



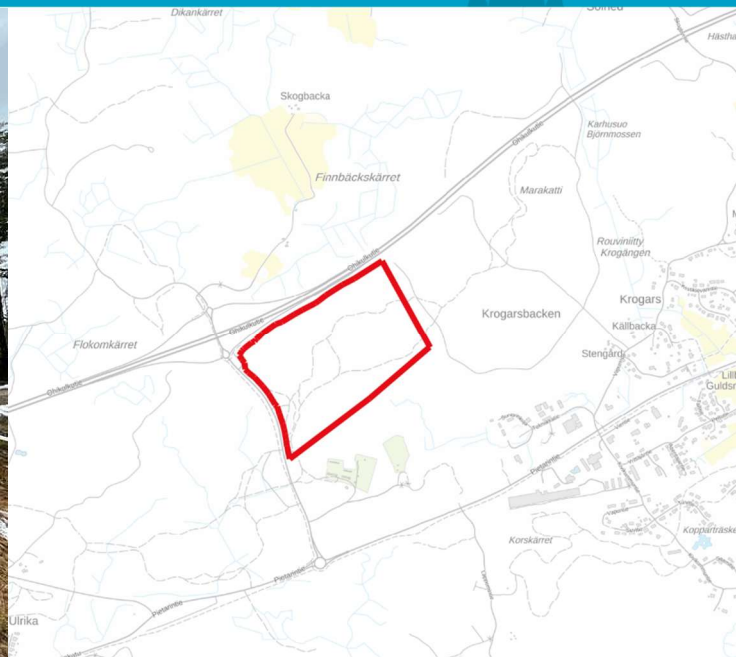
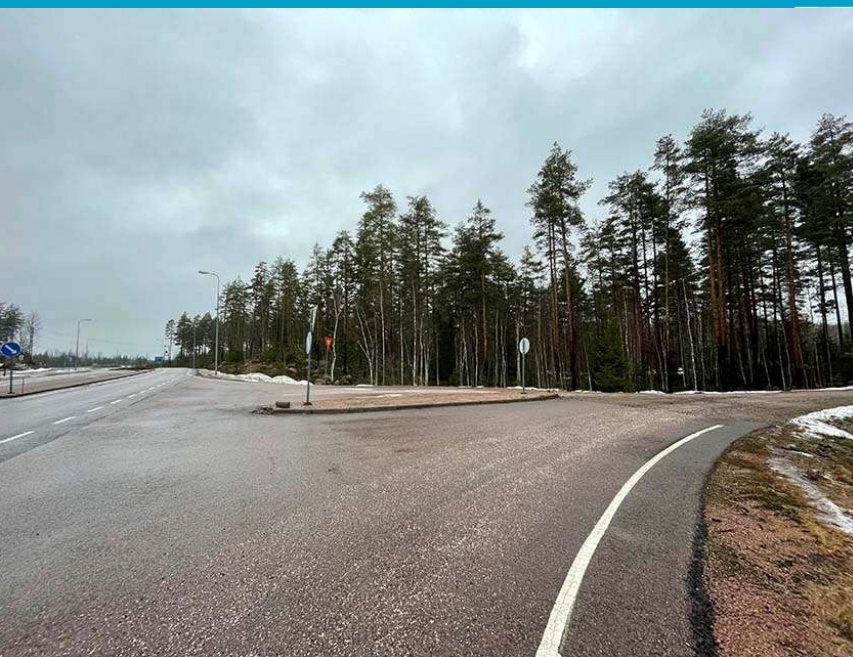
10-30

138/10.02.03/2025

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

Ohikulkutie

Kaavaselostus



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

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

Asemakaavan selostus koskee 12.9.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	1
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista	2
2	Tiivistelmä.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3	Lähtökohdat.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2	Suunnittelutilanne	5
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	9
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	9

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

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista

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

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus

- Loviisan pohjoisosan ja Tesjoen osayleiskaavan kaavaselostus, Sito Oy, 29.5.2008
- Loviisan liito-oravaselvitys, Enviro Oy 2008
- Loviisan pohjoisosien ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaava-alueen (=LOTES-alueen) arkeologinen inventointi, Museovirasto, 2007
- Loviisan pohjoisosan – Tesjoen osayleiskaava. Luontoselvityksen täydennys. Enviro, 16.9.2007
- Yritystoiminnan kehittäminen ja sijoittumisen mahdollisuudet, Entrecon, 2006
- Loviisan pohjoisosan – Tesjoen osayleiskaavan luontoselvitys. Enviro, 20.11.2006
- Loviisan lepakkokartoitus 2005, Batcon Group
- Ympäristövaikutusten arviointiselostus 400 kV johtohankkeesta, Loviisa-Hikiä (Hausjärvi), 2003
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Östman, 1994

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireilletulo viranhaltijapäätöksellä 5.2.2025, § 1.

Kuulutus kaavan vireilletulosta 24.2.2025.

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

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen käsittely elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa 22.5.2025

Kaavaehdotus nähtävillä 12.6–27.6.2025

Kaavan hyväksyminen __.__.202__, § ____

2.2 Asemakaava

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

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 Lähtökohdat

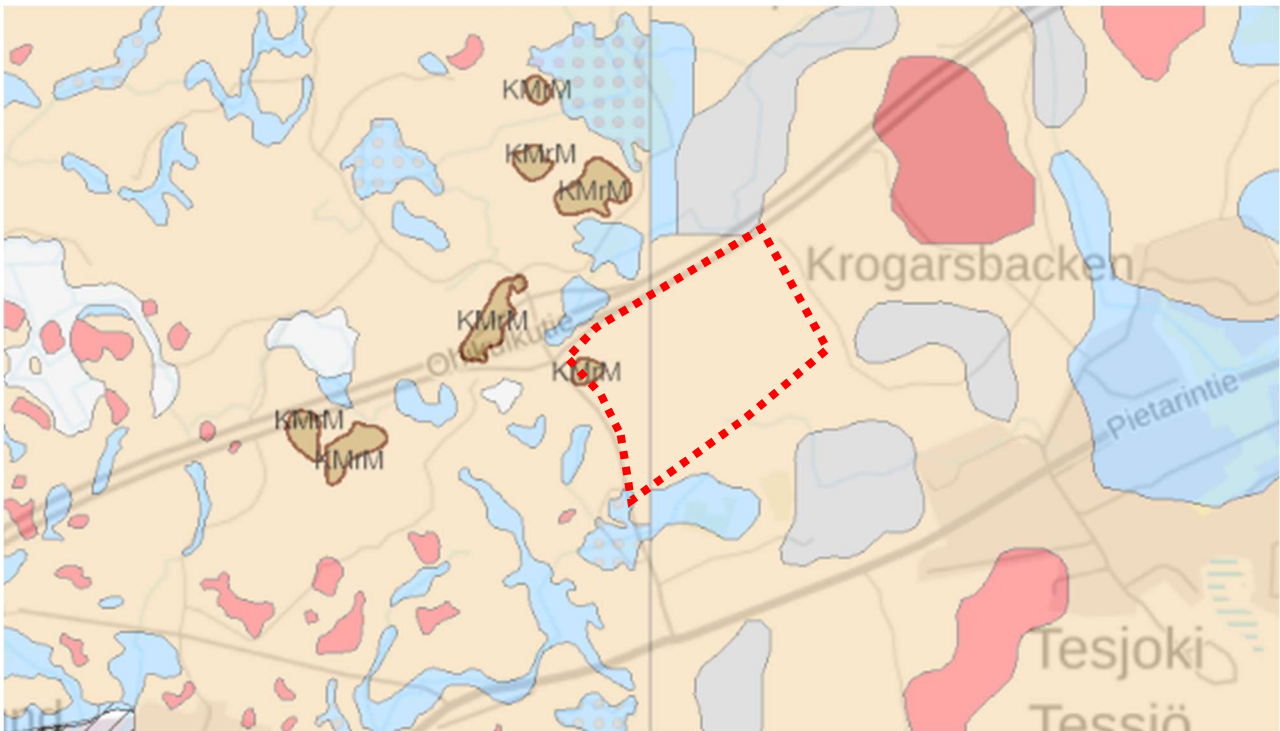
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

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



Alueelle rakennettu ajoneuvoliittymä.

Maaperä alueella on hiekkamoreeni, GTK:n maaperäkartan mukaan.



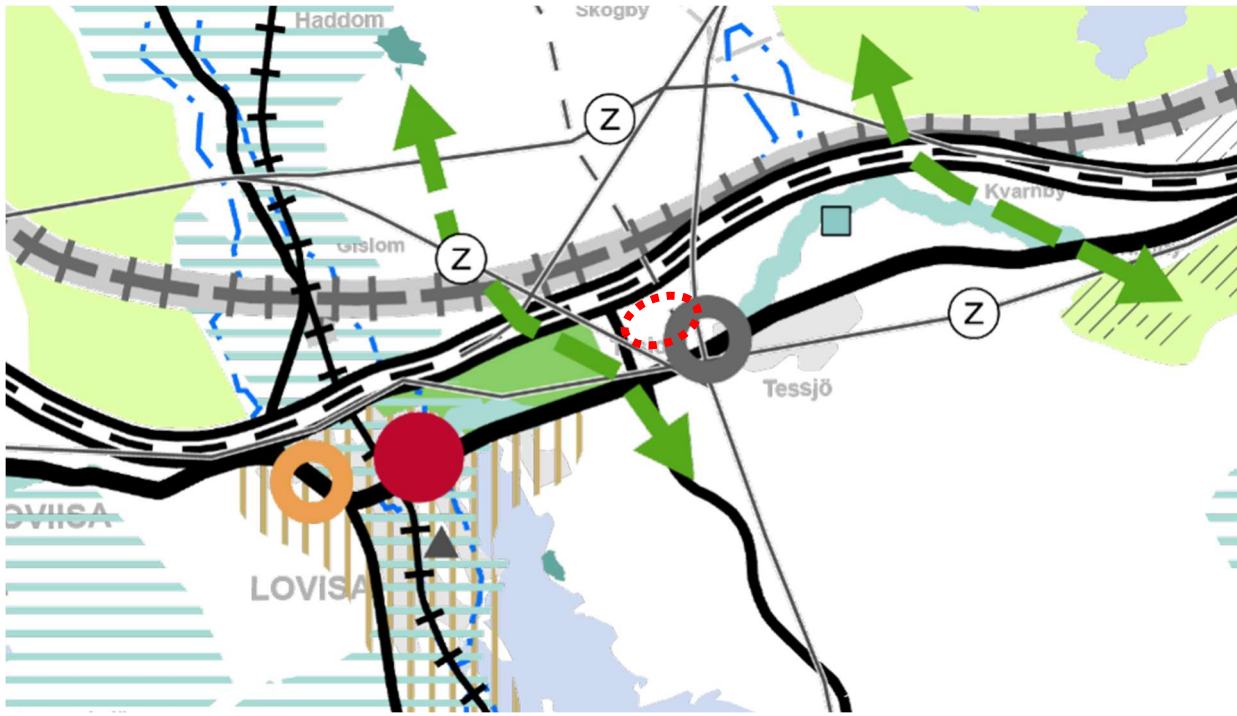
Maaperäkartta, © GTK

Suunnittelualueella sijaitsee Fingridin 400 kV voimajohtovaraus, välillä Loviisa–Hikiä. Hankkeelle on tehty YVA-menettely vuonna 2004. Johtovaraus kyseiselle reitille on esitetty Uusimaa-kaavan selostuksen liitekartalla merkinnällä suunniteltu tai kehitettävä voimajohto (hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020). Fingrid tarvitsee edelleen kyseisen voimajohtovarauksen kantaverkon kehittämisen tulevien tarpeiden vuoksi. Uusi 400 kV:n voimajohto edellyttää noin 62 metriä leveää johtoaluetta, joka on kokonaisuudessa rakennusrajoitusaluetta nykykäytännön mukaisesti. Uuden voimajohdon tarkempi sijoitus ja tekniset tiedot tarkentuvat mahdollisesti jatkosuunnittelun yhteydessä.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

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



Maanmittauslaitos; Uudenmaan liitto



Tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisaalue

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



Valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie, Valtatie 7

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



Seudullisesti merkittävä tie

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



Voimajohtodon ohjeellinen linjaus, Loviisa-Hikiä 400 kV

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

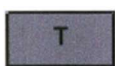
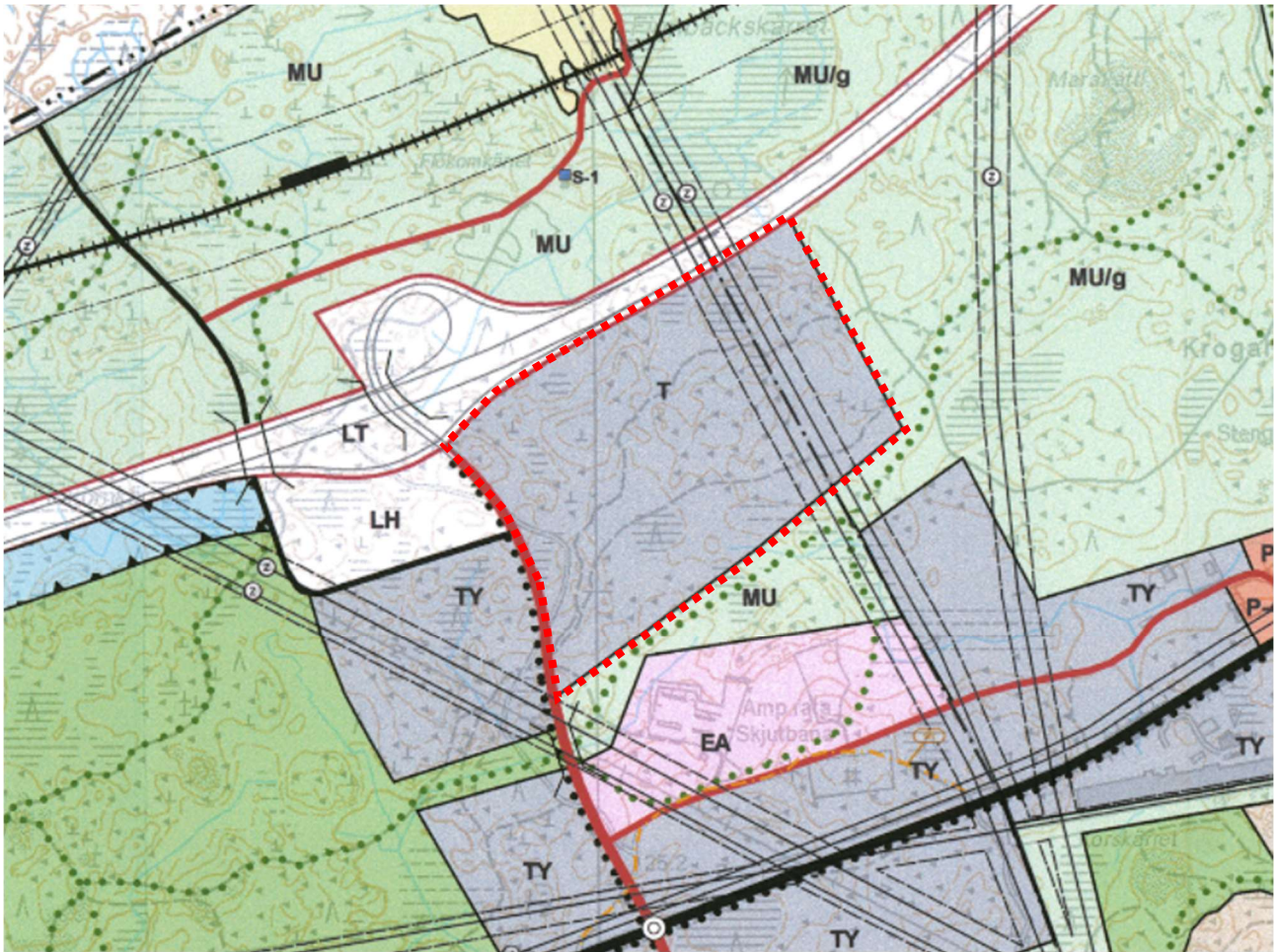


Viheryhteystarve

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

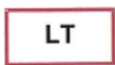
Yleiskaava

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



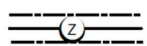
Teollisuus- ja varastoalue.

Industri- och lagerområde.



Yleisen tien alue.

Område för allmän väg.

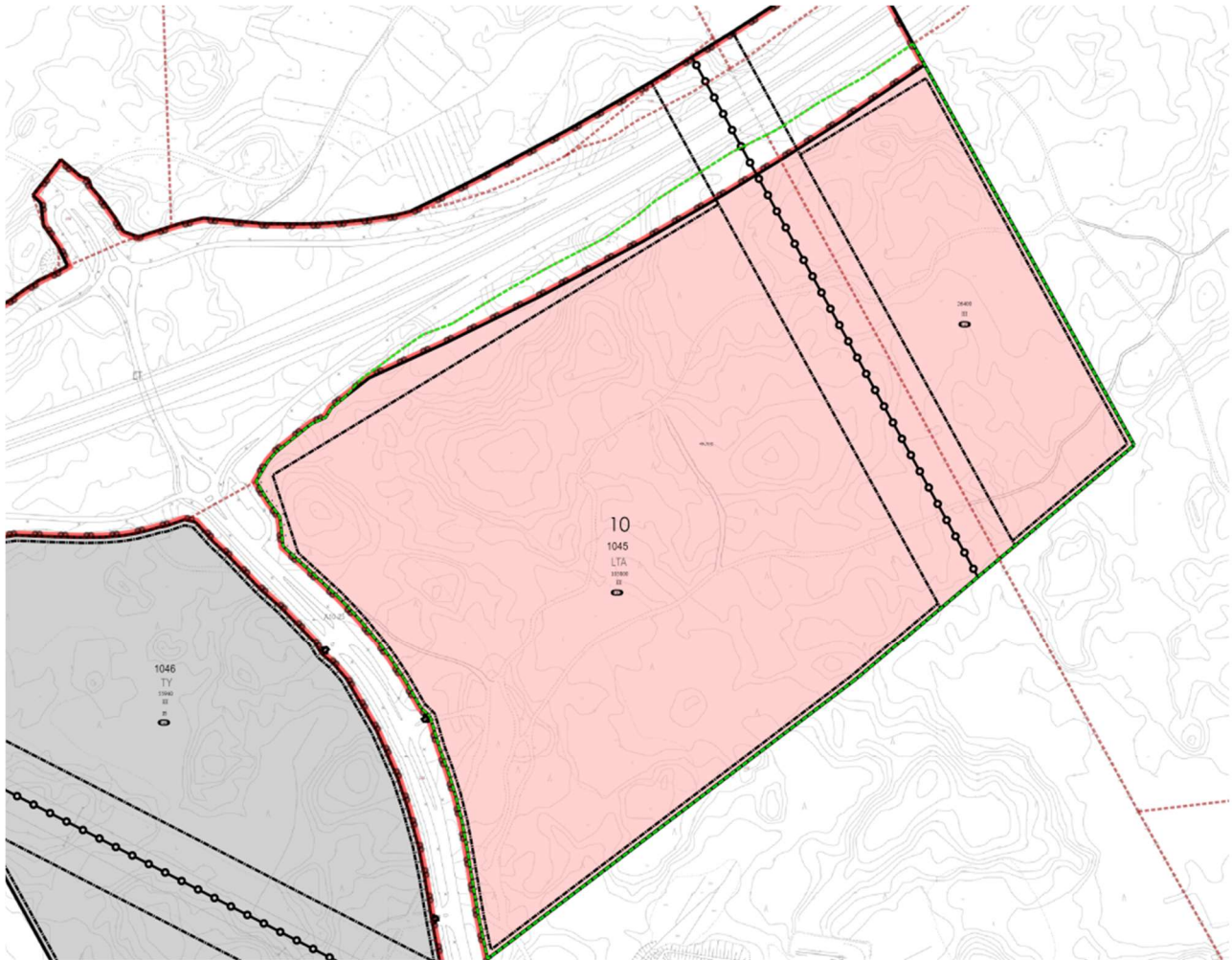


Voimalinja 110 kV ja 400 kV.
Pistekatkoviivat osoittavat voimalinjan rakennusraja-alueen, jolle rakennuksia ei saa sijoittaa.

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

Asemakaava

Alueella on 12.5.2010 hyväksytty asemakaava.



Maantien alue.

Område för landsväg.



Tavaraliikenneterminaalin korttelialue.

Kvartersområde för godstrafikterminal.

Rakennusjärjestys

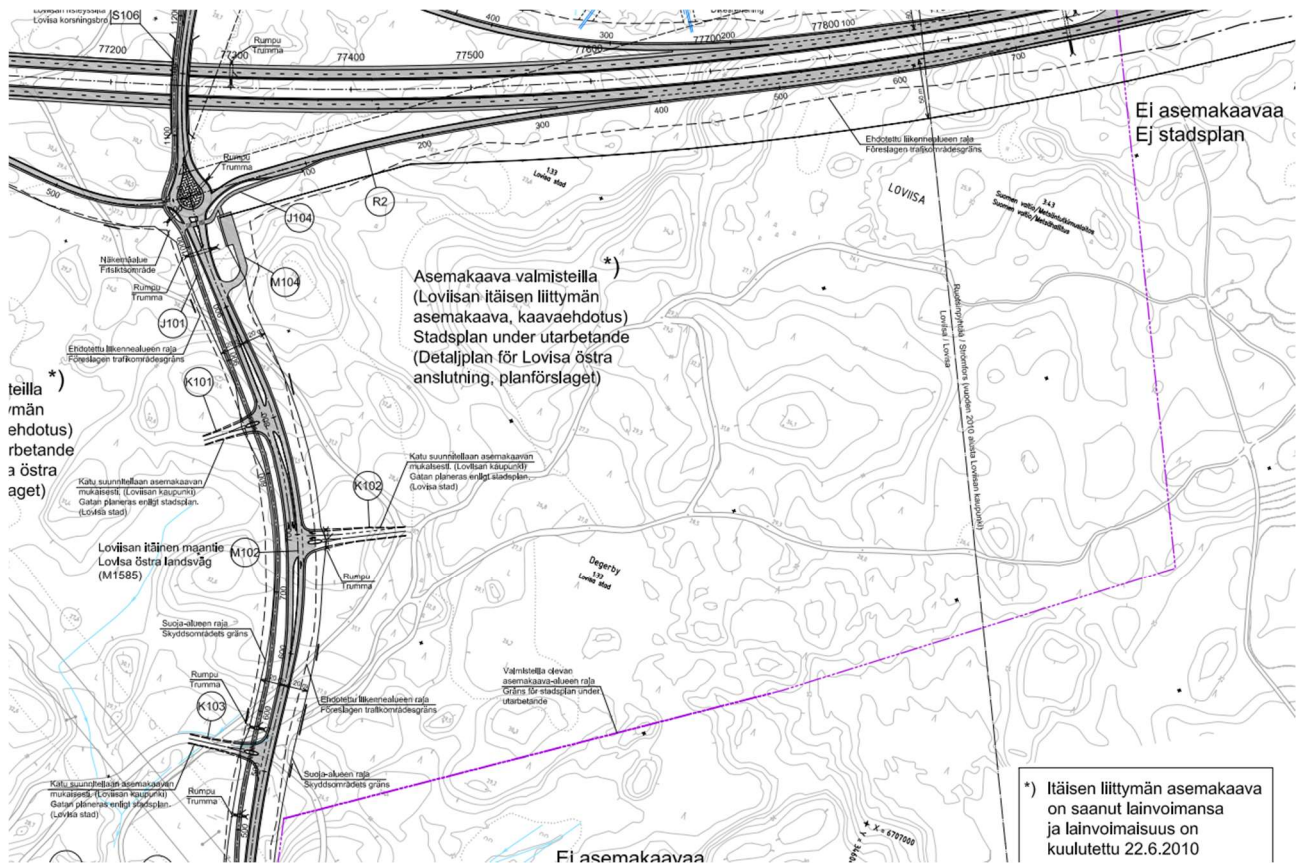
Loviisan kaupungin rakennusjärjestys hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.4.2014. Rakennusjärjestyksen päivitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2022.

Pohjakartta

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

Tiesuunnitelma

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



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

Olemassa olevat selvitykset, suojelehujoelmat, suojelepäätökset

Katso luku 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko alueen kaavamerkintä muuttaa osayleiskaavan mukaiseksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

4.2.1 Osalliset

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

4.2.2 Vireilletulo

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

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava kaavaluonnos nähtävillä

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

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

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

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

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

Kommentit on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (täydentyy nähtävilläolon jälkeen)

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

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

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

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

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

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko tavaraliikenneterminaalin korttelialuetta muuttaa teollisuuskäyttöön.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

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

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

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

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

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

5.1.1 Mitoitus

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

5.1.2 Tonttijako

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

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

5.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

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

EV Suojaviheralue.

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



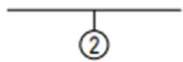
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



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



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



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

10
DRO
1045

Kaupungin- tai kunnanosan numero.
Stadsdels- eller kommunaldelsnummer.

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

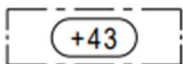
Korttelin numero.
Kvartersnummer.

105800

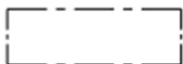
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

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



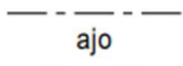
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
Högsta höjd för byggnadens vattentak.



Rakennusala.
Byggnadsyta.



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



Ajoyhteys.
Körförbindelse.

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



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

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

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

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatuun on kiinnitetty huomiota seuraavissa kaavan yleismääräyksissä:

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

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

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

Ulkovarastoinnin näkösuojaksi on rakennettava näkymän estävä aita.

Alueelle rakennettavat aidat tulee olla ulkonäöltään yhtenäisiä maantiealueille päin.

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

Alueella tulee hyödyntää uusiutuvia energiaratkaisuja, esimerkiksi aurinkopaneeleja.

Asemakaava-alueelle sijoitettavien toimisto- ja liikerakennusten kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, ettei sisämelutaso ylitä 45 dB:n päiväohjearvoa.

Alueella tulee huolehtia riittävästä sammutusveden saatavuudesta.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueella rakennettaessa.

5.4 Kaavan vaikutukset

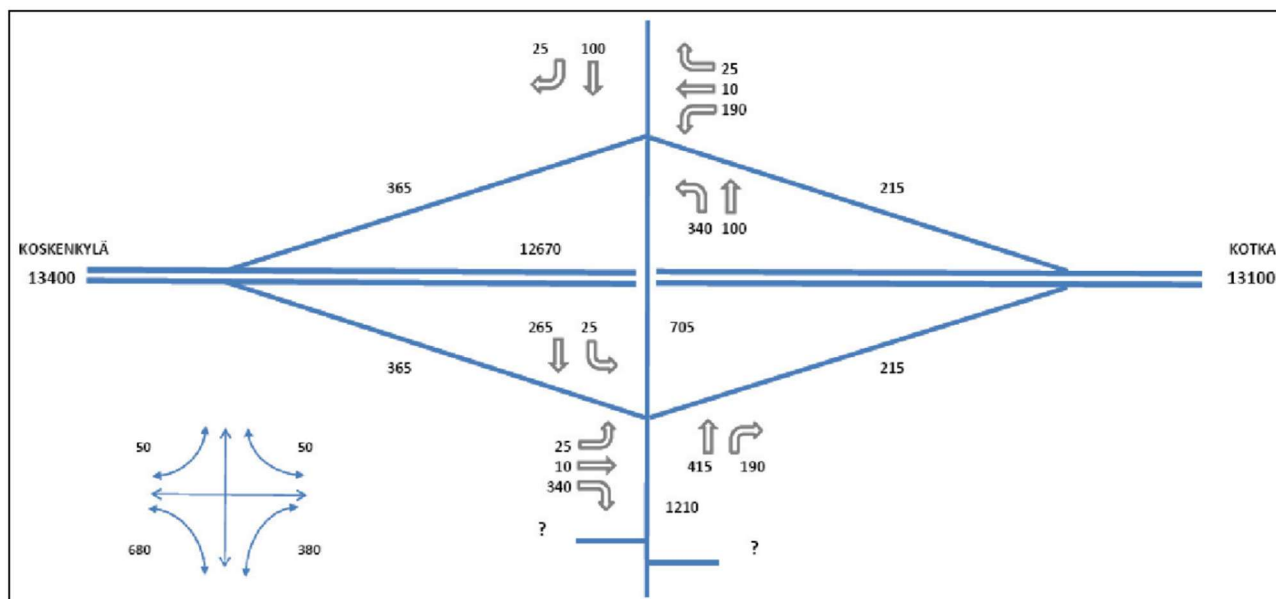
5.4.1 Vaikutukset elinkeinoihin

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

5.4.2 Liikenteelliset vaikutukset

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

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



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

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

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

5.4.3 Alue- ja yhdyskuntarakenne

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

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

5.4.4 Kaupunki- ja maisemakuva

Teollisuustoiminnot eivät muodosta erityisen viihtyisää kaupunkikuvaa. Muutoin metsän peittämällä alueella tällaiset toiminnot aiheuttavat kuitenkin mahdollisimman vähän haittaa kaupunki- ja maisemakuvulle. Kaavamääräyksellä edellytetään aitaamista ulkoarastoinnin suojaksi.

5.4.5 Luonnonympäristö

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

5.4.6 Pinta- ja pohjavedet

Suunnitelmalla ei ole vaikutusta pohjavesialueisiin. Suunnitelma vaikuttaa pohjaveden tasoon ja pintavesien virtauksiin, koska teollisuustoiminnot lisäävät merkittävästi vettä läpäisemättömiä pintoja, joilta sade- ja sulamisvedet ohjataan maastoon. Vaarana on se, että rankkasateella virtaamat ojissa kasvavat merkittävästi, jolloin vesi ei enää mahdu ojiin, ja syntyy tulvia. Tulvimista pystytään rajoittamaan ohjaamalla vesi alueen sisällä viivytysalueille, joiden kautta vesi imeytyy maaperään, ja jotka tasaavat ojien virtaamia. Viivytysaltaat parantavat myös pohjavesitilannetta.

Korttelien sisäisiltä liikennealueilta hulevedet ohjataan maastoon öljynerotuskaivojen kautta. Tällä varmistetaan se, ettei edes onnettomuustilanteessa öljyä joudu maastoon.

5.4.7 Ilmasto

Lähtökohtaisesti uuden rakentaminen aiheuttaa päästöjä. Alueen hyödyntäminen teollisuuskäyttöön vähentää metsäpinta-alaa ja sitä kautta hiilinielujen määrää. Ilmastovaikutusten hillintä on huomioitu jo yleiskaavoituksen yhteydessä siten, että suunnittelualue sijaitsee olemassa olevien liikenneverkkojen ja teknisen huollon verkkojen läheisyydessä. Alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien ja joukkoliikenneyhteyksien varrella, joten ilmastovaikutukset jäävät pienemmiksi kuin alueella, joka sijaitisi etäämpänä liikenneyhteyksistä ja olemassa olevasta infrastruktuurista. Kaavaratkaisu tukee myös kestävien liikkumismuotojen, kuten kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen suosimista alueella.

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

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

5.4.8 Melu

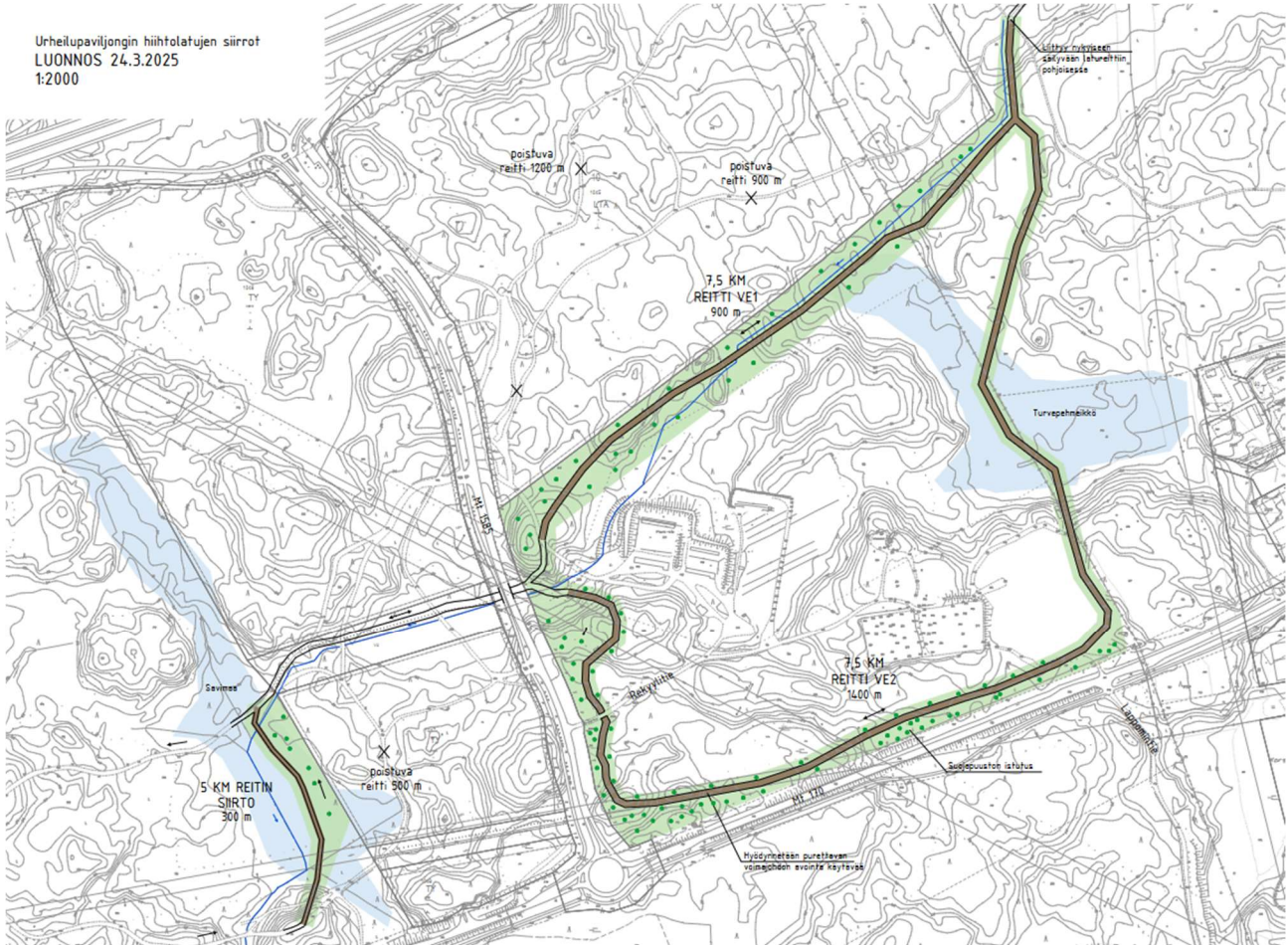
Kaavassa osoitettu pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta ei ole melulle herkkää. Suunnittelualueen ympäröivä maankäyttö on pääosin teollisuutta, joten mahdolliset meluvaikutukset kohdistuvat alueen ympäristössä sijaitseviin virkistysreitteihin. Aiemman kaavan mukaista melumääräystä ei ole kuitenkaan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

5.4.9 Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Teollisuusalueelle tulevat työpaikat työllistävät ihmisiä sekä suoraan että välillisesti. Työpaikat tuovat hyvinvointia Loviisan seudun asukkaille.

Asemakaavan mukainen maankäyttö vaikuttaa alueen talouteen myönteisesti kasvavien verotulojen ja ostovoiman johdosta.

Alueella on virkistyskäytössä olevia polkuja, joten alueen rakentaminen poistaa virkistysmahdollisuuden kyseisellä alueella. Alueen ympäristöön on yleiskaavassa osoitettu riittävästi virkistyskäyttöön soveltuvaa metsäaluetta (MU, Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilunohjaamistarvetta). Lähialueelle on suunniteltu korvaavia virkistysreittejä poistuvien reittien tilalle.



Luonnos latureittien siirrosta, 24.3.2025.

5.4.10 Suhde maakuntakaavaan

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

5.4.11 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaava noudattaa voimassa olevaa osayleiskaavaa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.

Loviisassa, 12.9.2025

Perttu Huhtiniemi, kaavoitusinsinööri