

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

EKIL 22.05.2025 § 89  
138/10.02.03/2025

**Valmistelijat**

Kaavoitusarkkitehti Perttu Huhtiniemi, puh. 040 671 7674  
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

***Kaavan tavoite***

Suunnittelualue sijaitsee kaupunginosassa 10 Kuningattarenranta, Loviisan keskustan itäisen moottoriteliittymän alueella. Suunnittelualue on kooltaan noin 34 hehtaaria. Alue on pääosin rakentamatonta metsää, lukuun ottamatta alueella risteilevää polkuverkostoa, jossa on talvisin hiihtoreitti. Suunnittelualue rajautuu moottoritiehen ja sen liittymäalueeseen.

Suunnittelualueeseen kuuluvat osat kiinteistöistä 434-405-1-33 ja 434-484-3-43, joista ensimmäinen kiinteistö on Loviisan kaupungin omistuksessa ja toinen kiinteistö valtion omistuksessa, ja sitä hallinnoi Metsähallitus. Kaavoituksen kustannuksista on sovittu kaavoituksen käynnistämissopimuksella. Kaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko tavaraliikenneterminaalien korttelialuetta muuttaa teollisuuskäyttöön. Samalla tarkastellaan kaavaa moottoritien ja korttelin 1045 välisellä alueella. Alueelle on suunnitteilla datakeskus.

***Alustavan kaavaluonnoksen nähtävilläolo***

Kaavamuutos on tullut vireille viranhaltijapäätöksellä 5.2.2025 § 1. Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava kaavaluonnos asetettiin nähtäville 24.2.–10.3.2025. Nähtävillä olleesta aineistosta antoivat lausunnon seuraavat tahot: Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), ympäristöterveydenhuolto, Kymenlaakson Sähköverkko Oy ja Fingrid Oyj. Mielipiteitä ei saapunut. Kaava-aineiston liitteenä on laadittu vastineet alustavasta kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin. Kaavakarttaa sekä kaavaselostusta on päivitetty ja täydennetty lausuntojen sekä 11.3.2025 pidetyn kaavoituksen aloituspalaverin pohjalta.

***Kaavaehdotuksen sisältö***

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

Voimassa olevassa asemakaavassa alueen itäosaan on osoitettu johtovaraus, joka on myös kaavamuutoksessa osoitettu johtoa varten varattuna alueen osana. Merkintä sisältää voimajohdon suoja-alueen eli johtoalueen. Johtovaraus palvelee alueelle suunniteltua Loviisa–Hikiä

(Hausjärvi) 400 kV:n voimajohtoa. Varaus on osoitettu myös yleiskaavassa.

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

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

Liite 03

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen

Kaavaselostus liitteineen

Kooste palautteesta ja laaditut vastineet

Tonttijakokartta

Esittelijä

vt. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville vähintään 14 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville vähintään 14 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot.

Liite 02

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen

Kaavaselostus liitteineen

Kooste palautteesta ja laaditut vastineet

Tonttijakokartta

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluosasto