

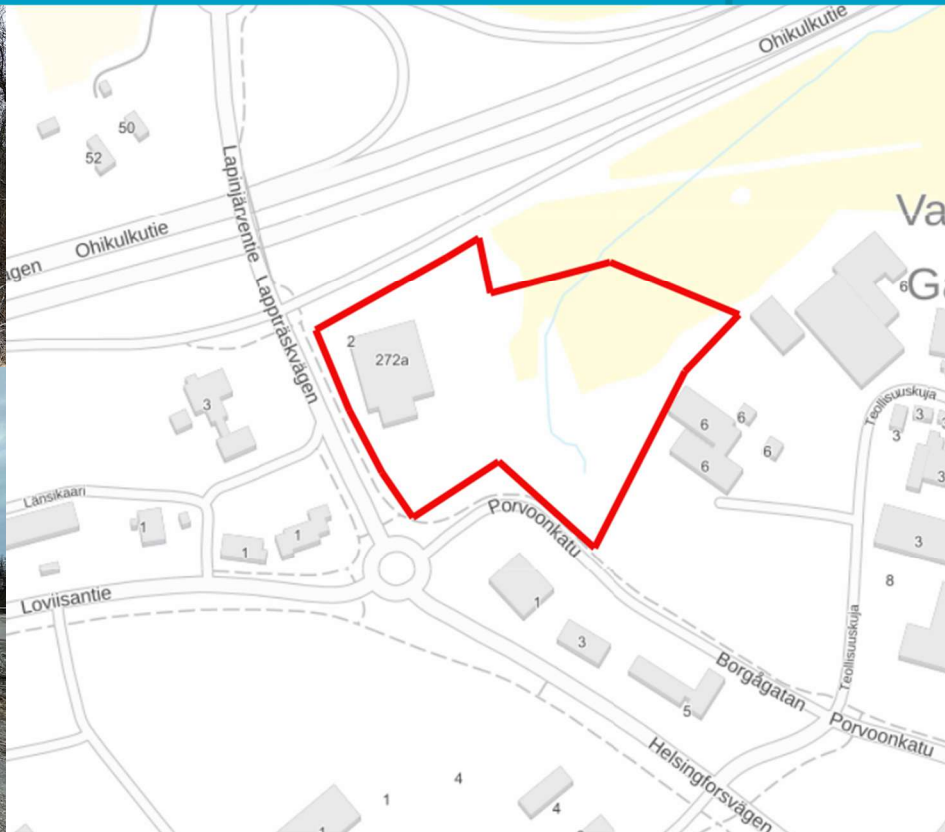


6-30

498/10.02.03/2024

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

Kaavaselostus



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

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

Asemakaavan selostus koskee 17.10.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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



1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista	4
2	Tiivistelmä.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	Lähtökohdat.....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2	Suunnittelutilanne	7
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3	Osalliset	10
4.3.1	Vireilletulo	10
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely (Liite 1).....	10
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	10
4.4.1	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	11
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
5.4	Kaavan vaikutukset.....	14
5.4.1	Vaikutukset elinkeinoihin	14
5.4.2	Kaupunki- ja maisemakuva.....	14
5.4.3	Liikenne.....	16
5.4.4	Ilmasto	16
5.4.5	Luonnonympäristö.....	16
5.4.6	Pinta- ja pohjavedet.....	16

5.4.7	Suhde maakuntakaavaan	16
5.4.8	Suhde yleiskaavaan.....	16
5.5	Ympäristön häiriötekijät	17
6	Asemakaavan toteutus.....	18
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	18
6.2	Toteutuksen seuranta.....	18

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2 Asemapiirrosluonnos alueen toteuttamisesta

Liite 3 Länsiportin alueen vesihuoltosuunnittelu, Ramboll 6.6.2025

Liite 4 Loviisan Länsiportin alueen asemakaavan muutos, Kaupan selvitys 16.10.2025,
Sitowise Oy

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista

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

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavan vireilletulo elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan kokouksessa 13.6.2024, § 88.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja alustava kaavaluonnos nähtävillä 18.4.–23.5.2025
- Kaavaehdotuksen nähtävälle asettaminen teknisessä lautakunnassa __.__.202_ § __
- Kaavaehdotus nähtävillä __.__.–__.__.2025

2.2 Asemakaava

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

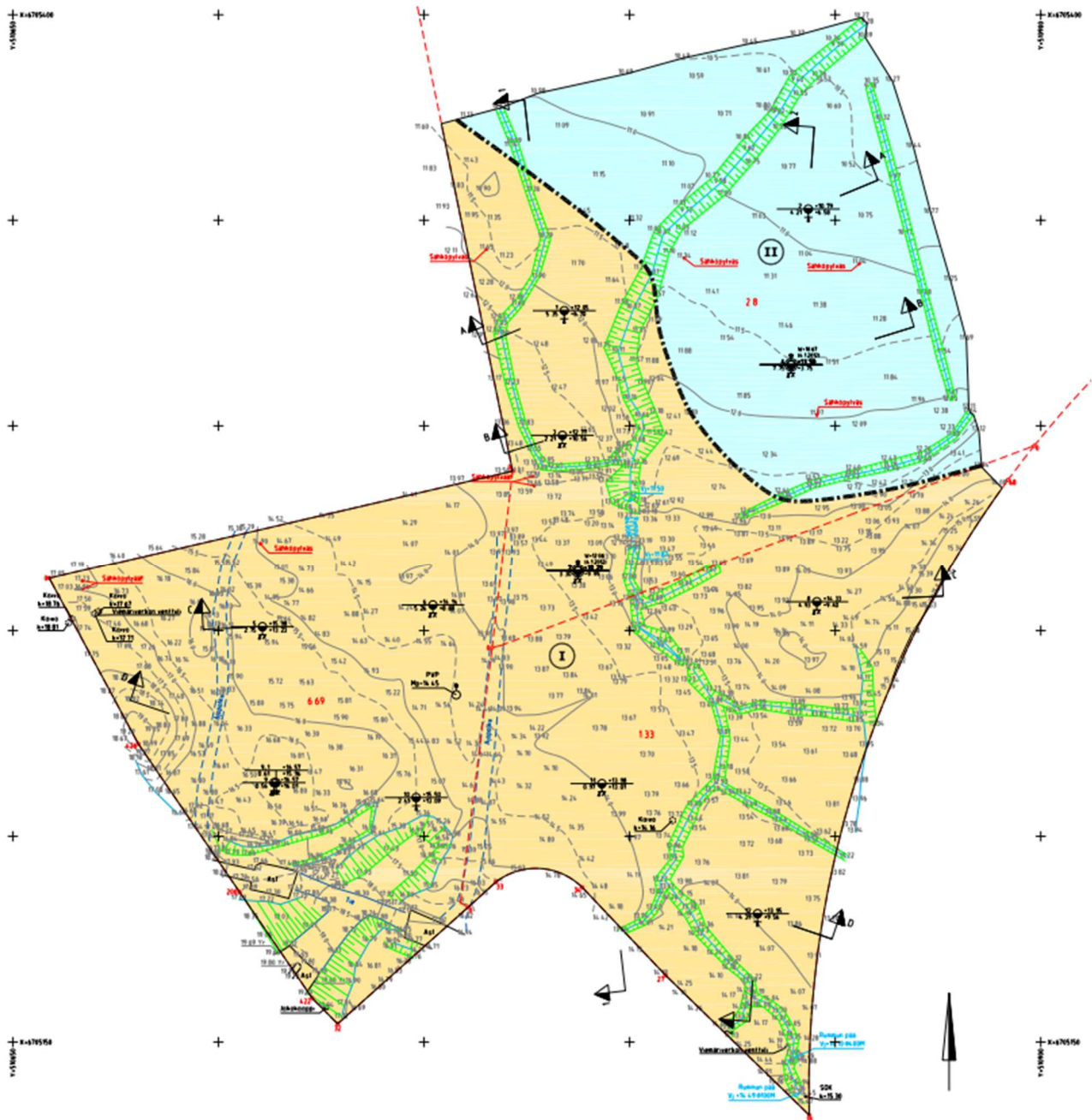
Suunnittelualue on kooltaan noin 4 hehtaaria ja rakentamatonta ympäristöä lukuun ottamatta Tokmannin kiinteistöä. Alue rajautuu idässä teollisuusalueeseen, pohjoisessa pelto- ja moottoritiealueisiin, lännessä Lapinjärventiehen ja etelässä Porvoonkatuun. Suunnittelualueella sijaitsee Tokmannin liikerakennus, joka on rakennettu vuonna 2015. Muutoin alue on rakentamatonta aluetta ja alueen koillisosa peltoa. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee voimajohtolinja, jonka rasitealue ulottuu suunnittelualueelle. Alueella on vesi-, hulevesi- ja viemäriinjat, jotka jakavat korttelialuetta. Alue on Panimonmäen pohjavesialuetta.

Pohjaolosuhteet

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

Maaperän rakennettavuusselvityksessä alue on jaettu maaperäolosuhteiden perusteella kahteen rakennettavuusluokkaan. I-luokan alueella rakennukset voidaan perustaa maavaraisesti tiiviin hiekka-, sora- ja moreenikerroksen varaan. II-luokan alueella savi- ja silttikerros ulottuu niin syvälle, että taloudellisin ratkaisu on perustaa rakennukset paalujen varaan.

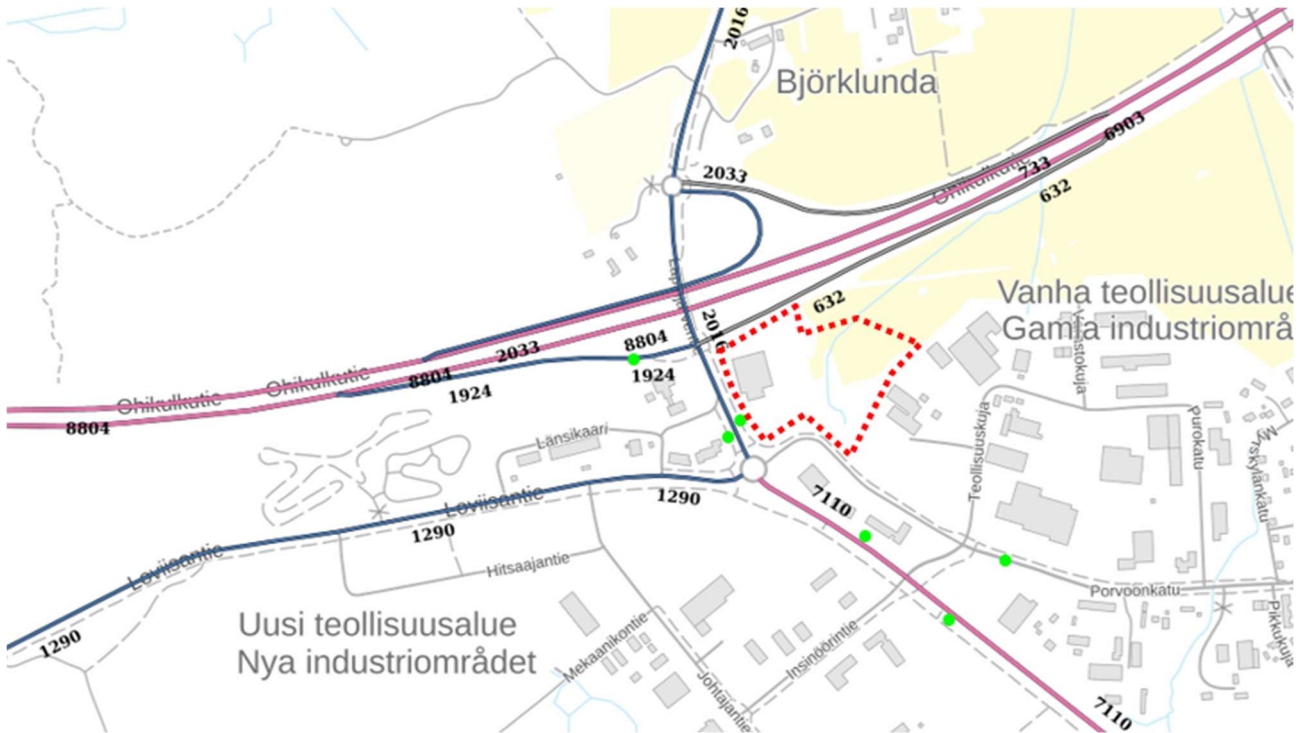
Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus



Maaperän rakennettavuusselvitys, 2012.

Liikenne

Alue on saavutettavissa autoliikenteen lisäksi sekä kevyellä liikenteellä että linja-autoaikataulujen puitteissa julkisella liikenteellä. Etäisyys Loviisan keskustan torille on 1,8 km. Päivittäin suunnittelualueen ohi kulkeva keskimääräinen liikennemäärä on tällä hetkellä 7 110 autoa vuorokaudessa.

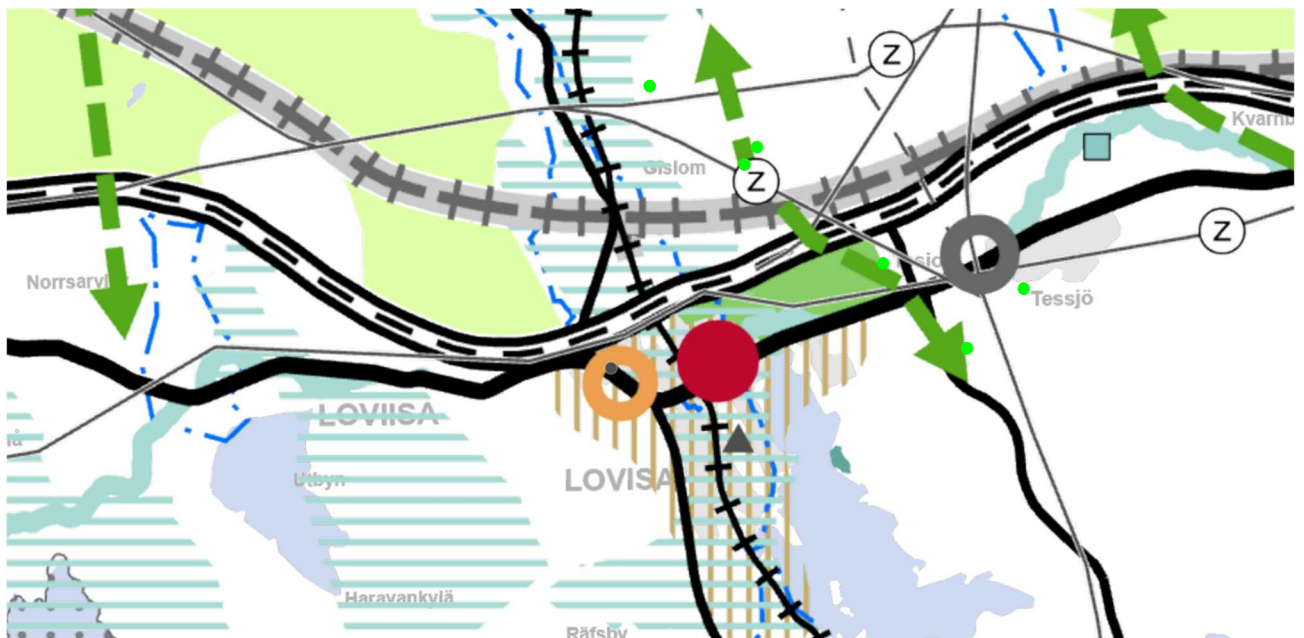


Tieliikenteen liikennemäärät (Väylävirasto, 19.3.2025). Lähimmät linja-autopysäkit osoitettu vihreillä palloilla.●

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

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



© Maanmittauslaitos, Uudenmaan liitto




● Kaupan alue

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

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

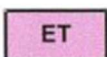
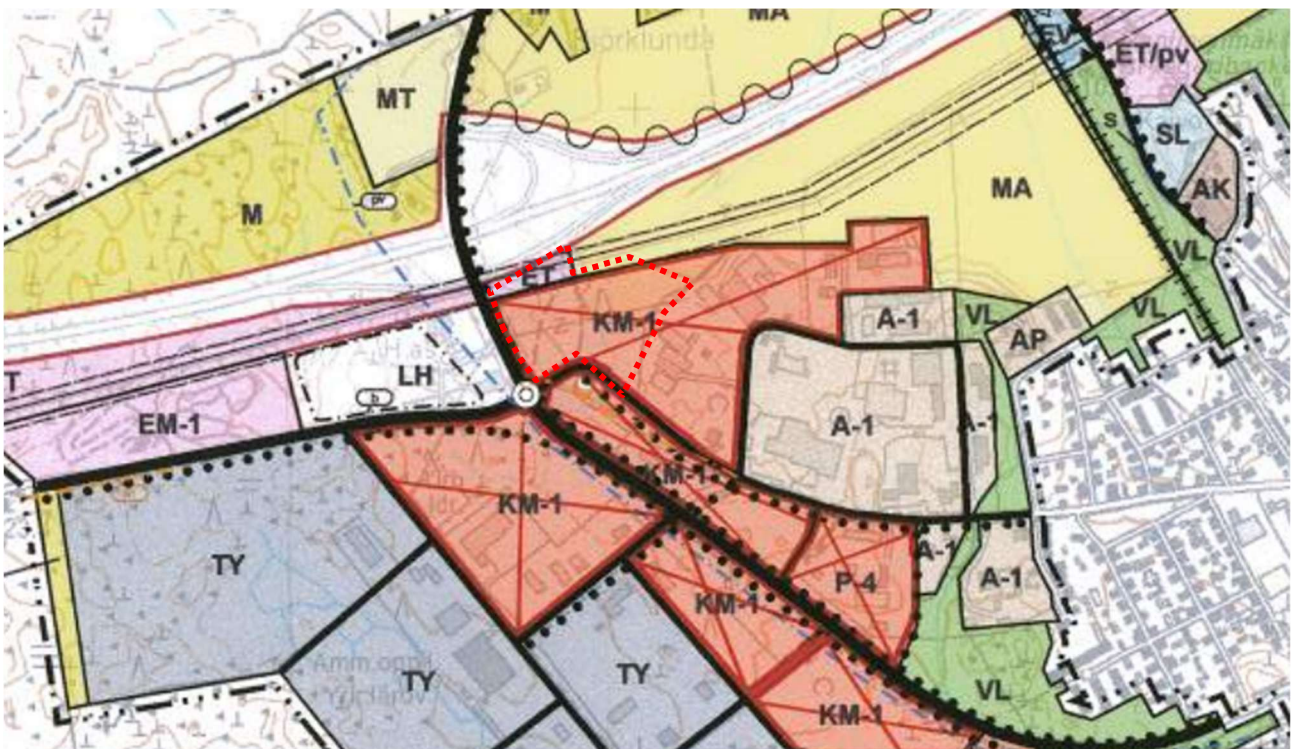
Suunnittelumääräys

Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Kaupan alueiden enimmäismitoitus Loviisan länsiosassa on 40 000 kerrosneliometriä, k-m². Enimmäismitoituksessa on mukana olemassa oleva ja uusi liiketila. Enimmäismitoitukseen sisältyy myös merkitykseltään paikallinen liiketila. Kohdemerkinnällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Lisäksi on huolehdittava siitä, että kaupan alueen palveluiden toteuttaminen on kytketty ajallisesti alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä ja mahdollisuuksien mukaan myös kävellen ja pyöräillen.

-  **Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke**
-  **Pohjavesialue, Myllyharju, Panimonmäki, Kuggom**
-  **Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaisema**

Yleiskaava

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

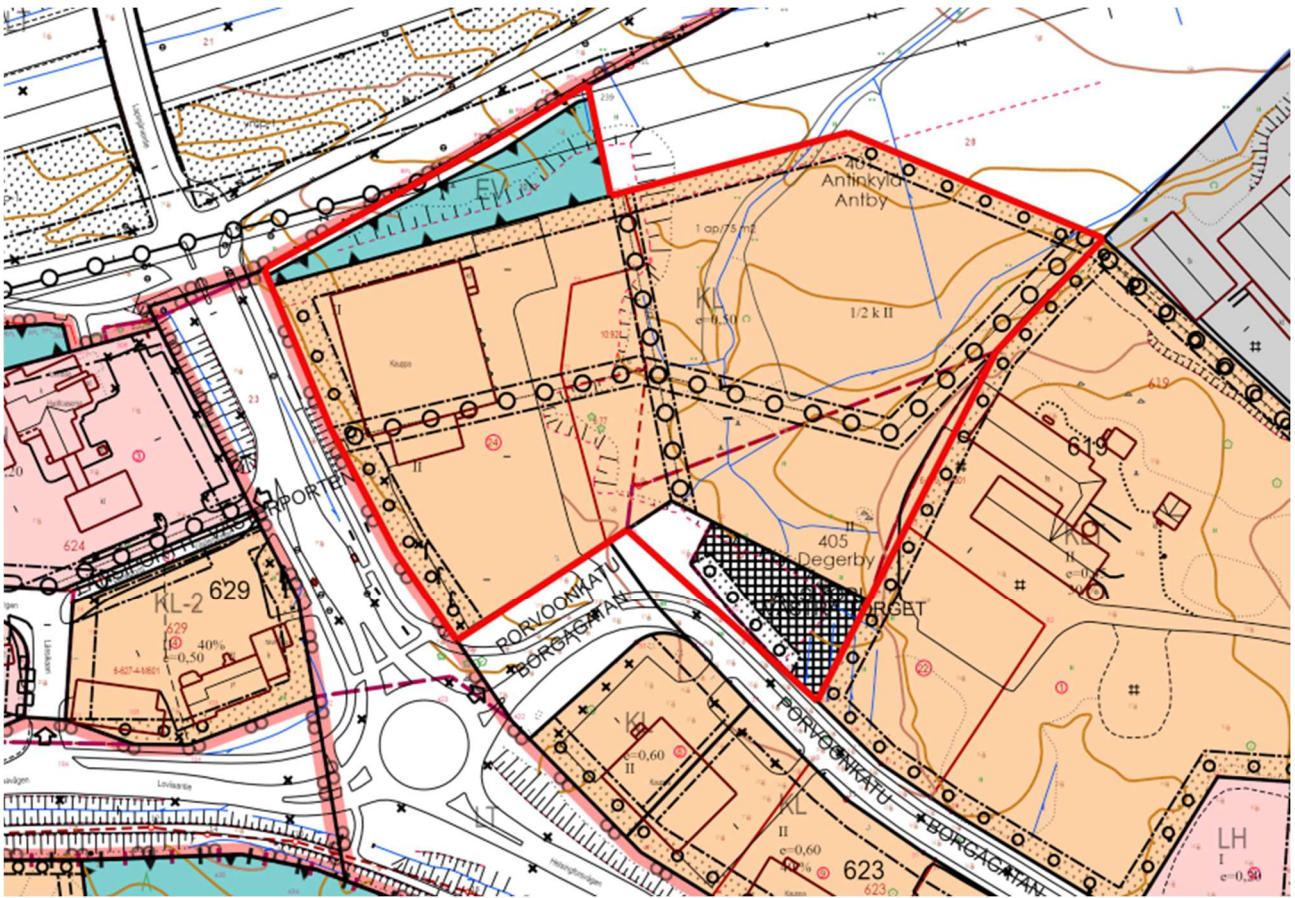


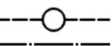
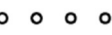
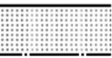
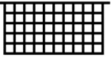
Yhdyskuntateknisen huollon alue.

Område för samhällsteknisk försörjning.

Asemakaava

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



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

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakartta on tarkistettu.

Olemassa olevat selvitykset, suojeleohjelmat, suojelupäätökset

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

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen suunnittelun käynnistämiseen on tehnyt Loviisan kaupunki.

4.3 Osalliset

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

4.3.1 Vireilletulo

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

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely (Liite 1)

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

Valmisteluvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot ja mielipiteet

Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana viranomaisilta pyydettiin lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä.

Nähtävillä olevasta aineistosta antoivat lausunnon seuraavat tahot: Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Uudenmaan liitto, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) sekä Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistys r.y.

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

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Asemakaavaehdotus asetettiin alueidenkäyttölain 65. §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti julkisesti nähtäville __.__.–__.__.2025.

Täydentyy myöhemmin.

Kaavaehdotusvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot ja muistutukset

Täydentyy kaavaehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

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

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella on muutettu suunnittelualueen liikerakennusten korttelialue (KL) liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Kokonaismyyntipinta-alasta elintarvikkeiden myyntiin saa käyttää tontilla 1 enintään 1 000 k-m² ja tontilla 2 enintään 200 k-m² (KM-3). Korttelialuetta on laajennettu hieman etelään Porvoonkadun suuntaan ja pohjoiseen moottoritien suuntaan. Porvoonkadun varresta on poistettu toteutumaton torialue ja se on liitetty osaksi korttelialuetta. Korttelialuetta on laajennettu pohjoisen suuntaan, jotta suunniteltu ja olemassa oleva tontin tasaus ja toiminnot mahtuvat tonttialueelle. Korttelialueen rakennusoikeutta on pienennetty voimassa olevan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,50, jolloin rakennusoikeus on ollut noin 16 000 k-m². Suunnitellussa kaavassa rakennusoikeus on osoitettu lukuna ja yhteensä se on 10 400 k-m².

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

5.1.1 Mitoitus

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

Aluevaraus	Pinta-ala	Rakennusoikeus
KM-3	3,7375 ha	10 400 k-m ²
ET	0,0064 ha	
EV	0,2156 ha	

Yhteensä koko kaava-alue noin 3,9594 ha

5.1.2 Tonttijako

Kaava-alueelle laaditaan erillinen tonttijako, joka asetetaan erikseen nähtäville. Tonttijakokartassa on osoitettu tonttien numerot, pinta-alat, rajojen pituudet, rajapisteen ja niiden koordinaatit. Tonttijakokartasta ilmenee tonttien muodostajakiinteistöt osapinta-aloineen ja tonttijaon alueella olemassa olevat rakennukset.

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

5.2 Kaavamerkinnät ja -määräykset

KM-3 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Kokonaismyyntipinta-alasta elintarvikkeiden myyntiin saa käyttää tontilla 1 enintään 1 000 k-m² ja tontilla 2 enintään 200 k-m².

Aluevarausmerkintä on osoitettu koko korttelialueelle. Merkintä mahdollistaa Tokmannin liikerakennuksen laajentamisen siten, että sen yhteyteen on mahdollista rakentaa ruokakauppa. Korttelialueen itäosaan on suunnitteilla vähittäiskaupan liiketiloja, ks. liite 2.







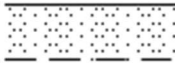

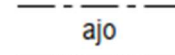
Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue.

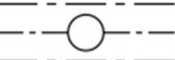
ET-alueeksi on osoitettu muuntamorakennuksen alue.

EV Suojaviheralue.

Suojaviheralueeksi on osoitettu moottoritien ja korttelialueen välissä oleva alue.

	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
	Ohjeellinen osa-alueen raja. Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero. Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
619	Korttelin numero. Kvartersnummer.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
4900	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Rakennusala. Byggnadsyta.
	Istutettava alueen osa. Del av område som skall planteras.
	Säilytettävä/istutettava puurivi. Trädrad som skall bevaras/planteras.
	Ajoyhteys. Körförbindelse.

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

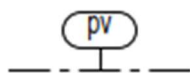
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Del av område som reserverats för underjordisk ledning.
---	--

Alueen läpi on osoitettu olemassa olevat vesi- ja viemäriinlinjat. Näiden linjojen siirtämistä selvitetty liitteessä 3.



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

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



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

Koko kaavamuuotosalue on pohjavesialuetta.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatuun on kiinnitetty huomiota seuraavissa kaavan yleismääräyksissä:

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

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueella rakennettaessa.

Autopaikkoja tulee varata 1 ap/ 100 k-m².

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

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

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

Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja eikä alueella sallita lämmitysöljysäiliöitä.

Korttelialueen vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään.

Pohjavesialueella saa viivyttaa ja imeyttää vain puhtaita hule- ja kattovesiä, jotka on käsiteltävä tonttialueen sisällä virtaamaa hidastavin rakentein. Hulevettä tulee viivyttaa nykytilaan verrattuna, mutta vähintään 1 m³/jokaista 100 m² vettä läpäisemättömä pinta kohti siten, ettei korttelialueelta purettava hulevesivirtaama ole suurempi kuin nykytilanteessa alueella muodostuva hulevesivirtaama.

Viivytyksen jälkeen hulevedet on johdettava hallitusti kaupungin hulevesijärjestelmään. Viivytyksrakenteiden on tyhjennettävä sadetapahtumien välissä, ja niissä on oltava ylivuotorakenne. Hulevesiratkaisut tulee esittää rakennusluvan yhteydessä esimerkiksi asemapiirroksessa ja suunnitelmaan on sisällytettävä hulevesien hallinnan mitoituslaskelma. Suunnitelmassa on huomioitava myös rakentamisen aikaisten hulevesien määrä ja laatu.

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

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

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset elinkeinoihin

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

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

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

Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen Länsiportissa vahvistaa kaupungin kaupallista vetovoimaa.

5.4.2 Kaupunki- ja maisemakuva

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

Seuraavalla kartalla näkyy asemakaavoitettu liikerakentaminen ja niiden toteutuminen Länsiportin alueella. Suunnitellun asemakaavan mukaan alueen rakennusoikeus tulee pienenemään 16 128 k-m²:stä 10 400 k-m²:iin.

Kuten edellä on esitetty, maakuntakaavassa kaupan alueiden enimmäismitoitus Loviisan länsiosassa on 40 000 kerrosneliömetriä, k-m². Nykyisessä asemakaavassa koko alueen yhteen laskettu sallittu kerrosala on 53 791 k-m² (kaavaehdotuksessa vähennetty muutosalueen rakennusoikeutta 5 728 k-m², eli silloin yhteenlaskettu kerrosala alueella on 48 063 k-m²).

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

- keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m²

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus

- paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m².

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

Alueelle on toteutunut toistaiseksi rakennuksia yhteensä 14 470 k-m². Siitä myymälärakennuksiksi luokiteltavia neliöitä on 7 052 k-m², eli alle puolet. Osa alueen tonteista on rakentunut esimerkiksi varastomaiseksi liikerakennukseksi eikä kaupan toimintaan laskettavaksi. Mikäli alueelle rakentuu suurempia kauppayksiköitä, on tavanomaista, että ne sisältävät myymälätilan lisäksi huomattavan kokoisen varastotilan.

Alueella oleva kookas KLT-tontti on ”Liikerakennusten tai yhdistettyjen liike- ja teollisuusrakennusten korttelialue. Teollisuustilojen osuus rakennettavasta kerrosalasta saa olla korkeintaan 2/3”. Tontin käyttö tulee painottumaan siis muuhun kuin pelkkään myymälätilaan.

Kokonaisuudessaan alueelle toteutunut rakentaminen on siten ollut monipuolisempaa kuin vain vähittäiskaupparakentaminen. Toteutuneiden tonttien tehokkuus on käytännön syistä myös huomattavasti maltillisempaa kuin kaavassa osoitettu tehokkuus. Näin voidaan todeta, että alueelle rakennettu ja mahdollisesti rakentuvan vähittäiskauppojen yhteenlaskettu neliömäärä tulee jäämään selvästi maakuntakaavassa esitetystä enimmäismitoituksesta 40 000 k-m². Alueelle osoitetun kerrosalan rakentuminen kokonaan myymälätilaksi on siten vain teoreettista.



Liikerakennusten korttelialueet ja toteutuneet rakennusoikeudet Länsiportin alueella.

5.4.3 Liikenne

Suunnitellun rakentamisen liikenteelliset vaikutukset ovat pienemmät verrattuna voimassa olevan kaavan mahdollistamaan rakentamiseen, koska rakennusoikeus vähenee.

5.4.4 Ilmasto

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

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

5.4.5 Luonnonympäristö

Rakentamiseen varattava alue ei ole luonnonvaraista aluetta.

5.4.6 Pinta- ja pohjavedet

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

Koska suunnittelualueen maaperä on huonosti vettä läpäisevää, ja suunnittelualue sijaitsee luokitellulla pohjavesialueella, hulevesien käsittely imeyttämällä ei ole kohteessa juuri mahdollista. Sen sijaan hulevedet tulee viivyttää syntypaikoillaan mahdollisimman hyvin. Tämä tarkoittaa, että hulevesille järjestetään viivytystilavuutta muutosalueella siten, ettei korttelialueelta purettava hulevesivirtaama ole suurempi kuin nykytilanteessa alueella muodostuva hulevesivirtaama.

5.4.7 Suhde maakuntakaavaan

Kaava noudattaa voimassa olevaa maakuntakaavaa. Kaava noudattaa maakuntakaavan tavoitetta täydentää yhdyskuntarakennetta. Kaava edistää alueen toteutumista maakuntakaavassa esitetyn maankäyttö-tarkoituksen mukaisena.

5.4.8 Suhde yleiskaavaan

Alueella ei ole pääosin oikeusvaikutteista osayleiskaavaa.

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

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:	Asemakaava
<i>1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys</i>	Suunnittelualue sijoittuu Loviisan kaupunkirakenteeseen. Alueen rakentaminen hyödyntää jo olevaa yhdyskuntarakennetta ja kunnallistekniikkaa.
<i>2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö</i>	Alueen rakentaminen sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.
<i>3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus</i>	Palvelut ovat alueella hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Alueelle on hyvät

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus

	kevyenliikenteen yhteydet sekä Porvoonkadun että Helsingintien varressa.
<i>4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla</i>	Alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä sekä kevyellä liikenteellä. Kaavaa laadittaessa on huomioitu erityisesti alueen hulevesien käsitteleminen kestäväällä tavalla, mikä vähentää myös alueen jätevesiviemärin kuormitusta. Alue on myös tarkoituksenmukaisesti tarpeellisten energia-, vesi- ja jätehuoltoverkostojen piirissä.
<i>5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön</i>	Kaavamääräyksissä on huomioitu pohjavesi, mikä turvaa pohjavesien suojelun.
<i>6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset</i>	Toteutuessaan kaava parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Kaava vastaa elinkeinoelämän kaavoituksellisiin tarpeisiin hyvin, ja se mahdollistaa entistä toimivampien liikerakennusten rakentumisen.
<i>7) ympäristöhaittojen vähentäminen</i>	Ympäristöhaittoja pyritään vähentämään muun muassa ekologisella hulevesien käsittelyllä, muun muassa hulevesien viivyttämällä. Kaava-alueella on annettu määräykset pohjavesien suojeluun.
<i>8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen</i>	Uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen kaupunkikuvan parantamiseen ja eheyttämiseen. Rakentaminen sijoittuu osittain jo rakennettuun ympäristöön. Kaavoitettava alue on jo aiemmin kaavoitettu rakentamiseen, joten muutos voimassa olevaan kaavaan on pieni. Uudessa kaavassa vähennetään rakennusoikeutta.
<i>9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys</i>	Suunniteltu maankäyttö ei vähennä virkistysalueiden määrää.
Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.	Suunniteltu maankäyttö tukee sekä kaupungin että yksityisten maanomistajien tavoitteita.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alue sijaitsee moottoritien ja katuverkoston läheisyydessä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.

Loviisassa 17.10.2025

Perttu Huhtiniemi, kaavoitusinsinööri