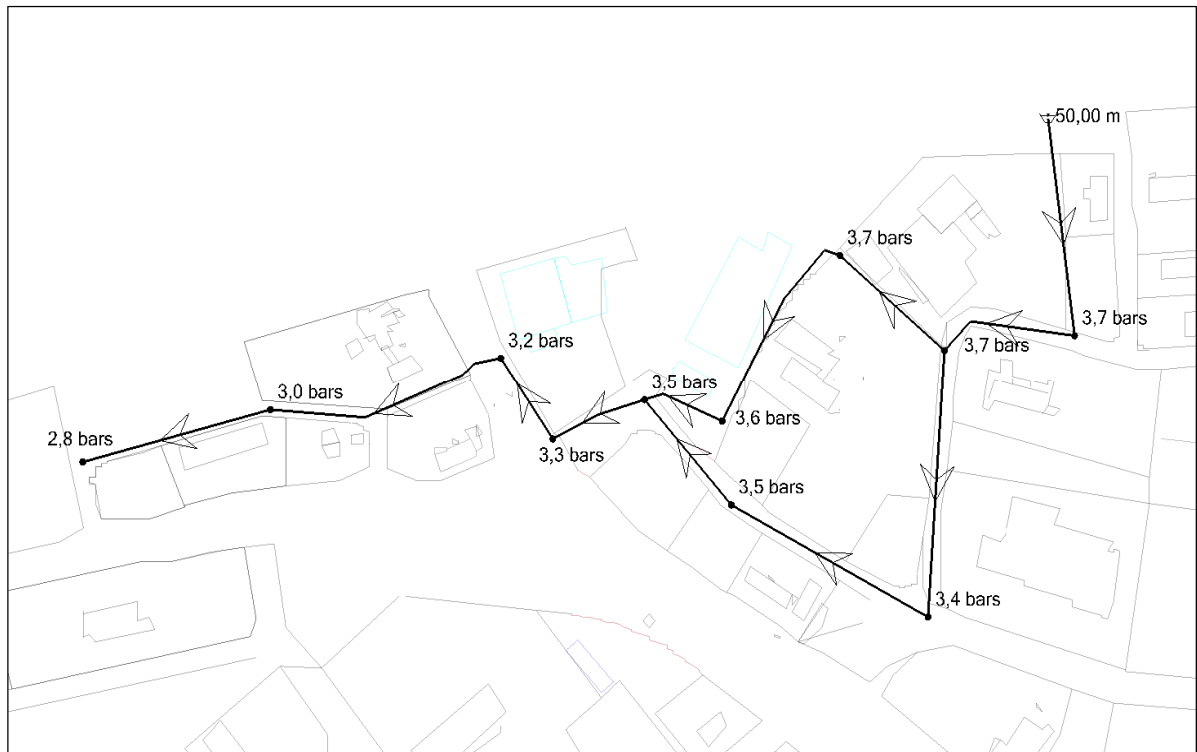


Kuva 10. Virtaamat ja virtausnopeudet huippukulutuksen aikana.

Verkon 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 $\rightarrow$ 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.

7. KESTÄVÄN KEHITYKSEN HUOMIOINTI HANKKEESSA

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

Tässä työssä kestävä kehityksen teemat huomioitiin erityisesti näillä tavoin:

- tulvahallinta
- hulevesien hallintarakenteiden toteuttaminen luonnonmukaisesti kasvillisuuspinnoilla
- 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 lähetyville. 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. Yleissuunnitelmataarkastelun perusteella uusi jätevesiviemärin linjaus voidaan toteuttaa viettoviemärinä.

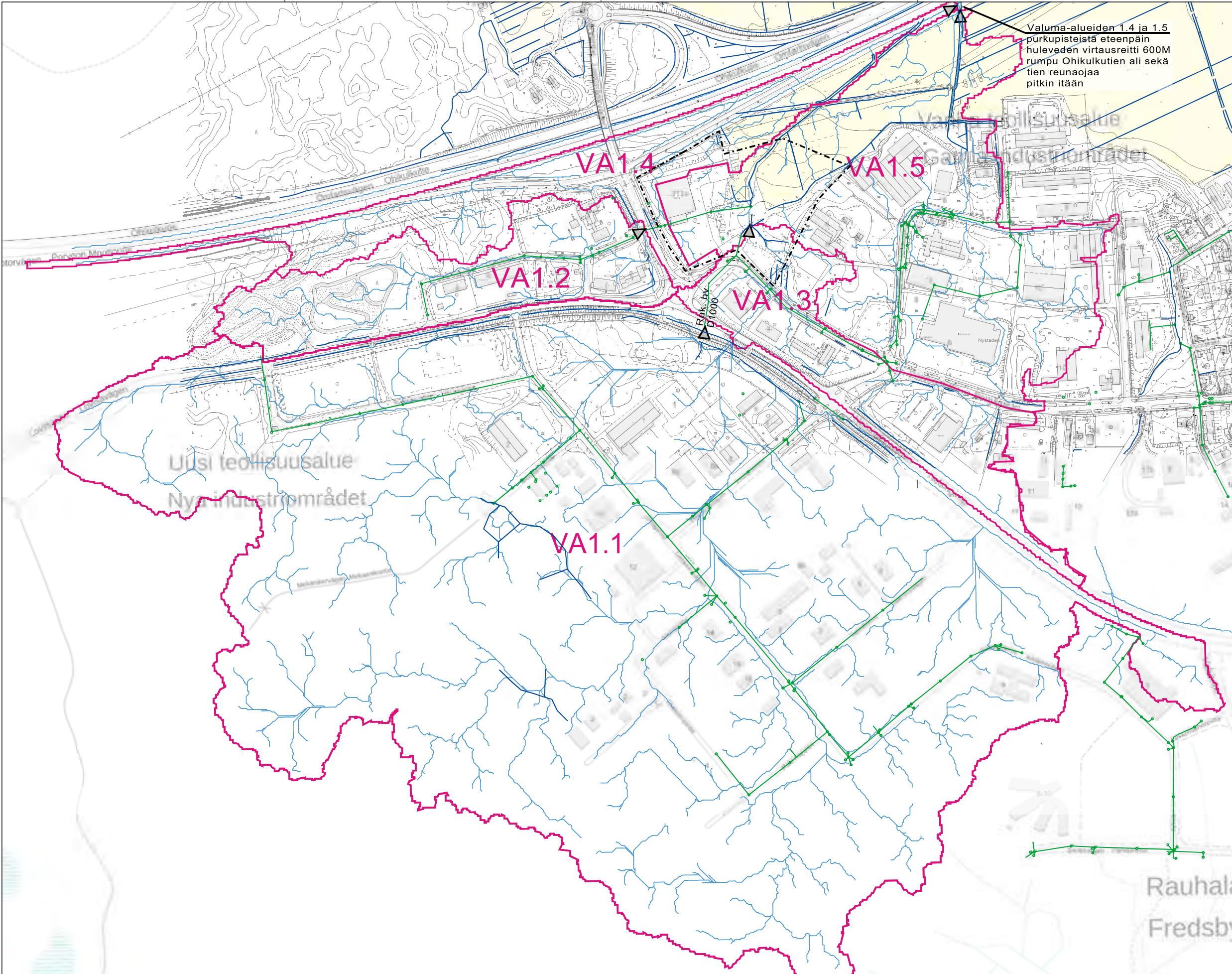
SAMMANFATTNING

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 uppsamlingskonstruktioner. Förutom ovanjordiska uppsamlingskonstruktioner måste underjordiska uppsamlingskonstruktioner implementeras i området KM-3. De lösningar och placeringar som presenteras i dagvattenhanteringsplanen 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 eftersträfvats 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 detaljplaneändringsområdet 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.



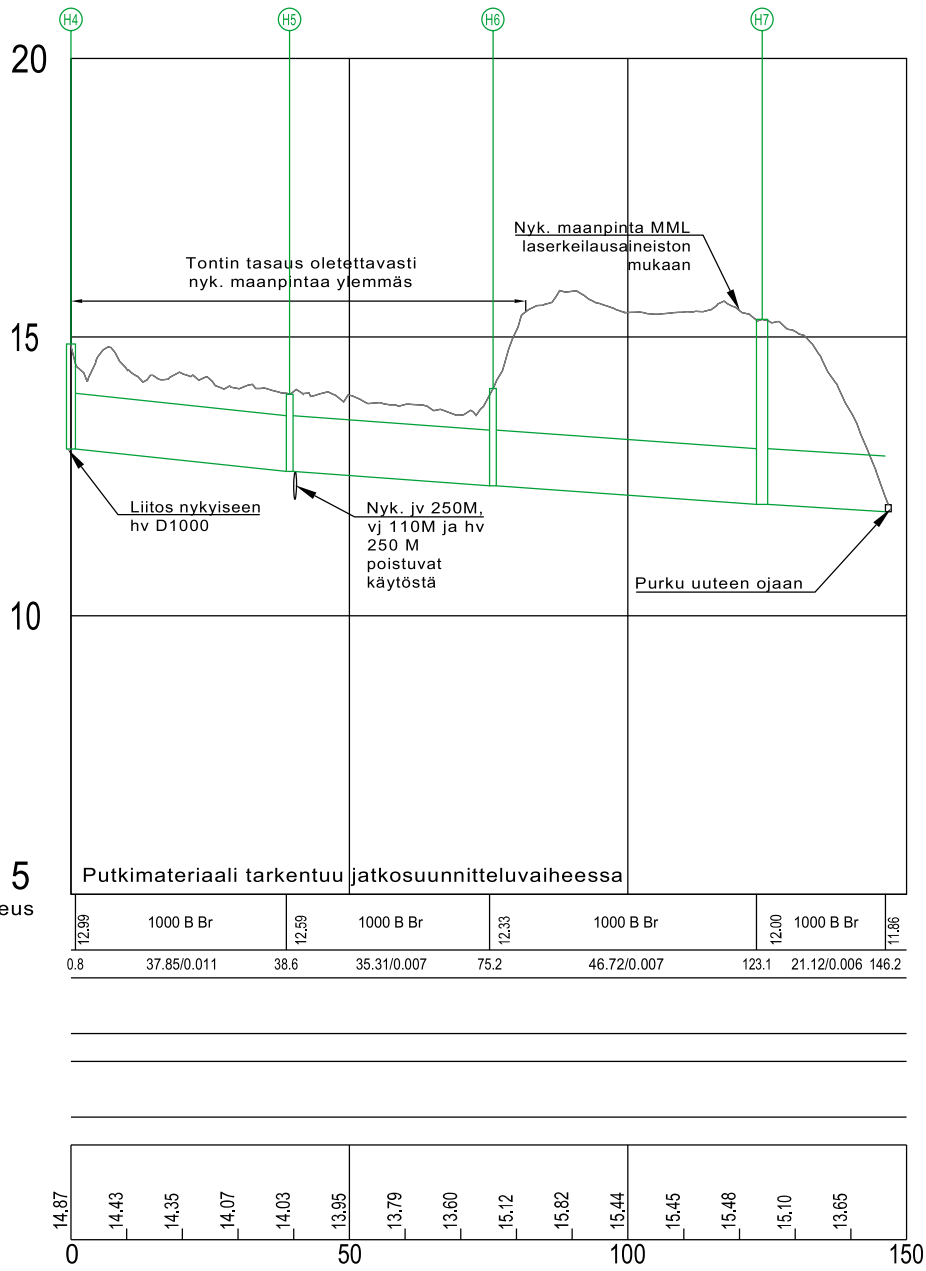
Kaavamuutosalueella nykytilanteessa kulkeva oja, johon nyk. hv D1000 purkaa, on valuma-alueen 1.1 ja osan valuma-alueesta 1.3 tulvareitti. Kerran 100 vuodessa toistuvalla mitoitussateella virtaama valuma-alueen 1.3 purkupisteeseen 1522 l/s.

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

Koordinaatti-/ korkeusjärjestelmä		ETRS-GK26/ N2000	
K.osa/ kyla	Korttelit/ tila	Tontit/ Rn:o	Viranomaisen merkintä
Rakennustoimenpide		Piirustustyyli	Julkaisu no
Rakennuskohteen nimi ja osoite		Piirustuksen sisältö	Mittakaava
Länsiportti, Loviisa		Hulevesien nykytilannekartta	1:2500
Ramboll		Suunn. ja Piirust. VHT	Tiedosto
Ramboll Finland Oy Sepänkatu 20 00100 Oulu puh. 020 755 611		Työno 1510090732	Huuto
Hv. (nimi, tulkinto, allekirj.) Ekaterina Shaydakova		Piir. Suunn. KSAV	Pvm 6.6.2025

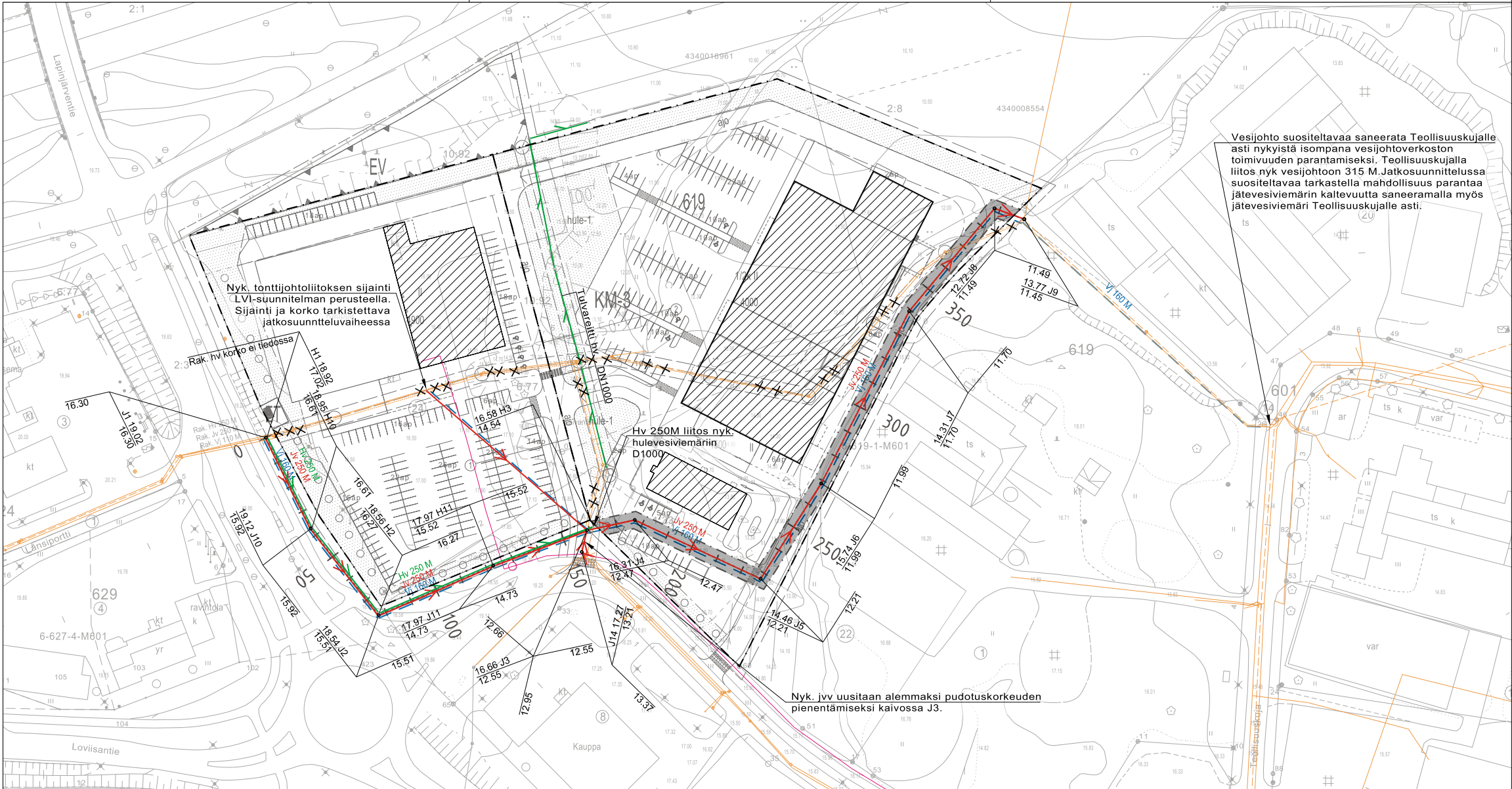
Hulevesiviemäri, sisäpohjan korkeus
Putken mitat ja laatu
Paalu, kaivoväli ja kaltevuus

Maanpinnan korkeus
Paalu



Koordinaatti-/ korkeusjärjestelmä ETRS-GK26/ N2000

K:osa/ kylä	Kortteli/ tila	Tontti/ Rn:o	Viranomaisen merkintöjä		
Rakennustoimenpide			Piirustuslaji		Julkseva nro
			Pituusleikkaus		
Rakennuskohteen nimi ja osoite			Piirustuksen sisältö		Mittakaava
Länsiportti, Loviisa			Huleveden tulvareitti		1:1000/1:100
			Yleissuunnitelma		
<div></div> <div>Ramboll Finland Oy Sepänkatu 20 90100 Oulu puh. 020 755 611</div>			Suunn.ala	Työnro	Tiedosto
			VHT	1510090732	
			Piirustusnro		Muutos
			H03		
Hyv. (nimi, tutkinto, allekirj.) Ekaterina Shaydakova			Piirt. KSAV	Suunn. Kaisa Savolainen	Pvm 6.6.2025



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

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

Vesijohto suositeltavaa saneerata Teollisuuskujalle asti nykyistä isompana vesijohtoverkoston toimivuuden parantamiseksi. Teollisuuskujalla liitos nyk vesijohtoon 315 M. Jatkosuunnittelussa suositeltavaa tarkastella mahdollisuus parantaa jätevesiviemärin kaltevuutta saneeramalla myös jätevesiviemäri Teollisuuskujalle asti.

Nyk. tonttijohdotliitoksen sijainti LVI-suunnitelman perusteella. Sijainti ja korko tarkistettava jatkosuunnitteluvaiheessa

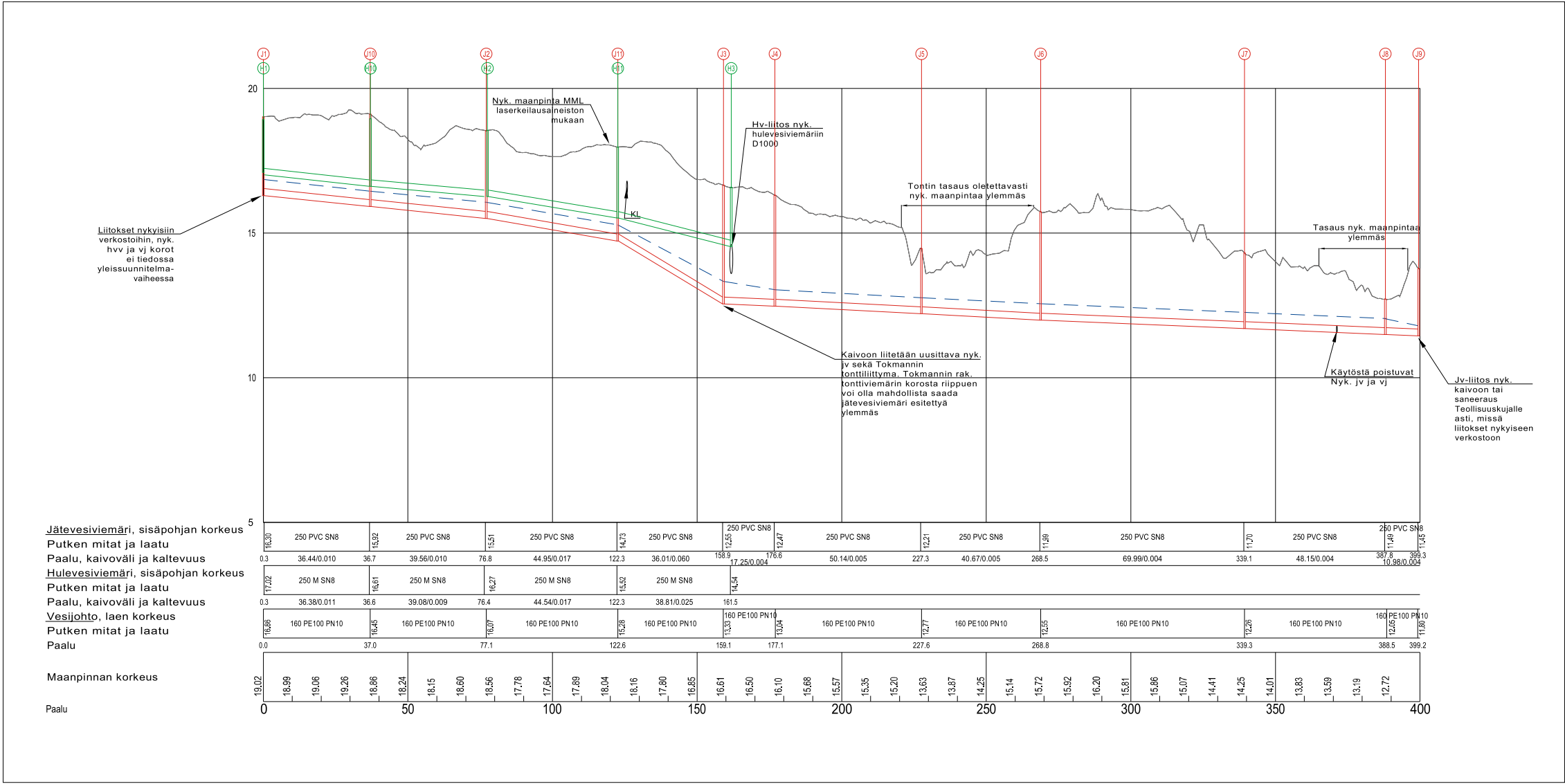
Hv 250M liitos nyk. hulevesiviemäriin D1000

Nyk. jvv uusitaan alemmaksi pudotuskorkeuden pienentämiseksi kaivossa J3.

PIIRUSTUSMERKINNÄT

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

Koordinaatti-/ korkeusjärjestelmä		ETRS-GK26/ N2000	
K.osa/ kylä	Kortteli/ tila	Tontti/ Rn:o	Viranomaisen merkintöjä
Rakennustoimenpide		Piirustuslaji	Juoksava nro
		Asemapiirustus	
Rakennuskohteen nimi ja osoite		Piirustuksen sisältö	Mittakaava
Länsiportti, Loviisa		Vesijohdon ja jätevesiviemärin ja hulevesiviemärin siirto	1:1000
		Yleissuunnitelma	
 Ramboll Finland Oy Sepänkatu 20 90100 Oulu puh. 020 755 611		Suunn.ala	Työnro
		VHT	1510090732
		Piirustusnro	VH01
Hyv. (nimi, tutkinto, allekirj.) Ekaterina Shaydakova		Piirt. KSAV	Suunn. Kaisa Savolainen
		Pvm	6.6.2025



Koordinaatti-/ korkeusjärjestelmä		ETRS-GK26/ N2000	
K.osa/ kylä	Korttel/ tila	Tontti/ Rn:o	Viranomaisen merkintöjä
Rakennustoimenpide		Piirustuslaji	Juokseva nro
Rakennuskohteen nimi ja osoite		Piirustuksen sisältö	Mittakaava
Länsiportti, Loviisa		Vesijohdon ja jäte- ja hulevesiviemäriin siirto Yleissuunnitelma	1:1000/1:100
 Ramboll Finland Oy Sepänkatu 20 90100 Oulu puh. 020 755 611	Suunn.ala	Työnro	Tiedosto
	VHT	1510090732	Muutos
Hyv. (nimi, tutkinto, allekirj.) Ekaterina Shaydakova		Piirustusnro	Pvm
KSAV		VH02	6.6.2025

SITOWISE

**Loviisan Länsiportin alueen
asemakaavan muutos**

KAUPAN SELVITYS

16.10.2025

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-m²), josta päivittäistavaroiden osuus on 975 k-m² (uusi päivittäistavaramyymälä). Uusi päivittäistavaramyymälä on tyyppiltään 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.

16.10.2025

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 etappplansplanen 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 försämma 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 etappplansplan 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.

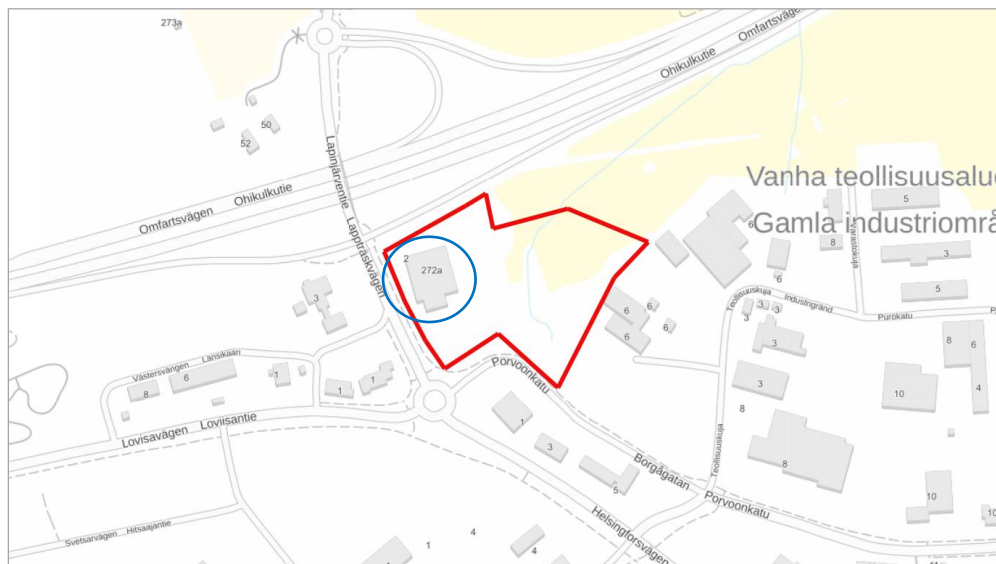
16.10.2025

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. Kaavamuu-
toksen tavoitteena on tutkia, voidaanko katuaukio liittää osaksi liikerakennusten kortteli-
aluetta. Tavoitteena on myös tutkia, voidaanko alueelle sijoittaa Tokmannin yhteyteen
ruokakauppa (Loviisan kaupunki 2024).

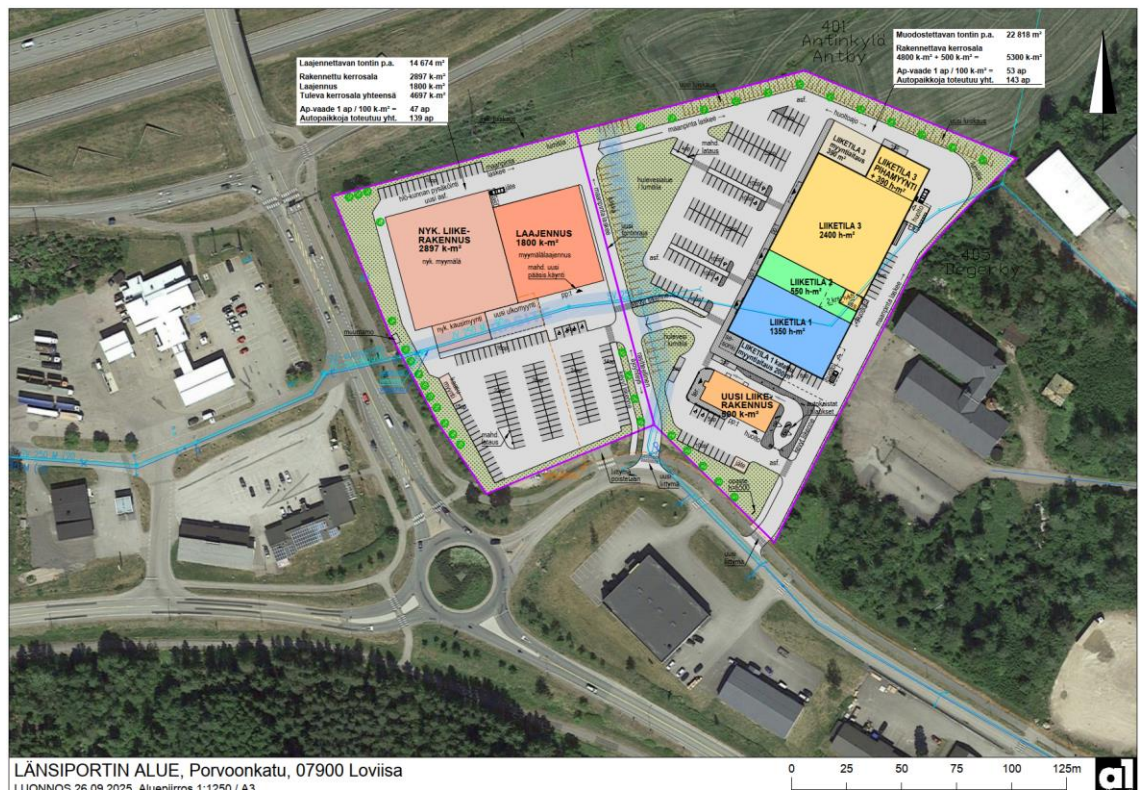
Suunnittelualue sijaitsee Loviisan Länsiportissa (kuva 1). Alue rajautuu idässä teollisuus-
alueeseen, pohjoisessa pelto- ja moottoritiealueisiin, lännessä Lapinjärventiehen ja ete-
lässä Porvoonkatuun. Suunnittelualueella sijaitsee Tokmannin liikerakennus, joka on ra-
kennettu vuonna 2015. Muutoin alue 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-m²), tilaa vaativaa erikoiskauppaa (4 300 k-m²) ja niiden ulkomyymlöitä (780 k-m²) sekä ravitsemusalan palveluja (500 k-m²). Tokmannin laajennuksesta hieman yli puolet on päivittäistavaroiden liiketilaa ja loppuosa muiden tuoteryhmien liiketilaa (pukeutuminen, vapaa-aika ja asuminen).

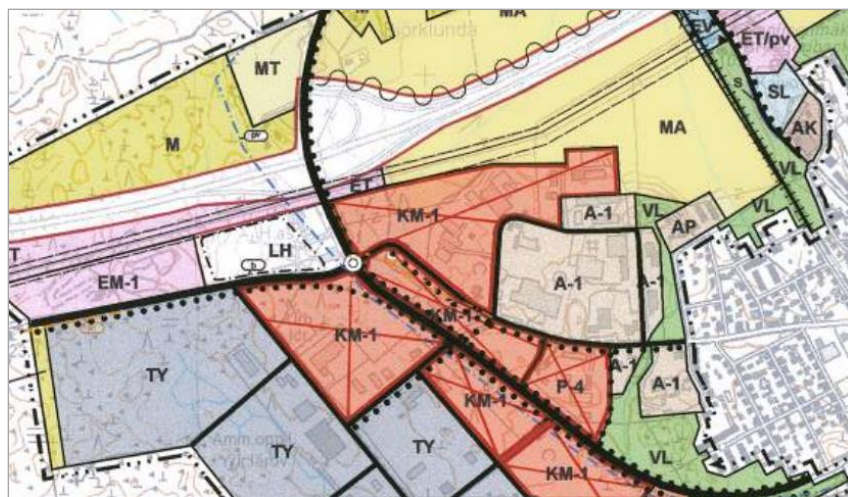
16.10.2025



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).

16.10.2025

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-m². Tämä tarkoittaa, että Uudenmaan alueella alle 4 000 k-m² 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 kohdamerkinnällä osoitetulle Loviisan länsiosan kaupan alueelle, joka on tilaa vaativan kaupan taa-jamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä (kuva 4). Seudullisesti merkittävän kaupan koon alaraja taa-jamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä on keskustahakuissa kaupassa 10 000 k-m² ja tilaa vaativassa kaupassa pääkaupunkiseudun ulkopuolella 10 000 k-m². Alueelle voidaan sijoittaa paikallista keskustahakuista kauppaa alle 10 000 k-m² seudullisuuden rajan, ellei selvityksin muuta osoiteta. Loviisan länsiosan kaupan alueen enimmäismitoitus on 40 000 k-m². 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 kohdamerkinnällä 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 keskustahakuksen 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).

16.10.2025

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 kestäväillä 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 kauppooja 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 heikommalla saavutettavissa kestäväillä 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-m². Liiketila ei mahdollista valikoimien laajentamista, minkä vuoksi tavoitteena on toteuttaa 1 800 k-m² myymälälaajennus. Päivittäistavaroiden osuus laajennuksesta (uusi päivittäistavaramyymälä) on 975 k-m². 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-m²:n laajennus on osa jo olemassa olevaa myymälää ja maakuntakaavan kaupan aluetta, jonka enimmäismitoitus on 40 000 k-m². Laajennuksen paikalliseksi kaupaksi katsottavan luonteen taustalla vaikuttaa myös se, että Tokmanni on perustettu vuonna 2015 eli ennen Uusimaa-kaavaa 2050.

16.10.2025

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-m²: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-m²: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-m²) 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.

16.10.2025

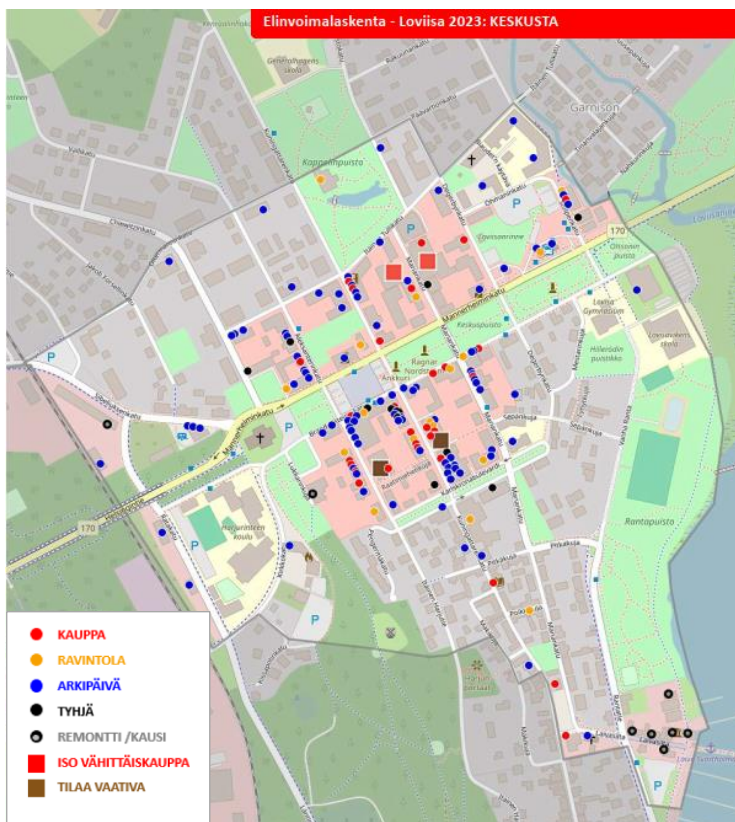
2 Kaupan toimintaympäristön analyysi

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 keskustajakaman 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

16.10.2025

urheiluvälinemyymälät, Alkot, apteekit, kosmetiikkamyymälät ym., vaatekaupat, tietekniikka/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 keskustaaajaman 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 mukaisesti 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 huomomat 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.

16.10.2025

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.

Liiketilän laskennallinen lisätarve

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

Liiketilän lisätarve on laskennallinen luku, joka ei liity kaupan olemassa olevan liiketilän määrään. Tilantarve kuvaa liiketilän 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 liiketilän tarvetta. Keskeinen tilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus, joka päivittäistavarakaupassa vaihtelee myymälätyypeittäin (korkein suurissa yksiköissä). Näin ollen myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilantarpeeseen. Liiketilän laskennallinen lisätarve on laskettu päivittäistavarakaupassa myyntitehokkuudella 6 400 €/k-m², keskustahakuisessa erikoiskaupassa tehokkuudella 4 500 €/k-m² ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa tehokkuudella 3 000 €/k-m². Laskennassa käytetty kaavallisen ylimitoituksen kerroin on 1,3.

Näillä tunnusluvuilla laskettuna päivittäistavarakaupan liiketilän lisätarve Loviisassa on vuoteen 2030 mennessä suuruusluokkaa 1 000 k-m² ja vuoteen 2035 mennessä suuruusluokkaa 1 500 k-m². Keskustahakuisessa erikoiskaupassa liiketilän lisätarve vuoteen 2030 on suuruusluokkaa 2 000 k-m² ja vuoteen 2035 suuruusluokkaa 3 500 k-m². Tilaa vaativassa erikoiskaupassa lisätarve on suuruusluokkaa 1 500 k-m² vuoteen 2030 ja suuruusluokkaa 2 500 k-m² vuoteen 2035.

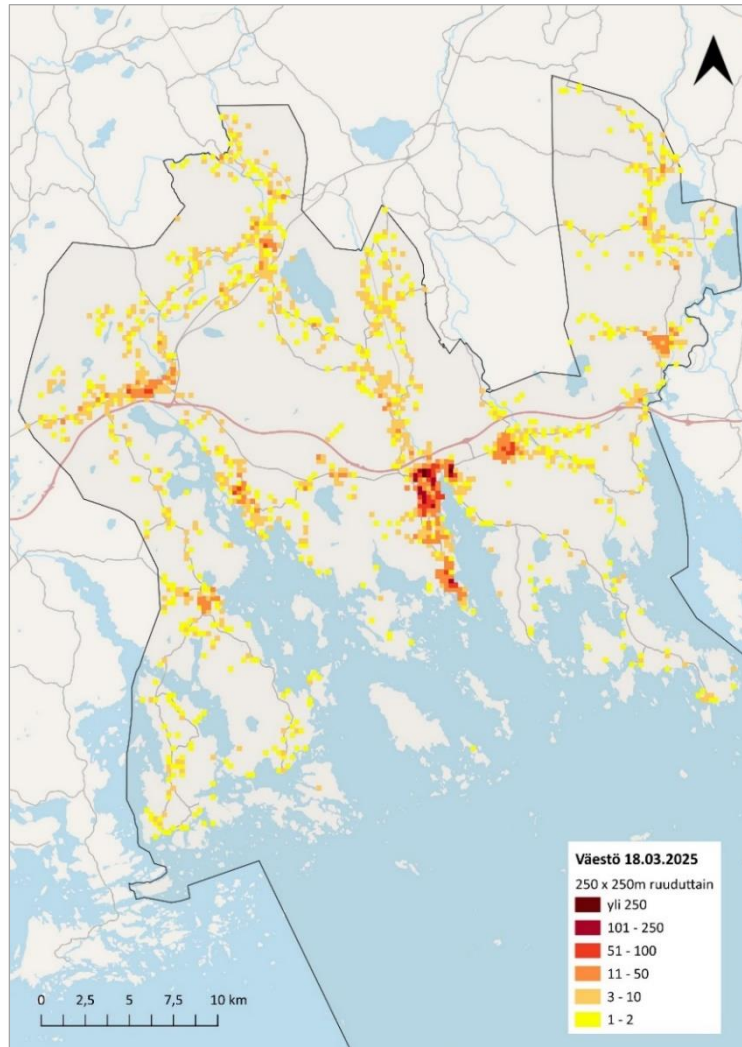
Kaupan palvelujen saavutettavuus

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 voidaan 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

16.10.2025

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

16.10.2025

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).

16.10.2025

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 supermarketia, 4 pientä supermarketia 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 ei ole nykyisestä yhdyskuntarakenteesta irrallaan oleva alue, vaan osa Loviisan keskustaajamasta. 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-m²: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-m² (ympäristöministeriö 2014). Loviisan keskustassa sijaitsevan Kauppakeskus Gallerian rakennuksen nykyinen kerrosala on noin 1 800 k-m² (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 pääreitillä (valtatien 7) varrella. Päivittäistavarakaupassa uuden myymälän myötä syntyvä mahdollisuus asioida työmatkan yhteydessä voi vähentää tarvetta erillisiin asiointimatkoihin.

16.10.2025

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-m² 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-m². Tämä tarkoittaa suuruusluokatasolla 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-m²) keskustahakuiseen erikoiskauppaan kuuluvien tuoteryhmien (pukeutuminen, vapaa-aika ja asuminen) kerrosala on noin 800 k-m², joka jakautuu suunnilleen tasan eri tuoteryhmien kesken. Keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilatarve Loviisassa on vuoteen 2030 mennessä suuruusluokkaa 2 000 k-m² ja vuoteen 2035 suuruusluokkaa 3 500 k-m². Liiketilan lisätarve kattaa Tokmannin laajennuksen kerrosalan ja mahdollisten muiden tulevien erikoiskaupan hankkeiden käyttöön jää noin 1 200 k-m² vuoteen 2030 mennessä ja noin 2 700 k-m² vuoteen 2035 mennessä.

Tilaa vaativassa erikoiskaupassa liiketilan lisätarve on suuruusluokkaa 1 500 k-m² vuoteen 2030 ja suuruusluokkaa 2 500 k-m² vuoteen 2035. Tämä ei riitä kattamaan asemakaavan mahdollistamaa tilaa vaativan erikoiskaupan mitoitusta (4 300 k-m²). 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-m². 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-m².

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

16.10.2025

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 päivittäistavara-kaupan 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.

16.10.2025

3.2.3 Kaupan kilpailutilanne ja myymälöiden toimintaedellytykset

Tokmannin laajennus ja asemakaavan mahdollistamat uudet tilaa vaativan erikoiskupan myymälät muuttavat kaupan kilpailutilannetta ainakin lyhyellä aikavälillä. Päivittäistavara-kaupassa 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 veto-voimaisen 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 ennakkointi 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 valmisteleavan 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).

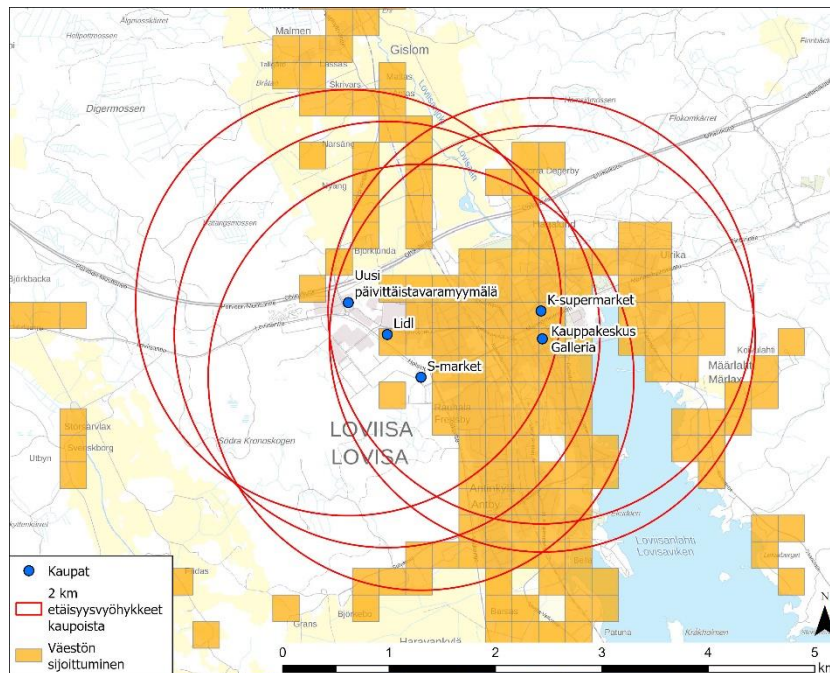
Asemakaava-alueelle sijoittuvan **päivittäistavaramyymälän** aikaansaaman kilpailuasetelman muutoksen vaikutukset kohdistuvat uuden toimijan ja Loviisassa jo toimivien kaupan ryhmien väliseen kilpailuun ja myymälätasolla eri myymälätyyppien väliseen kilpailuun. Maankäytön suunnittelussa kaupan ryhmien 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-m² (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 lähimyymälarooliinsa 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

16.10.2025

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 Lidlillä 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 päivittäistavara kauppojen 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).

16.10.2025

Edellä esitettyyn perustuen voidaan todeta, että Länsiportin alueen päivittäistavarakaupan kehittämisellä ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia Loviisan nykyisten keskustan, keskustaaajan 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 lahjavarakauppoja, 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-m², 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

16.10.2025

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 tavarointa 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 asiointit 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? <ul style="list-style-type: none"> - Maantieteellinen etäisyys - Tie- ja katuverkko - Fyysiset liikkumismahdollisuudet ympäristössä 	<ul style="list-style-type: none"> - Palveluverkon kattavuus - Asutuksen tiiveys - Jalankulkuverkoston kattavuus ja laatu
Koettu saavutettavuus	Subjektiivinen: miten palvelujen saavutettavuus koetaan? <ul style="list-style-type: none"> - Valikoiman monipuolisuus ja kuluttajan tarpeisiin vastaaminen - kulutustavat ja tietotaito - elämäntilanne ja tulotaso - aukioloajat ja hintataso - jalankulkuympäristön miellyttävyys ja virikkeisyys 	<ul style="list-style-type: none"> - Monipuolisten palveluiden ja tarjonnan mahdollistaminen (kaavoitus) - Jalankulkuympäristön <ul style="list-style-type: none"> - 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 valtatievarressa mahdollistaa sujuvan asiointin 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 kestäville kulkumuodoilla. Kaupan alueet sijoittuvat kuitenkin melko lähelle keskustoja ja ovat yleensä taajamiin johtavien pääväylien varrella (Uudenmaan liitto 2024). Länsiportin

16.10.2025

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 ruokaostomatkan yleensä henkilöautolla (keskustan ja Valkon alueen vastaajista 84 %, Loviisan itäosien vastaajista 93 % ja Loviisan länsiosien vastaajista 95 %). Kävellen tai pyöräillen ruokaostomatkan 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.

16.10.2025

4 Yhteenveto ja päätelmiä

Päivittäistavaramyymälän mahdollistaminen asemakaavassa

Länsiportin asemakaava-alue tarjoaa kaupan toimintaedellytysten kannalta kilpailukykyisen kauppapaikan uuden päivittäistavarakaupan toimijan suunnittelemaalle uudelle päivittäistavaramyymälälle. Uusi myymälä on kooltaan 975 k-m² ja sijoittuu myymälälaajennuksena alueella toimivan Tokmannin yhteyteen. Tästä huolimatta uusi päivittäistavaramyymälä on merkitykseltään paikallinen lähikauppa, joka voi sijoittua Itä-Uudenmaan vaihe-maakuntakaavassa 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

16.10.2025

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 houkuttaa osa valtatielellä 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 kehittämisedellytysten 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 kehittämisenäkökohtien kannalta katsottuna.

Uusi rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025. Samassa yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslaista kumottiin rakentamisen säädökset, ja jäljelle jäävän lain nimi muuttui alueidenkäyttölaki. 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

16.10.2025

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 tulon.

16.10.2025

5 Lähdeluettelo

FCG (2020). Kaupan palveluverkkoselvitys Loviisan kaupungin alueella.

Loviisan kaupunki (2024). Asemakaava ja asemakaavan muutos, kaupunginosa 6 Uusi-kaupunki, 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

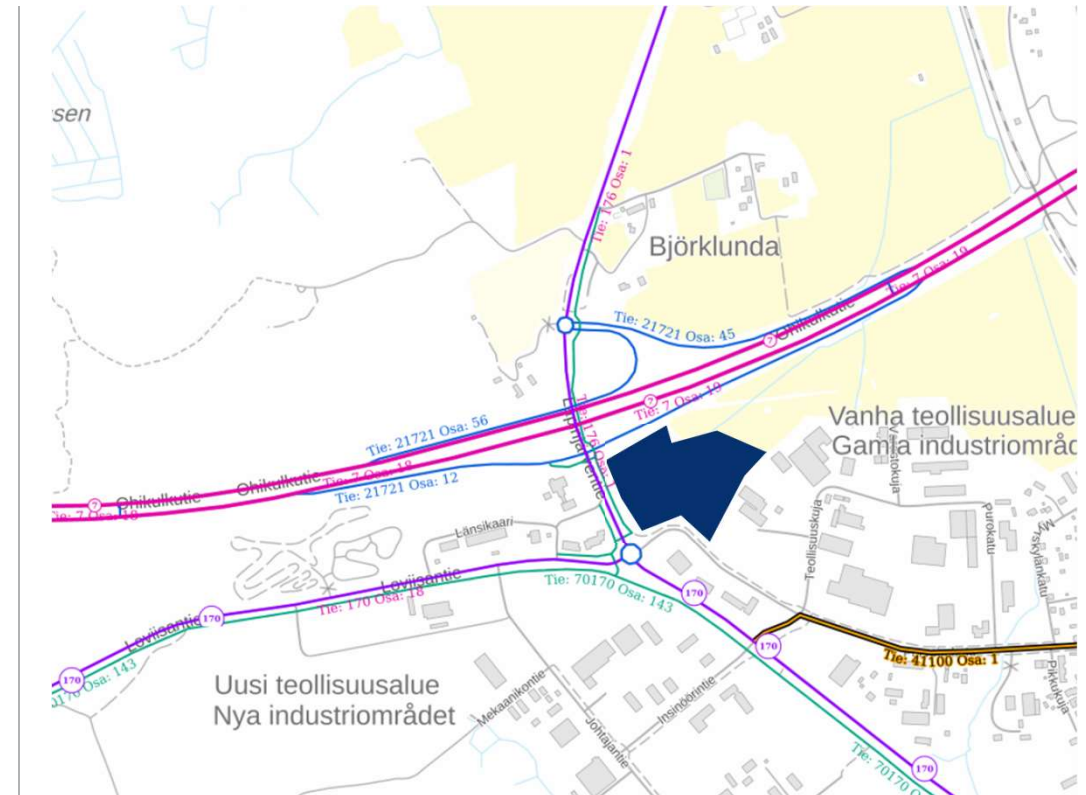
Jukka Räsänen, Elina Tamminen, Valtteri Vuorio

RAMBOLL

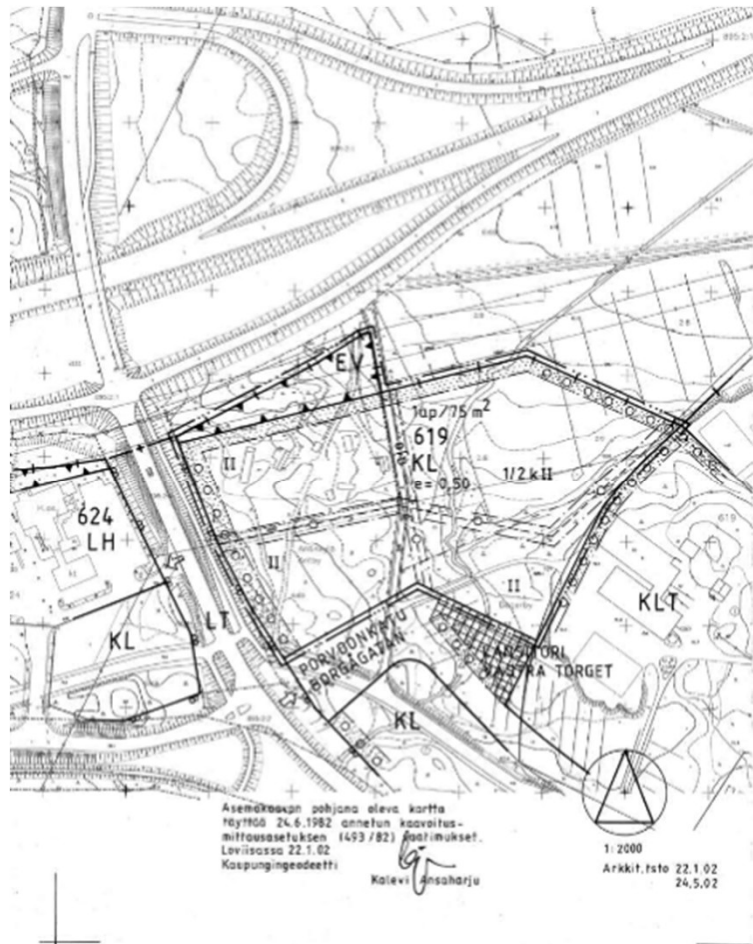
Bright ideas.
Sustainable change.

Taustaa

- Tarkasteltavassa Länsiportin asemakaavaehdotuksessa esitetään kaupallisille palveluille varatulle korttelialueelle muutoksia tonttirajoihin ja kaavamerkintöihin.
 - Korttelin osan kokonaistehokkuus pienenee muutoksen myötä, mutta päivitettyt 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



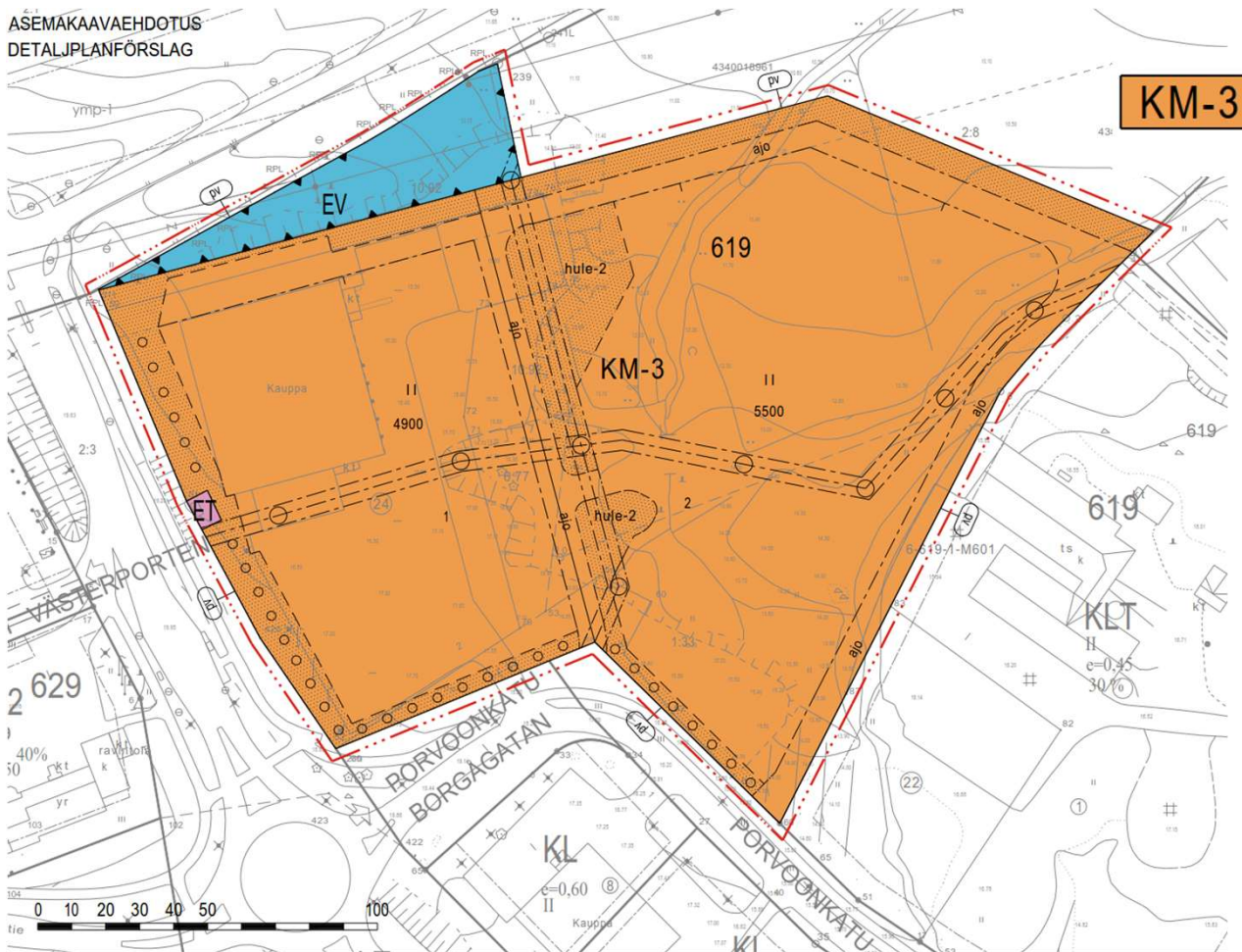
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET: BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLANEN:

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-, kvartersdel- och områdesgräns.
—	Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
6	Kaupunginosan numero. Stadsdelnummer.
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 bråkdel 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	Tehokkuuskuku 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

ASEMAKAAVAEHDOTUS
DETALJPLANFÖRSLAG



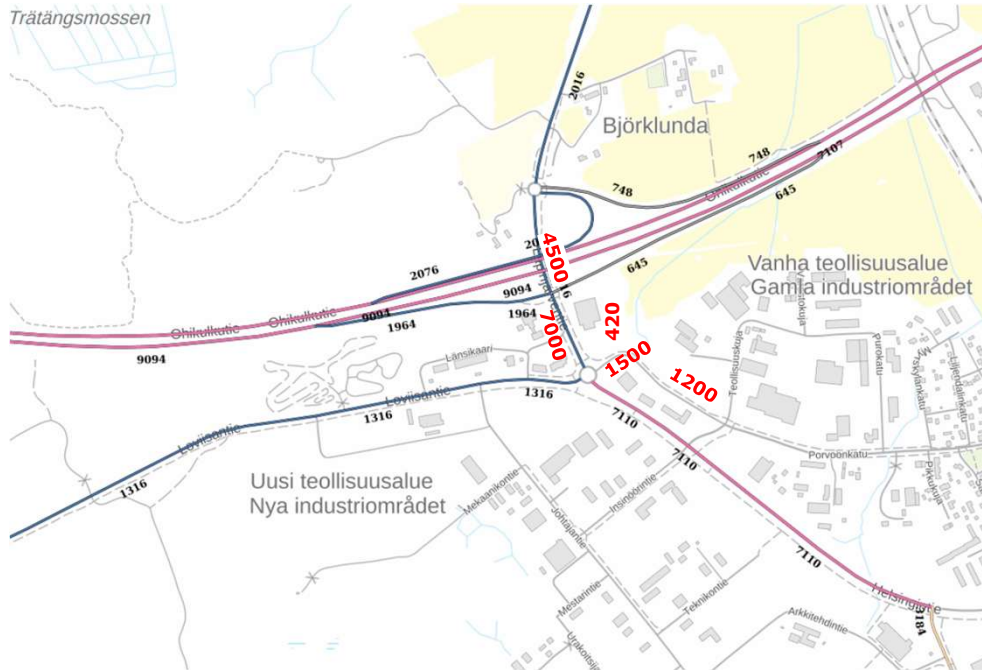
KM-3

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 tyyppillinen asiointitiheys on pieni. Kokonaismyyntipinta-alasta elintarvikkeiden myyntiin saa käyttää tontilla 1 enintään 1000 k-m² ja tontilla 2 enintään 200 k-m².

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

Nykyliikenne KVL, KVLr

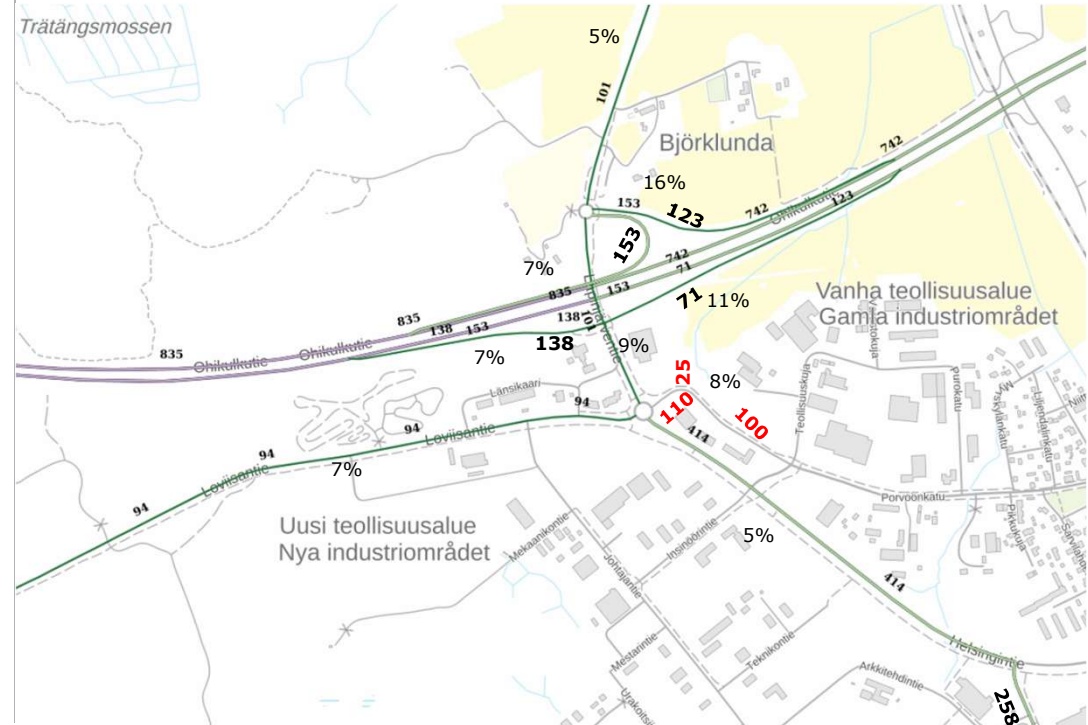
KVL 2025 (punaiset luvut arvioitu olemassa olevien liikennetietojen ja maankäytön perusteella)



(Väylävirasto 2026)

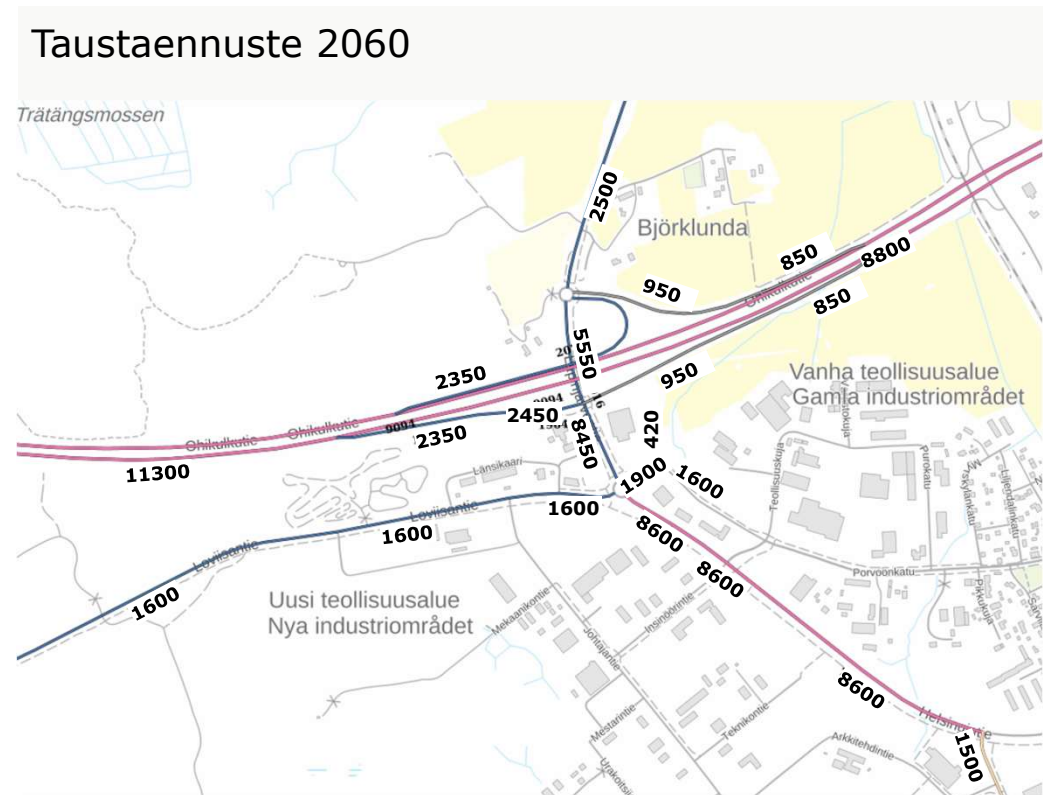
Ramboll

Raskaan liikenteen osuus ja KVLr raskas liikenne



Taustaennuste

- Liikenne-ennusteet vuodelle 2060 laadittiin vaiheittain
- Valtatien 7 ja maanteiden kasvukertoimet perustuvat Traficomien uusimpaan kasvukerroyennusteeseen
 - 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 matkатуотосmuutokset, jotka arvioitiin Ympäristöministeriön matkатуотосoppaan 27/2008 perusteella.



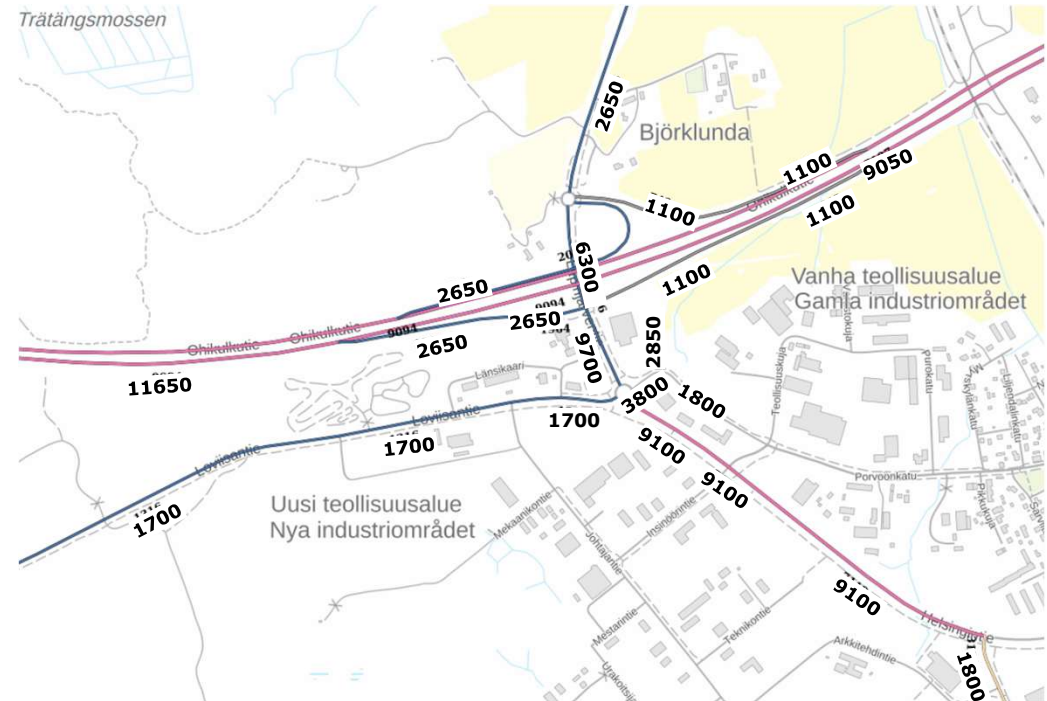
Asemakaavaehdotuksen vaikutus autoliikenteen maksimikysyntään

- 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



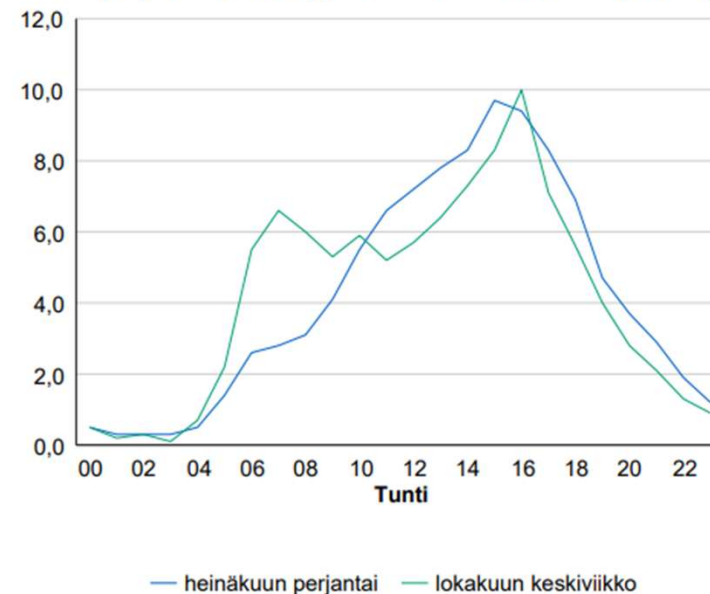
Mitoittava tuntiliikenne

- 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 % (valtatie 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 Loviisiantien yli kiertoliittymän länsipuolelle.

Vt 7, LAM-piste 187 Kärrbacka

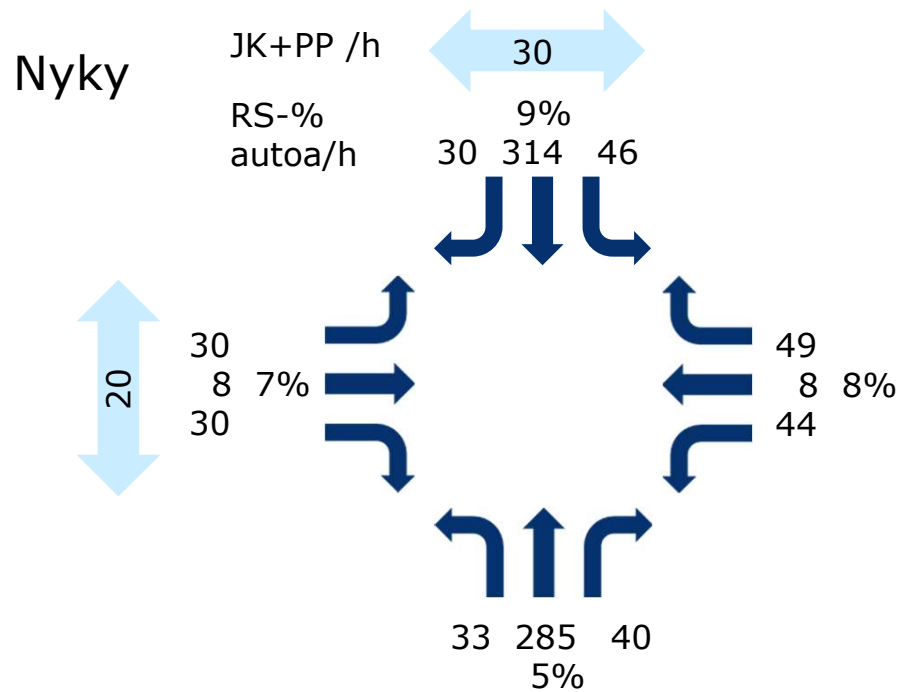
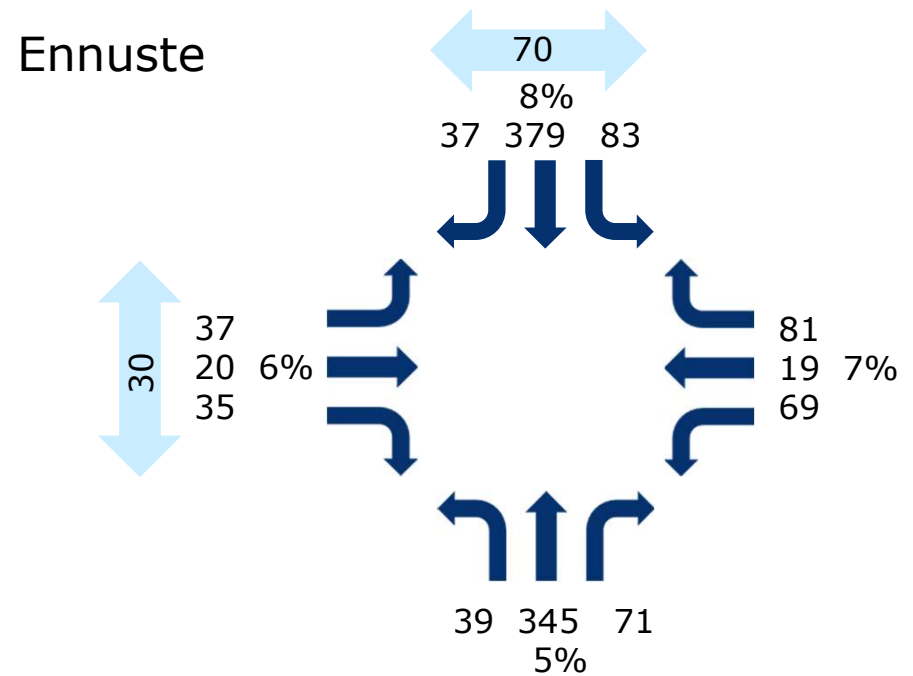
Tuntivaihtelut

Heinäkuun perjantai (vko 28) ja lokakuun keskiviikko (vko 41).



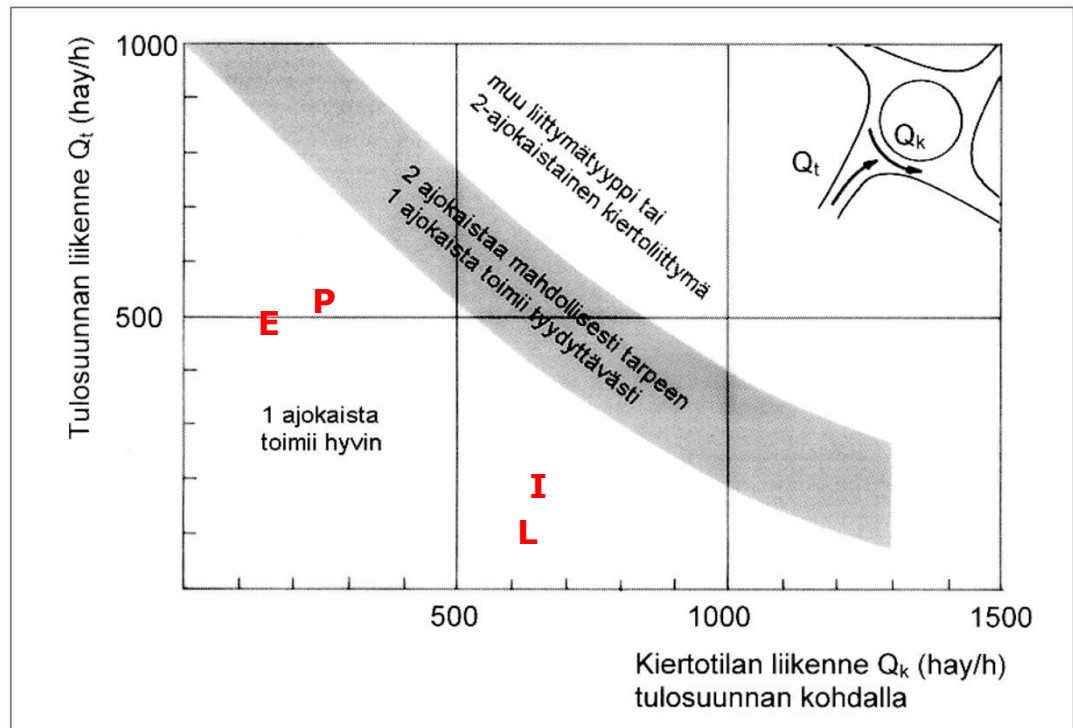
Iltahuipputunnin kääntyvät virrat,

- Nykytilanne
- Ennuste 2060, asemakaavaehdotuksen maankäyttö toteutunut



Kiertoliittymän toimivuus, ennustetilanne

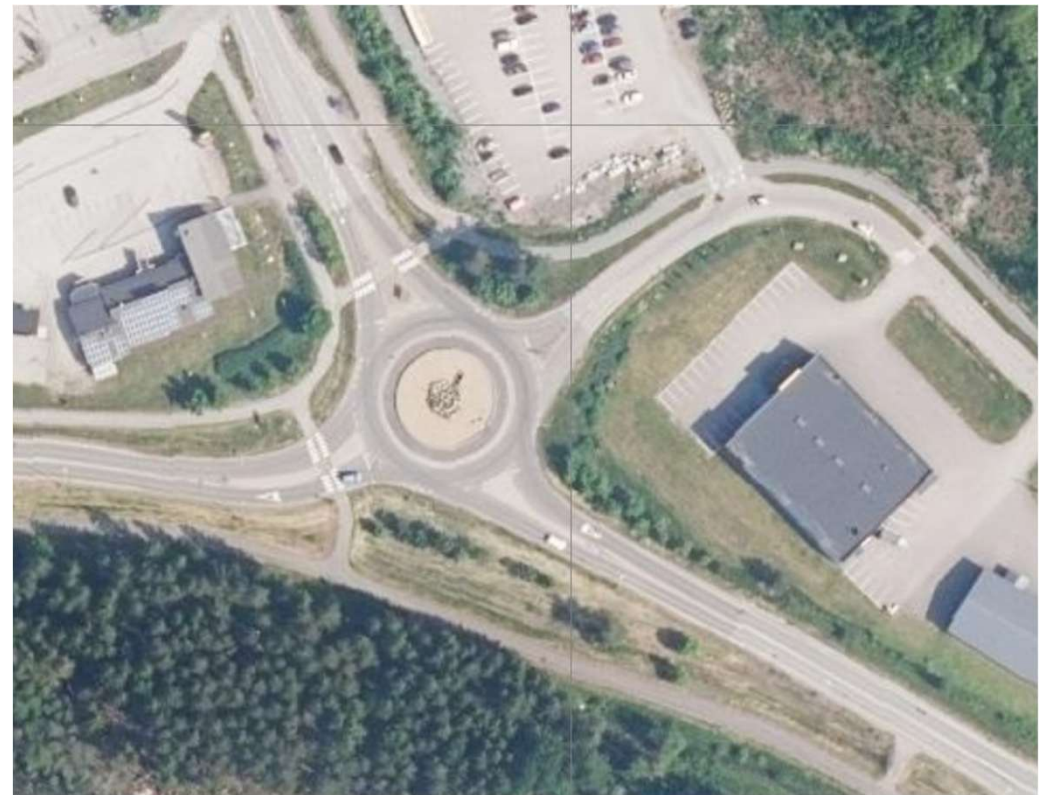
- Väyläviraston ohje Tasoliittymien suunnittelu (6/2026) tarjoaa menetelmän, jolla kiertoliittymän jokainen osaliittymä voidaan arvioidaan erikseen. Menetelmä ottaa huomioon myös raskaan liikenteen osuuden ja mahdollisten suojateiden käyttäjämäärän.
 - Tarkastelua ei katsota välttämättömäksi jos liittymään 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).

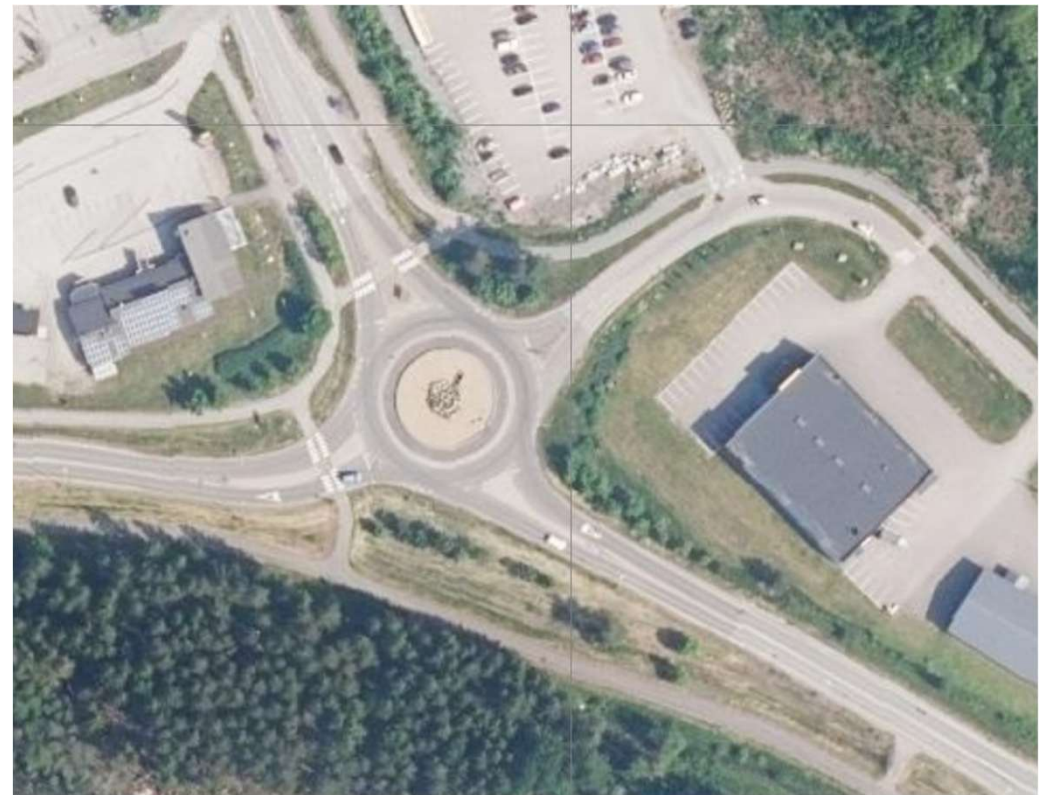
Yhteenveto

- 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.**



SAMMANFATTNING AV MOTTAGEN RESPONS OCH UPPGJORDA BEMÖTANDEN

PLANUTKAST

1 UTLÅTANDEN

- 1.1 Räddningsverket i Östra Nyland, 9.5.2025
- 1.2 Kymmenedalens Elnät Ab, 23.5.2025
- 1.3 Nylands förbund, 23.5.2025
- 1.4 Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), 20.5.2025
- 1.5 Föreningen Vatten och luftvård för Östra Nyland och Borgå å r.f., 23.5.2025

FÖRSLAGSSKEDE, PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING OCH PLANFÖRSLAG

2 UTLÅTANDEN

- 2.1 Räddningsverket i Östra Nyland, 3.12.2025
- 2.2 Kymmenedalens Elnät Ab, 28.11.2025
- 2.3 Nylands förbund, 12.12.2025
- 2.4 Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), 15.12.2025
- 2.5 Borgå stad, miljöhälsovården, 12.12.2025

PLANUTKAST

Planutkastet till ändring av detaljplan för Västra porten var framlagt 18.4–23.5.2025, och då begärde man utlåtanden från myndigheter och intressenterna hade möjlighet att framföra sina åsikter. Sammanlagt inlämnades 5 utlåtanden och inga åsikter.

1 UTLÅTANDEN

1.1 Räddningsverket i Östra Nyland, 9.5.2025	Bemötande
Räddningsverket har inget att anmärka mot den föreslagna detaljplaneändringen.	Ingen inverkan på plankartan.
Åtgärder	Inga åtgärder.
1.2 Kymmenedalens Elnät Ab, 23.5.2025	Bemötande
Kymmenedalens Elnät Ab har inget att anmärka på såvida följande villkor beaktas: <ul style="list-style-type: none"> Beställaren står för kostnaderna vid eventuella ledningsflyttningar som byggandet förorsakar. Det verkar som om åtminstone en 20 kV jordkabel ska flyttas. Tillräckligt mycket utrymme ska reserveras för placeringen av ledningar och anordningar som hör till elnätet. På området behövs en ny parktransformator. I bilagan presenteras två alternativa placeringar. 	Genom området löper i samband med jordkablarna vatten- och avloppslinjer, och man har utarbetat en utredning om deras nya sträckningar. I omplaceringen av jordkablarna kan man använda samma sträckning ifall de ska flyttas. Parktransformatorns plats anges inte på kartan för att dess läge ska kunna anpassas enligt det affärsbyggande som genomförs.
Åtgärder	
1.3 Nylands förbund, 23.5.2025	Bemötande
I detaljplaneutkastet har området i huvudsak anvisats som kvartersområde för affärsbyggnader (KM-3) där en stor detaljhandelsenhet får placeras. Av den totala försäljningsytan får enligt en planbestämmelse högst 900 m ² -vy användas för försäljning av livsmedel på tomt 1 och högst 200 m ² -vy för försäljning av livsmedel på tomt 2. Totalt 10 400 m ² -vy byggrätt har anvisats för KM-kvarteret. I landskapsplanens maximidimensionering räknas också affärens våningsyta i området för hela funktionella helheten. I maximidimensioneringen räknas existerande och nytt affärsutrymme, dessutom affärsutrymme av lokal betydelse. Också det affärsutrymme som gällande detaljplaner möjliggör tas i beaktande. Det är bra att byggrätten för handeln har granskats på hela Västra porten-område. På sidan 14 presenteras en bild enligt vilken det i detaljplanerna har anvisats sammanlagt cirka 53 800 m ² -vy byggrätt för handel i Västra porten för tillfället. I och med den nya detaljplanen kommer byggrätten i planeringsområdet att minska jämfört med det tidigare. I och med detta skulle byggrätten i området för den funktionella helheten vara totalt cirka 48 100 m ² -vy. Detta överskrider den maximidimensionering för handel som anvisats för Västra porten i Lovisa i landskapsplanen (40 000 m ² -vy). Nylands förbund konstaterar att planändringen i fråga i sig går	

<p>mot rätt riktning, för den minskar byggrätten för handel i området. Dimensioneringen för handel överskrider dock fortfarande maximidimensioneringen i landskapsplanen när det gäller området för den funktionella helheten. Nylands förbund uppmuntrar kommunen att hålla ett arbetssamråd om områdets fortsatta planering med olika myndigheter.</p>	<p>Hittills har byggnader med en total yta på 14 470 m²-vy uppförts i området. Av detta klassificeras 7 052 m²-vy som butiksbyggnader, det vill säga mindre än hälften. En del av tomterna i området har till exempel bebyggt med lagerliknande affärsbyggnader som inte räknas som handelsverksamhet. Om större butiksenheter byggs på ett specifikt område är det vanligt att de utöver butikslokaler innehåller omfattande lagerlokaler.</p> <p>Sammantaget har byggandet i området alltså varit mer varierat än bara detaljhandelsbyggande. Exploateringen av de tomter som bebyggt har av praktiska skäl också varit betydligt mer behärskad än den exploatering som är anvisad i planen. Därför kan man konstatera att den sammanlagda våningsytan för den redan bebyggda våningsytan och eventuella nya detaljhandelsbyggnader klart kommer att underskrida den maximidimensionering på 40 000 m²-vy som anvisas i landskapsplanen. Att den våningsyta som anvisats området helt och hållet byggs till butikslokaler är således endast teoretiskt.</p>
<p>Åtgärder</p>	<p>Ett arbetssamråd ordnas innan planförslaget framläggs.</p>
<p>1.4 Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), 20.5.2025</p>	<p>Bemötande</p>
<p>Områdesanvändning För området gäller delgeneralplanen LOTES (MM 16.2.2010). Planen har inte blivit fastställd för kvartersområdet för affärsbyggnader KM-1: <i>Område för kommersiell service. I detaljplanen kan på området förutom butikslokaler för specialaffärer med varor som kräver mycket utrymme dessutom anvisas butikslokaler för övriga specialaffärer, dock inte livsmedelsförsäljning.</i> I gällande detaljplaner är kvarterens områdesreservering i huvudsak kvartersområde för affärsbyggnader KL.</p> <p>På grund av att området saknar en generalplan med rättsverkningar har man utfört en generalplaneinriktad granskning (54 §, 39 § i lagen om områdesanvändning).</p>	

<p>Trafik</p> <p>Planeringsområdet gränsar till Lappträskvägen (landsväg 176). Genom detaljplanändringen omvandlas ett kvartersområde för affärsbyggnader till kvartersområde för en stor detaljhandelsenhet. Ansvarsområdet för trafik kräver att den nya trafikvolym som detaljplanen medför får inte försämra smidigheten och funktionaliteten i rondellen på Lappträskvägen. Dessutom ska man beakta i fortsättningen dagvattenhanteringen på planeringsområdet också vad gäller landsvägen. Det är bra att områdets tillgänglighet med lätttrafiksätverket samt kollektivtrafiken har beaktats i planens beredningsmaterial.</p>	<p>Antecknas för kännedom.</p> <p>En trafikutredning om rondellen kommer att utarbetas.</p> <p>En dagvattenutredning har gjorts om området. I utredningen anges också en dagvattensträckning som kommer till ändringsområdet från västsidan samt dess eventuella nya sträckning. I områdets dagvattenplanering kommer man också att beakta de dagvatten som riktas mot landsvägens ändringsområde.</p>
<p>Handel</p> <p>Utarbetandet av detaljplanen styrs i huvudsak av östra Nylands etapplandskapsplan när generalplanlösningen inte har rättsverkningar i en stor del av planeringsområdet I landskapsplanen har området angetts med beteckningen för område för handel vars maximidimensionering är 40 000 m²-vy. Med beteckningen för område för handel anges stora detaljhandelsenheter av regional betydelse utanför områden för centrumfunktioner. Dessutom är planeringsområdet anvisat som utvecklingszon för tätortsfunktioner i landskapsplanen. Undre gränser för storleken på stora detaljhandelsenheter av regional betydelse på denna plats i utvecklingszonen för tätortsfunktioner, om utredningar inte visar annat, är följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Centruminriktad handel (dagligvaruhandel och övrig specialvaruhandel) 10 000 m²-vy - Utrymmeskrävande specialvaruhandel 10 000 m²-vy. <p>I den totala dimensioneringen av området för handeln i landskapsplanen ingår också affärslokaler av lokal betydelse.</p> <p>Enligt planbeskrivningen har en kommersiell utredning som blir färdig våren 2025 beställts som stöd för planarbetet. På sidan 14 i planbeskrivningen finns en kartbild som visar den mängd av affärslokaler som detaljplanerna för området möjliggör samt den verkliga våningsytan för affärsbyggande. NTM-centralen i Nyland lyfter fram att områdets detaljplaner på basis av kartpresentationen redan möjliggör affärslokaler över maximidimensioneringen för handeln enligt landskapsplanen (40 000 m²-vy).</p> <p>Även om byggrätt för kvarteret 619 minskas genom den detaljplanändring som är i behandling och det huvudsakliga ändamålet ändras i enlighet med anvisningarna, överskrider områdets dimensionering för affärsutrymme den maximidimensionering för områden för handel i landskapsplanen som styr detaljplanläggning. NTM-centralen i Nyland framhäver att i dimensioneringen för områden för handel i landskapsplanen ingår också affärslokaler av lokal betydelse och landskapsplanen möjliggör inte att öka</p>	

<p>maximidimensionering för områden för handel på basis av utredningar. På grund av detta anser NTM-centralen i Nyland att möjliggörande av en stor detaljhandelsenhet ska granskas på nytt med beaktande av landskapsplanens styrande effekt samt de särskilda bestämmelserna om detaljhandel i lagen om områdesanvändning (kapitel 9 a).</p> <p>Enligt detaljplanens beredningsmaterial får en stor detaljhandelsenhet placeras på KM-3-kvarterets område. Av den totala försäljningsytan får högst 900 m²-vy användas för försäljning av livsmedel på tomt 1 och högst 200 m²-vy för försäljning av livsmedel på tomt 2. Planbestämmelsen begränsar inte handelns kvalitet förutom vad gäller försäljningsytan för livsmedel. NTM-centralen i Nyland lyfter fram att områdena för handel i landskapsplanen ska utvecklas för sådan handel som kräver mycket utrymme, som inte konkurrerar med handeln i centrum och som normalt har en låg besöksfrekvens. Dessutom konstaterar NTM-centralen i Nyland att många butiker med ett brett utbud av varor koncentrerar sig till centrumorienterad affär och uppfyller således inte det mål för planeringsbestämmelsen av område för handel i landskapsplanen som gäller handelns kvalitet på områdena.</p> <p>Enligt 71 c § i lagen om områdesanvändning ska en stor detaljhandelsenhet i första hand förläggas till ett centrumområde, om inte något annat läge är motiverat med hänsyn till tillgängligheten till detaljhandelns tjänster. Dessutom konstateras i 71 b § om anvisning av stora detaljhandelsenheter i landskapsplan eller generalplan bland annat att man ska se till att den planerade markanvändningen inte har några betydande skadliga konsekvenser för de kommersiella tjänsterna i centrumområden eller för utvecklingen av dessa tjänster.</p> <p>På basis av det ovan konstaterade anser NTM-centralen i Nyland att detaljplanens beredningsmaterial inte uppfyller kraven för detaljplanens innehåll enligt 54 § i lagen om områdesanvändning vad gäller beaktande av landskapsplanen. Dessutom anser NTM-centralen i Nyland att detaljplanens beredningsmaterial delvis har utarbetats i strid med bestämmelserna i kapitel 9 a i lagen om områdesanvändning.</p>	<p>Se förslagsskedets bemötande.</p> <p>Handelsutredning av området färdigställs på hösten 2025. I utredningen utreds naturen av handelsfunktioner som föreslås till ändringsområdet och deras inverkan på Lovisa centrum.</p>
<p>Grundvatten Planområdet ligger i sin helhet inom Bryggeribäckens grundvattenområde, som är viktigt för vattenförsörjningen (1-klass). Enligt beskrivningen har man gjort en utredning över byggbarhet i området 2012. På basis av utredningen ligger grundvattennivån nära marken, på vissa ställen mindre än en meter djup. Grundvattenyta som ligger nära marken försvårar byggande på många ställen och kan leda till lokalt behov att sänka grundvattennivån. Därför bör byggandet basera sig på noggrannare grundvattenutredningar, så att grundvattenströmningarna, volymen och kvaliteten inte</p>	<p>Planbestämmelserna om grundvatten</p>

<p>genomgår skadliga förändringar. Eventuella pålningar ska göras på det sätt att det orsakar så lite olägenhet som möjligt för grundvattnets kvalitet och mängd. Till övriga delar är bestämmelserna om grundvattenområdet i den allmänna bestämmelsen bra och tillräckliga. Uppgift om placering på grundvattenområde ska läggas till plankartan till exempel genom /pv-beteckning.</p>	<p>kompletteras.</p> <p>I plankartan tilläggs grundvattenbeteckningen pv.</p>
<p>Avslutningsvis Närings-, trafik- och miljöcentralen föreslår att ett separat arbetssamråd ordnas före framläggningen vid förslagsskedet.</p>	
<p>Åtgärder</p>	<p>Ett arbetssamråd ordnas innan planförslaget framläggs.</p> <p>Planbestämmelserna om grundvatten kompletteras enligt följande: <i>Grundvattennivån ska utredas på ett tillförlitligt sätt före byggandet. Byggnadernas grunder ska byggas så att byggandet inte inverkar på grundvattnets kvalitet, nivå eller strömningar. Eventuella pålningar ska göras på det sätt att det orsakar så lite olägenhet som möjligt för grundvattnets kvalitet och mängd.</i></p> <p>I plankartan tilläggs pv-beteckningar för grundvattenområde.</p> <p>En trafikutredning om rondellen kommer att göras.</p>
<p>1.5 Föreningen Vatten och luftvård för Östra Nyland och Borgå å r.f., 23.5.2025</p>	<p>Bemötande</p>
<p>Planområdet ligger inom Lovisaåns tillrinningsområde. Man har planerat in öring i Lovisaån och målet har varit att åstadkomma ett naturligt öringbestånd. Öringens naturliga reproduktion har under de senaste åren observerats på tre områden i Lovisaån (provfiskeregister*). Ett av områdena är Lovisafors som ligger precis vid flodmynningen, inom verkningsområdet för det dagvatten som kommer från området för ändringen av detaljplan.</p> <p>Havsöringsbestånd av de älvar som mynnar ut i Finska viken har i klassificeringen av hotade arter 2019 bedömts som starkt hotade (LUKE**). För öringen är svalt och syrerikt vatten viktigt. På lekområdet ska det finnas ren grusbotten (Salminen & Böhling red.). Sålunda ska man när det gäller dagvatten fästa uppmärksamhet särskilt vid att förhindra uppvärmning och syreförbrukning samt att hålla kvar sediment.</p> <p>Lovisaåns ekologiska status är i fråga om huvudfåran otillfredsställande och därför ska man vidta åtgärder både i tillrinningsområdet och huvudfåran för att uppnå en god ekologisk status (status i ytvatten, SYKE + NTM-centraler). För förbättrande av Lovisaåns status är all ytterligare belastning skadligt, och därför ska man också med hjälp av</p>	

planläggning sträva efter att minska belastningen på Lovisaån.

På grund av dessa saker är kvalitativ hantering av dagvatten mycket viktigt. Utöver skadliga ämnen och sediment ska man beakta temperaturen av det vatten som leds till det mottagande vattendraget. Temperaturskillnaden mellan det mottagande vattendraget och dagvattnet ska inte vara för stor så att känsliga arter på området inte ska bli störda. Vattentemperaturen blir ännu viktigare i och med uppvärmningen av klimatet och det är nödvändigt att beakta detta.

Dagvattentemperaturen kan stiga när dagvatten leds längs marken till vattendraget. Ifall vattnet leds en lång sträcka längs marken till vattendraget kan man försöka dämpa temperaturökningen till exempel genom skuggning samt tillräcklig växtlighet som svalkar mikroklimatet.

Det är viktigt att man har dragit upp tydliga riktlinjer för tomtspecifik hantering av dagvatten i planen samt avskilt rena takvatten från orena dagvatten (från parkerings- och trafikområden). På grund av grundvattenskyddet är det väldigt viktigt att smutsigt dagvatten inte absorberas i marken utan leds genom filtrerande lösningar till dagvattenavlopp och vidare utanför grundvattenområdet. Den tomtspecifika dagvattenplan som utarbetas för planområdet är viktig för att säkerställa grundvattnets mängd och kvalitet samt för att positivt påverka avrinningsvatten genom gröna lösningar.

I dagvattenplanen ska beaktas både dagvattens mängd och kvalitet under byggandet samt hanteringen, fördröjningen och avledningen av dagvatten på bebyggda områden. Finkornig lera är svårt att fånga när den blir transporterad av vatten. För avrinningsvatten under byggtiden ska vattenskyddsstrukturerna vara färdiga i tillräckligt god tid så att nödvändigt vegetationstäckor hinner utvecklas på dem.

I planen har utrymme reserverats för dagvattenhantering och lagring av snö. Det bör dock säkerställas att smältvatten leds kontrollerat via fördröjnings- och reningsstrukturer utanför grundvattenområdet.

I detta skede av planläggningen är man väl medveten om möjligheten av olägenheter under byggtiden, vilket kan påverkas med goda instruktioner och planering. Underhållet av dagvattenreningsstrukturer kan säkerställas genom tydliga skötselplaner och ansvarsområden så att reningskapaciteten bibehålls på lång sikt.

För den befintliga dike som går genom planområdet är det viktigt att säkerställa att den ersätta sträckningen kan ta emot både nuvarande och framtida ökande flöden utan översvämningssrisk. Även den slutliga utsläppspunkten och

Dagvattenbestämmelserna kompletteras.

förmågan att ta emot ökat flöde och belastning bör säkerställas.	
Åtgärder	<p>Bestämmelser som gäller dagvatten kompletteras enligt följande: <i>Dagvattnet ska fördröjas jämfört med nuläget, men minst 1 m³ per varje 100 m² av yta som vattnet inte kan tränga igenom, så att dagvattenflödet från kvartersområdet inte är större än det dagvattenflöde som bildas i området i nuläget.</i></p> <p><i>I (dagvatten)planen ska beaktas också dagvattens mängd och kvalitet under byggandet.</i></p> <p><i>Kvaliteten av det dagvatten som uppstår på kvartersområde får inte äventyra vattenkvaliteten på det mottagande vattendraget. Dagvattnet från parkeringsområden och andra områden där det förekommer trafik inklusive smältvatten från snö ska avledas via oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller andra motsvarande konstruktioner till dagvattenavloppet och vidare utanför grundvattenområdet.</i></p>

FÖRSLAGSSKEDE, PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING OCH PLANFÖRSLAG

Planförslaget till ändring av detaljplan för Västra porten var framlagt 13.11–15.12.2025, och då begärde man utlåtanden från myndigheter och intressenterna hade möjlighet att framföra sina åsikter. Sammanlagt inlämnades 5 utlåtanden och inga anmärkningar.

2 UTLÅTANDEN

2.1 Räddningsverket i Östra Nyland, 3.12.2025	Bemötande
Tillgången till släckvatten och släckvattnets tillräcklighet måste säkerställas i området. I samband med beviljandet av ett bygglov kan det krävas att byggnaden förses med automatisk släckanläggning. I områdets vattenförsörjning ska således säkerställas tillräckligheten av automatisk släckanläggning och det tilläggsvatten som behövs.	Planbestämmelserna kompletteras vad gäller släckvatten.
Åtgärder	I planbestämmelserna tilläggs följande mening: <i>Tillgången till släckvatten och släckvattnets tillräcklighet måste säkerställas i området.</i>
2.2 Kymmenedalens El, 28.11.2025	Bemötande
I utkastskedet presenterade vi två alternativa placeringar för en parktransformator i vårt utlåtande. Placeringen av parktransformatorer ska möjliggöras för området.	I planbestämmelserna tilläggs en mening om tillåtande av konstruktioner som behövs för kommunalteknik och energiförsörjning på

	området.
Åtgärder	I planbestämmelserna tilläggs: <i>På tomterna får placeras anordningar, ledningar och konstruktioner som behövs för kommunalteknik och energiförsörjning.</i>
2.3 Nylands förbund, 12.12.2025	Bemötande
<p>I förslaget till detaljplan har området i huvudsak anvisats som kvartersområde för affärsbyggnader (KM-3) där en stor detaljhandelsenhet får placeras. Av den totala försäljningsytan får enligt en planbestämmelse högst 1 000 m²-vy användas för försäljning av livsmedel på tomt 1 och högst 200 m²-vy för försäljning av livsmedel på tomt 2. För KM-kvarteret har totalt 10 400 m²-vy byggrätt anvisats.</p> <p>Förslaget till detaljplan har inte ändrats avsevärt efter utkastskedet. Jämfört med utkastskedet har försäljningsytan för livsmedel ökat i liten grad.</p> <p>En kommersiell utredning har bifogats till planmaterialet i förslagsskedet. I den står att "en ny dagligvarubutik (till betydelsen en lokal närbutik) inte försämrar verksamhetsförutsättningarna för Lovisa centralort och inte heller för nuvarande dagligvarubutiker i de övriga tätorterna i Lovisa, men kan minska den nuvarande utströmningen av Lovisabornas köpkraft".</p> <p>Nylands förbund konstaterar att den verksamhet som i detaljplanen i fråga har anvisats området i sig är förenlig med landskapsplanen. I landskapsplanen är området anvisat som en utrymmeskrävande handelskoncentration, men det är också möjligt att placera dagligvaruhandel (högst 10 000 m²-vy) i området. I den maximidimensionering för handel som anvisats i landskapsplanen (40 000 m²-vy) räknas dock utöver affärens befintliga och planerade affärslokaler också de affärslokaler som de gällande detaljplanerna möjliggör. När alla dessa faktorer granskas, det vill säga när man beaktar den detaljplan som är på remiss, de befintliga handelsverksamheterna i området samt de våningsytor för handel som detaljplanerna i området möjliggör, uppgår byggrätten för handel för den funktionella helheten i området totalt till cirka 48 100 m²-vy. Detta överskrider den maximidimensionering för handel som anvisats för Västra porten i Lovisa i landskapsplanen. Det bör dock noteras att det i de gällande detaljplanerna har anvisats en byggrätt på cirka 53 800 m²-vy för handel i området för den funktionella helheten. I och med den nya detaljplanen kommer byggrätten i området alltså att minska jämfört med tidigare.</p> <p>Nylands förbund upprepar sitt utlåtande från utkastskedet. Planändringen i fråga går i sig mot rätt riktning, för den minskar byggrätten för handel i området. Dimensioneringen för handel överskrider dock fortfarande maximidimensioneringen i landskapsplanen när det gäller området för den funktionella helheten.</p>	<p>Såsom Lovisa stad konstaterade redan i utkastskedet och i ett myndighetssamråd har det anvisats rätt så mycket byggrätt i de nuvarande detaljplanerna. Det är dock inte realistiskt att hela byggrätten används för affärer. De genomförda tomterna</p> <p>1) har byggts med klart mindre effektivitet 2) används även för andra ändamål än affärsverksamhet.</p> <p>Således kommer affärernas sammanlagda våningsyta oundvikligen att ligga klart under maximidimensioneringen (40 000 m²-vy).</p>

Åtgärder	XXX
2.4 Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), 15.12.2025	Bemötande
<p>NTM-centralen har gett ett utlåtande om det ärende som nämns i utlåtandets rubrik i detaljplaneändringens beredningsskede. I utlåtandet fästes uppmärksamhet vid trafik- och grundvattenfrågor samt i synnerhet handelsfrågor. När det gäller grundvatten har NTM-centralens utlåtande från utkastskedet beaktats.</p> <p>Vad gäller trafiken förutsätter ansvarsområdet för trafik att genomförandet av detaljplaneområdet inte får försämra smidigheten i cirkulationsplatsen på Lappträskvägen (landsväg 176). Dessutom måste den interna trafiken i området ordnas så att den är säker. Vid placeringen av reklamanordning ska man ta hänsyn till att den inte orsakar bländning i riktning mot landsvägarna (landsväg 176 och riksväg 7).</p> <p>Vad gäller handeln konstaterar NTM-centralen att i beredningsskedet fästes uppmärksamhet vid bland annat antalet affärer som möjliggörs med detaljplanerna och dimensioneringen av området för handel i landskapsplanen, handelns kvalitet som möjliggörs och gällande lagstiftning. NTM-centralen ansåg att detaljplanens beredningsmaterial inte uppfyllde kraven för detaljplanens innehåll enligt 54 § i lagen om områdesanvändning vad gäller beaktande av landskapsplanen. Dessutom ansåg NTM-centralen att detaljplanens beredningsmaterial har utarbetats i strid med bestämmelserna i kapitel 9 a i lagen om områdesanvändning.</p> <p>Ett arbetssamråd om handelsfrågorna i detaljplaneprojektet fördes mellan staden och NTM-centralen i Nyland i början av hösten 2025. Efter samrådet fick NTM-centralen bekanta sig med en utredning om handel. Utredningen om handel har kompletterats efter detta.</p> <p>I utredningen om handel (Sitowise, 2025) har man granskat bland annat tillgängligheten av dagligvaruhandel och vilka konsekvenser möjliggörandet av handel har för Lovisa centrumets livskraft. I utredningens slutsatser konstateras att en ny dagligvarubutik inte försämrar verksamhetsförutsättningarna för Lovisa centralort och inte heller för nuvarande dagligvarubutiker i de övriga tätorterna i Lovisa, men kan minska den nuvarande utströmningen av Lovisabornas köpkraft. NTM-centralen i Nyland påpekar dock att den totala försäljningsyta för försäljning av livsmedel (1 200 m²-vy) som detaljplaneförslaget möjliggör nästan helt täcker det kalkylerade behovet av ytterligare affärslokaler inom</p>	<p>På våren 2026 utarbetades en trafikutredning om rondellen. Enligt utredningen inga funktionsproblem är att vänta.</p> <p>Bestämmelserna kompletteras vad gäller placeringen av reklamanordning.</p> <p>En handelsutredning av området färdigställdes på hösten 2025. I den utreds naturen av de handelsfunktioner som föreslås till ändringsområdet och deras inverkan på Lovisa centrum.</p> <p>Enligt utredningen är behovet av ytterligare affärslokaler för dagligvaruhandel cirka 1 000</p>

<p>dagligvaruhandeln, vilket baserar sig på ökningen av köpkraften hos befolkningen i Lovisa, fram till 2035. NTM-centralen i Nyland konstaterar att den föreslagna planlösningen därför kan försämrade utvecklingsförutsättningarna för dagligvaruhandeln i Lovisa centrum.</p> <p>Utredningen om handeln med sina slutsatser utgår från antagandet att detaljplanen gör det möjligt att utvidga den befintliga affären som har ett omfattande sortiment med en dagligvarubutik (975 m²-vy) och att utvidga den nuvarande affären med cirka 800 m²-vy när det gäller centruminriktad specialvaruhandel. På basis av granskningen och slutsatserna i utredningen utgör den övriga detaljhandel som möjliggörs med detaljplanen utrymmeskrävande specialhandel. NTM-centralen i Nyland noterade att den bestämmelse som i detaljplaneförslaget föreslås för KM-3-områdena inte begränsar handelns kvalitet förutom vad gäller försäljningsytan för dagligvaruhandel.</p> <p>NTM-centralen i Nyland anser, med beaktande av slutsatserna i utredningen om handeln och de planeringsbestämmelser som gäller för områdena för handel i landskapsplanen, att detaljplanen också måste innefatta bestämmelser som gäller specialhandelns kvalitet. Centruminriktad specialhandel ska inte möjliggöras i större omfattning än den helhet som granskades i utredningen.</p>	<p>m²-vy år 2023 och cirka 1 500 m²-vy år 2035.</p> <p>Detaljplaneändringen möjliggör sund konkurrens inom dagligvaruhandel. Med anledning av ändringsområdets läge bör man anta att kunder för dagligvaruhandel också kommer från utanför kommunen.</p> <p>Den bestämmelse som gäller KM-3-områdena uppdateras med en bestämmelse om specialhandelns kvalitet.</p>
<p>Åtgärder</p>	<p>I bestämmelserna tilläggs: <i>Vid placeringen av reklamanordning i området ska man ta hänsyn till att den inte orsakar bländning i riktning mot landsvägarna.</i></p> <p>KM-3-beteckningen kompletteras: Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras. <i>På kvartersområdet får placeras sådan regional specialvaruhandel som i huvudsak kräver mycket utrymme, som inte konkurrerar med handeln i centrum och som normalt har en låg besöksfrekvens.</i> Av den totala försäljningsytan får högst 1 000 m²-vy användas för försäljning av livsmedel på tomt 1 och högst 200 m²-vy för försäljning av livsmedel på tomt 2.</p>
<p>2.5 Borgå stad, miljöhälsovården, 12.12.2025</p>	<p>Bemötande</p>
<p>Miljöhälsosektionen har inget att anmärka om förslaget till detaljplan.</p>	<p>Antecknas för kännedom.</p>
<p>Åtgärder</p>	

Planföreslag framlagt 13.11–15.12.2025

