

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

EKIL 22.05.2025 § 89

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-m² + 26 400 k-m² eli yhteensä 132 200 k-m². 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

TEKL 25.09.2025 § 13
138/10.02.03/2025

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

Asemakaavan muutosehdotus asetettiin nähtäville 12.–27.6.2025.

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.

Uudenmaan liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa asiassa. Muilla
lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa muutosehdotuksesta.

Muistutuksessaan Loviisan ampumaseura ry lausuu, että
kaavamuutoksessa tulee ottaa huomioon ampumaradan
toimintaedellytysten turvaaminen ja arvioida kaavamuutoksen mahdolliset
vaikutukset ampumaradan toimintaan. Kaupunki toteaa vastineessaan,
että mikäli kaavamuutosalueelle rakentuu kaavan mahdollistamaa
toimintaa, kaupungin vuokramaalla olevan seuran ampumaratatoiminta
muodostaa turvallisuusriskin. Siksi vuokrasopimusta ei siinä tilanteessa
tulla jatkamaan. Tämä olisi koskenut mahdollisesti myös tilannetta, jossa
nykyisen kaavan mahdollistamaa toimintaa olisi rakentunut
muutosalueelle.

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

Liitteet:

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen

Kaavaselistus liitteineen

Kooste palautteesta ja laaditut vastineet

Tonttijakokartta

Esittelijä	vt. tekninen johtaja Pekka Stenius
Ehdotus	Tekninen lautakunta hyväksyy lausuntoihin annetut vastineet ja hyväksyy asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon kaupunginosassa 10 Kuningattarenranta, kortteli 1064, Itäinen liittymä / Ohitustie.
Päätös	Tekninen lautakunta hyväksyi lausuntoihin annetut vastineet ja hyväksyi asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon kaupunginosassa 10 Kuningattarenranta, kortteli 1064, Itäinen liittymä/Ohitustie.
Jakelu	Kaupunkikehitys