



Loviisan kaupunki
Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus
Kaupunkisuunnitteluosasto

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 6 UUSIKAUPUNKI, KORTTELIN 619 OSA, PORVOONKATU/LAPINJÄRVENTIE



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tässä suunnitelmassa esitetään kaavoitushankkeen sijainti ja tavoitteet sekä kerrotaan, miten alueen osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan työn aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan, ja se on nähtävillä Loviisan kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja asiakaspalvelupiste Lovinfossa kuulutuksessa ilmoitettuna ajankohtina. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua Loviisan kaupungin teknisessä keskuksessa tai kaupungin verkkosivustolla koko asemakaavan valmistelun ajan:

www.loviisa.fi/fi/palvelut/kaavoitusjamaankaytt/kaavoitus/asemakaavoitus.

Loviisassa 21.3.2025, 17.10.2025

SISÄLLYSLUETTELO

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1. Suunnittelualue ja hankkeen tausta
2. Suunnittelun tavoite
3. Alueen kuvaus, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

4. Osalliset
5. Tiedottaminen ja osallistuminen
6. Vaikutusten arviointi
7. Yhteystiedot

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1 SUUNNITTELUALUE JA HANKKEEN TAUSTA

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. Suunnittelualueen omistaa pääosin Loviisan kaupunki lukuun ottamatta kiinteistöä 434-6-619-24, jolla sijaitsee Tokmanni Loviisa. Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 13.6.2024 § 88.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu pääosin liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Porvoonkatuun rajautuvalla osalla on asemakaavassa osoitettu katuaukio/tori, jota ei ole toteutettu. Alueen pohjoisosassa on suojaviheralue (EV), joka rajaa suunnittelualueen moottoritiestä.

2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Kaavan tavoitteena on tutkia, että voidaanko katuaukio liittää osaksi liikerakennusten korttelialuetta. Tavoitteena on myös tutkia, voidaanko alueelle sijoittaa Tokmannin yhteyteen ruokakauppa.

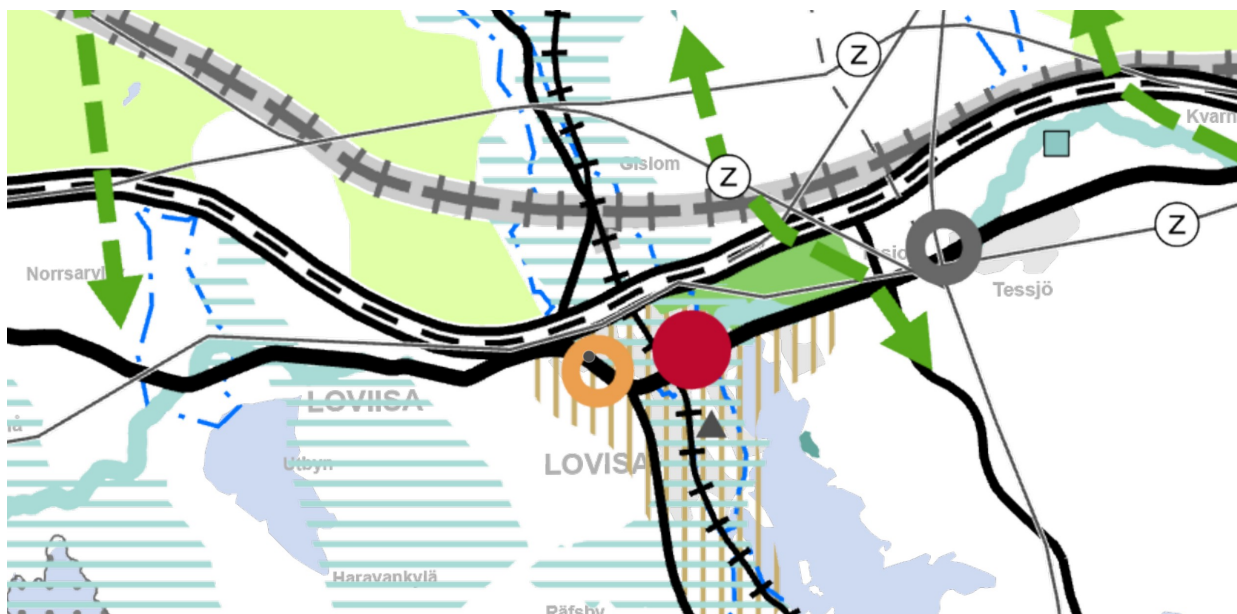
3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Yleistä

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 ja sijaitsee voimajohtolinja, jonka rasitealue ulottuu suunnittelualueelle. Alueella on vesi-, hulevesi- ja viemäriinjat, jotka jakavat korttelialuetta.

Maakuntakaava

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



○ 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 tyypillinen 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 kerrosneliömetriä, 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 kävelen ja pyöräillen.

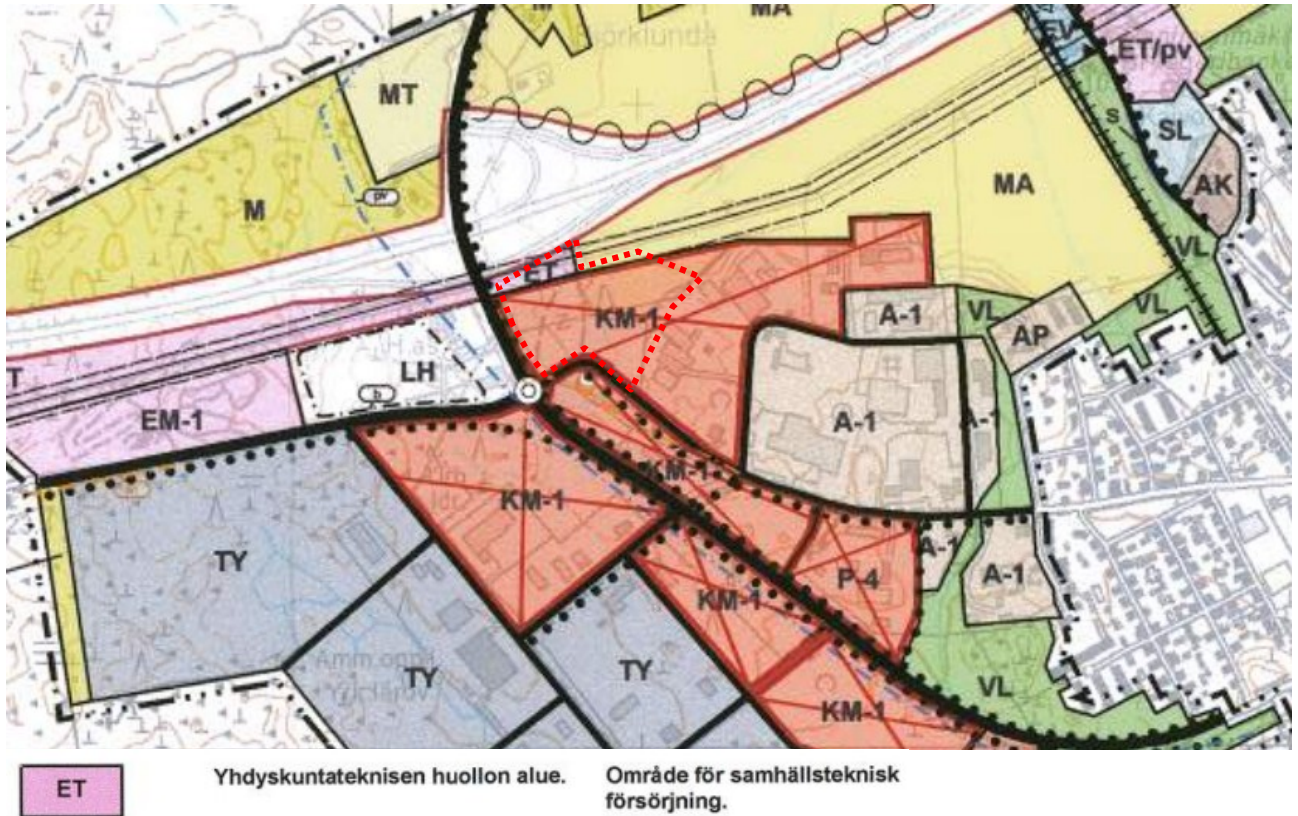
▤ Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

▤ Pohjavesialue, Myllyharju, Panimonmäki, Kuggom

▤ Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaisema

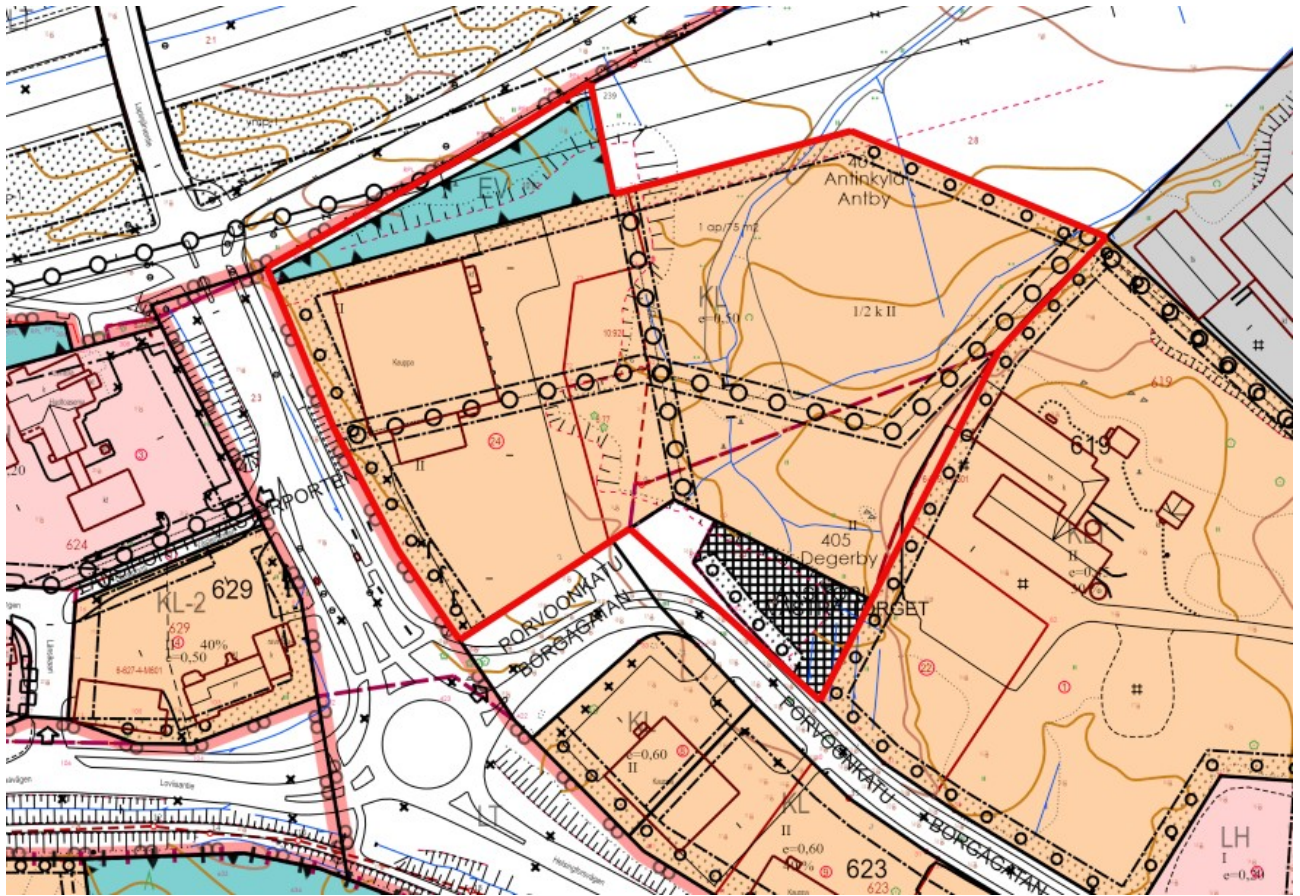
Yleiskaava

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.



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.

Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat

- Loviisan Länsiportin alueen asemakaava muutos, Kaupan selvitys, Sitowise Oy 16.10.2025
- Länsiportin alueen vesihuoltosuunnittelu, Ramboll Finland Oy, 6.6.2025
- 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

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

4 OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- suunnittelualueen lähiasukkaat ja maanomistajat
- alueeseen rajoittuvan maan omistajat ja lähinaapurit
- yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Viranomaistahot ja muut tahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistys r.y
- Loviisan vesiliikelaitos
- Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta
- Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

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

Valmisteluvaihe ja tavoitteet

Perusselvitysvaiheessa kootaan kaavan lähtötietoaineisto sekä laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset ja täsmennetään kaavanmuutoksen tavoitteet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavasuunnittelun edetessä. Valmisteluvaiheessa laaditaan alustava kaavaluonnos. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja alustavan asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kuuluttamalla, kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan.

Tavoiteaikataulu:

kevät 2025

Kaavaehdotusvaihe

Tekninen lautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville Lovinon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivuille vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan alueidenkäyttölain mukaisesti, kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallinnonaloilta (alueidenkäyttölain 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. § ja 28. §).

Mahdollinen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään nähtävilläoloajan ja saatujen lausuntojen jälkeen (alueidenkäyttölain 66. § 2. mom., maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26. §). Mahdolliset muistutukset on toimitettava asiakaspalvelupiste Lovinon ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (alueidenkäyttölain 65. § 2. mom.).

Tavoiteaikataulu:

syksy 2025

Kaavan hyväksyminen

Tekninen lautakunta käsittelee lausuntojen ja vaikutusten arvioinnin sekä mahdollisten muistutusten avulla täsmentyneen kaavaehdotuksen ja päättää kaavan hyväksymisestä (alueidenkäyttölain 52. §). Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan ELY-keskukselle, kaavamuutoksen hakijalle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (alueidenkäyttölain 67. §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinfossa ja paikallislehdissä (maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93. §).

Tavoiteaikataulu:

talvi 2026

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselostusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna.

7 YHTEYSTIEDOT

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi jättää Loviisan kaupungin asiakaspalvelupiste Lovinfoon tai kaupungin kirjaamoon kaavan ollessa nähtävillä. Lovinfo palvelee myös puhelimitse.

Loviisan kaupunki, Lovinfo
Mariankatu 12 A
07900 LOVIISA

sähköposti: kaupunki@loviisa.fi
puh. 019 555 555
Avoinna ma–ke, pe klo 9–11.30 ja 12.30–15
to klo 9–11.30 ja 12.30–17

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi lähettää myös:

Loviisan kaupunki, kaupunkikehitys
PL 77
07901 Loviisa

sähköposti: kaavoitus@loviisa.fi

Loviisan kaupunki, kaupunkikehitys

sähköposti: etunimi.sukunimi@loviisa.fi

Perttu Huhtiniemi
kaavoitusinsinööri

puh. 040 671 7674

Marko Luukkonen
kaupunkisuunnittelupäällikkö

puh. 0440 555 403