

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

EKIL 13.06.2024 § 88

Valmistelijat	kaavoittaja Sisko Jokinen, puh. 0440 555 344, kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403 Nordic Icon Consulting Oy on ottanut kaupunkiin yhteyttä tammikuussa 2024, koska yritys etsii liikerakennukselle paikkaa Loviisan Länsiportin alueelta. Keskustelujen jälkeen mahdollinen rakennuspaikka löytyi Tokmannin läheisyydestä. Alue varataan yritykselle suunnittelua varten. 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. Suunnittelualue on kooltaan noin 3,7 ha ja sen omistaa pääosin Loviisan kaupunki lukuun ottamatta kiinteistöä 434-6-619-24, jolla sijaitsee Tokmanni Loviisa. Suunnittelualue on rakentamatonta aluetta lukuun ottamatta Tokmannin kiinteistöä. 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. Kaavan tavoitteena on tutkia, että voidaanko katuaukio liittää osaksi liikerakennusten korttelialuetta. Valmisteluvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava kaavaluonnos, jotka asetetaan yhtä aikaa nähtäville. Nähtävilläolosta tiedotetaan kuuluttamalla siten, kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan. Nähtävilläolon aikana viranomaiset ja yleisö voivat antaa palautetta kaavasta. Seuraava osallistumismahdollisuus on kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana. Liite 53 Kaava-alueen raja
Esittelijä	vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää, että asemakaavan muutos, kaupunginosassa 6, Uusikaupunki, korttelin 619 osa, Porvoonkatu/Lapinjärventie tulee vireille.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti, että asemakaavan muutos, kaupunginosassa 6, Uusikaupunki, korttelin 619 osa, Porvoonkatu/Lapinjärventie tulee vireille.
Tiedoksi	Kaupunkisuunnitteluosasto

TEKL 30.10.2025 § 29
498/10.02.03/2024

Nordic Icon Consulting Oy on ottanut kaupunkiin yhteyttä tammikuussa 2024, koska yritys etsii liikerakennukselle paikkaa Loviisan Länsiportin alueelta. Keskustelujen jälkeen mahdollinen rakennuspaikka löytyi Tokmannin läheisyydestä. Alue on varattu yritykselle suunnittelua varten.

Kaavan tavoite

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.

Suunnittelualue on kooltaan noin 4 ha ja sen omistaa pääosin Loviisan kaupunki lukuun ottamatta kiinteistöä 434-6-619-24, jolla sijaitsee Tokmanni Loviisa. Suunnittelualue on rakentamatonta aluetta lukuun ottamatta Tokmannin kiinteistöä. 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.

Kaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko katuaukio liittää osaksi liikerakennusten korttelialuetta sekä tutkia, voiko olemassa olevan Tokmannin liiketilan yhteydessä olla vähittäiskauppa.

Alustavan kaavaluonnoksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutokseen liittyvät osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos olivat julkisesti nähtävillä 18.4.–23.5.2025. Alustavan kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana viranomaisilta pyydettiin lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä. Kaavaluonnoksesta saatiin 5 lausuntoa ja yksi mielipide. Lausunnon antoivat seuraavat tahot: Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Kymenlaakson sähköverkko, Uudenmaan liitto, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) ja Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistys r.y. Mielipiteitä ei saapunut.

Saaduissa lausunnoissa pyydettiin huomioimaan maakuntakaavassa mainitut mitoituksen raja-arvot koskien liiketiloja alueella, liikennevaikutukset, maakaapelin mahdollinen siirtotarve, uuden puistomuuntamon tarve alueelle, pohjavesi, hulevesien käsittely ja viivytys sekä rakentamisaikaisten hulevesien käsittely.

Kaavaehdotuksen sisältö

Asemakaavan muutoksella on muutettu suunnittelualueen liikerakennusten korttelialue (KL) liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Kokonaisyhtymäpinta-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.

Luonnokseen verrattuna kaavaehdotuksessa on tontin 1 elintarvikkeiden myyntiin osoitetun pinta-alan määräksi muutettu 1 000 k-m² (aiemmin 900 k-m²), sekä pohjavesiä koskevia määräyksiä täydennetty. Kaavamateriaalin liitteeksi on teetetty Kaupan selvitys ja Vesihuoltosuunnittelun selvitys, jossa on alustavasti selvitetty myös hulevesien käsittelyä alueella.

Alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtäville asettaminen

Alueidenkäyttölain mukaan kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville ja siitä tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Muistutukset käsitellään kunnassa ja vastine toimitetaan muistuttajalle ennen kaavan hyväksymistä.

Liitteet:

Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaselostus liitteineen

Asemapiirrosluonnos alueen toteuttamisesta

Esittelijä	vt. tekninen johtaja Pekka Stenius
Ehdotus	Tekninen lautakunta asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot. Ennen nähtäville asettamista voidaan kaava-aineistoon tehdä pieniä täydennyksiä ja korjauksia.
Tekninen korjaus	Liite AK_Länsiportti vaihdetaan uuteen päivitettyyn versioon.
Päätös	Tekninen lautakunta asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot. Ennen nähtäville asettamista voidaan kaava-aineistoon tehdä pieniä täydennyksiä ja korjauksia.
Jakelu	Kaavoitusinsinööri Perttu Huhtiniemi Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen