



Teknisen lautakunnan hyväksymä x.1.2026 § x.

Kaavoituskatsaus 2026

Kaavoituskatsaus on lakisääteinen vuosittain kunnassa laadittava tiedote, jossa esitellään vireillä olevia ja lähiaikoina vireille tulevia kaava-asioita.

Kaavoitus ja kaavahierarkia



Kaavoituksessa määritetään, miten alueita kehitetään ja käytetään. Kaavahierarkia, jossa maakuntakaavat ohjaavat yleiskaavoja ja yleiskaavat asemakaavoja, mahdollistaa sen, että laajemmat alueelliset tavoitteet näkyvät myös yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa. Kaavoituksessa asukkaat ja yhteisöt voivat osallistua ja vaikuttaa suunnitteluun, mikä on tärkeää muun muassa toimivien ja elinvoimaisten asuin- ja yritysalueiden luomiseksi.

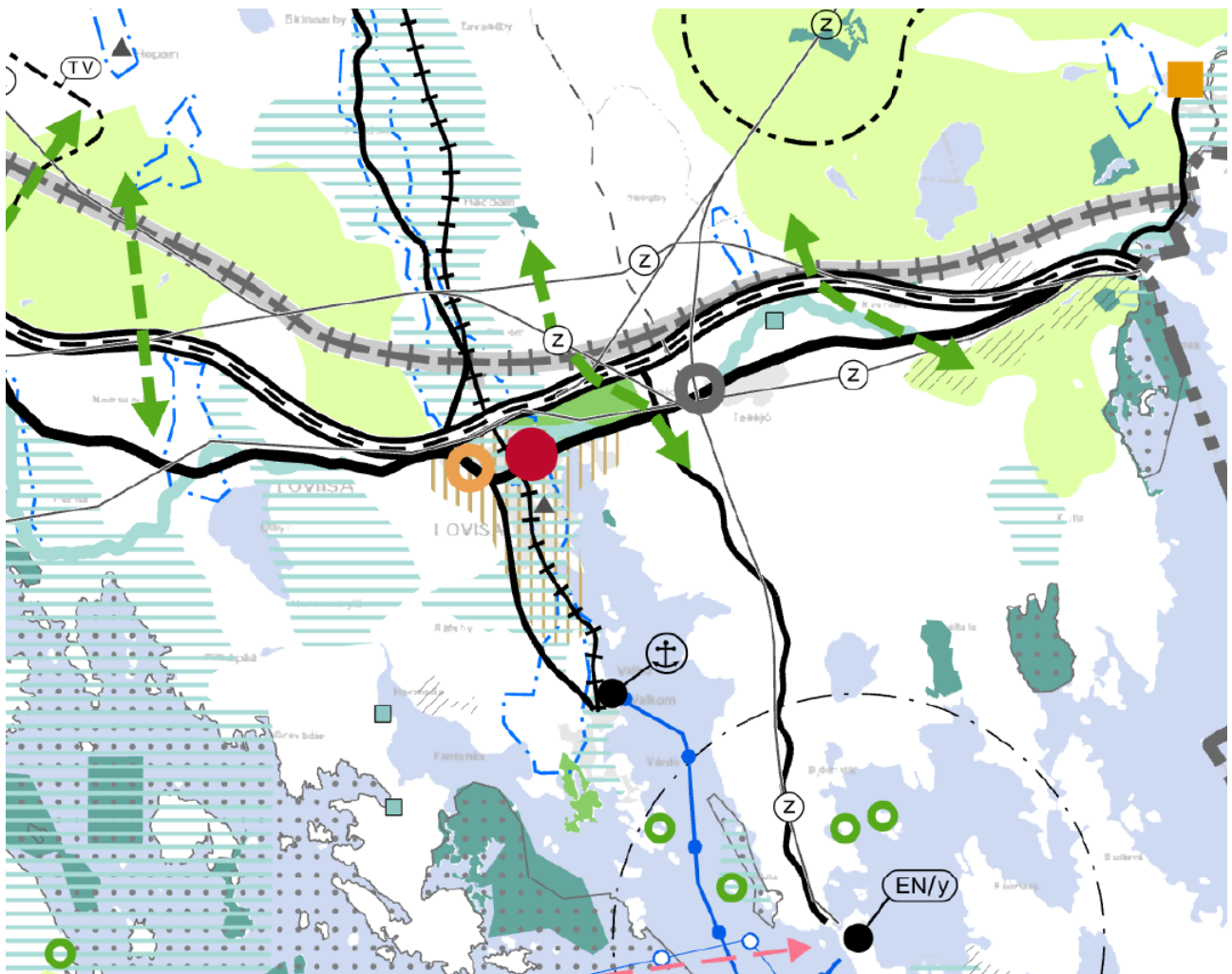
Kaavoituksen aikana on otettava huomioon monia näkökulmia, kuten ympäristönsuojelu, infrastruktuurin tarpeet, asukkaiden elinolosuhteet ja taloudelliset näkökohdat. Tällöin kaavoittajan tehtävänä on yhteensovittaa intressejä ja pyrkiä löytämään käytännönläheisiä ratkaisuja. Kaavoitusprosessin läpinäkyvyys ja vuorovaikutteisuus ovat tärkeitä, jotta osallisten mielipiteet ja tarpeet tulevat kuulluksi.

Kaavoitushierarkian pääperiaatteiden ymmärtäminen on olennaista kaikille niille, jotka osallistuvat alueiden kehittämiseen tai maankäytön suunnitteluun.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on suunnitelma, joka katsoo pitkälle tulevaisuuteen ja käsittelee maakunnan sekä sen osien kehitystä ja laajempia ylimaakunnallisia kysymyksiä. Se toimii ohjenuorana kuntien yleiskaavoituksessa ja voi vaikuttaa myös asemakaavoitukseen tietyissä tapauksissa.

Uudenmaan liitto huolehtii maakuntakaavoituksesta Loviisan kaupungin alueella.

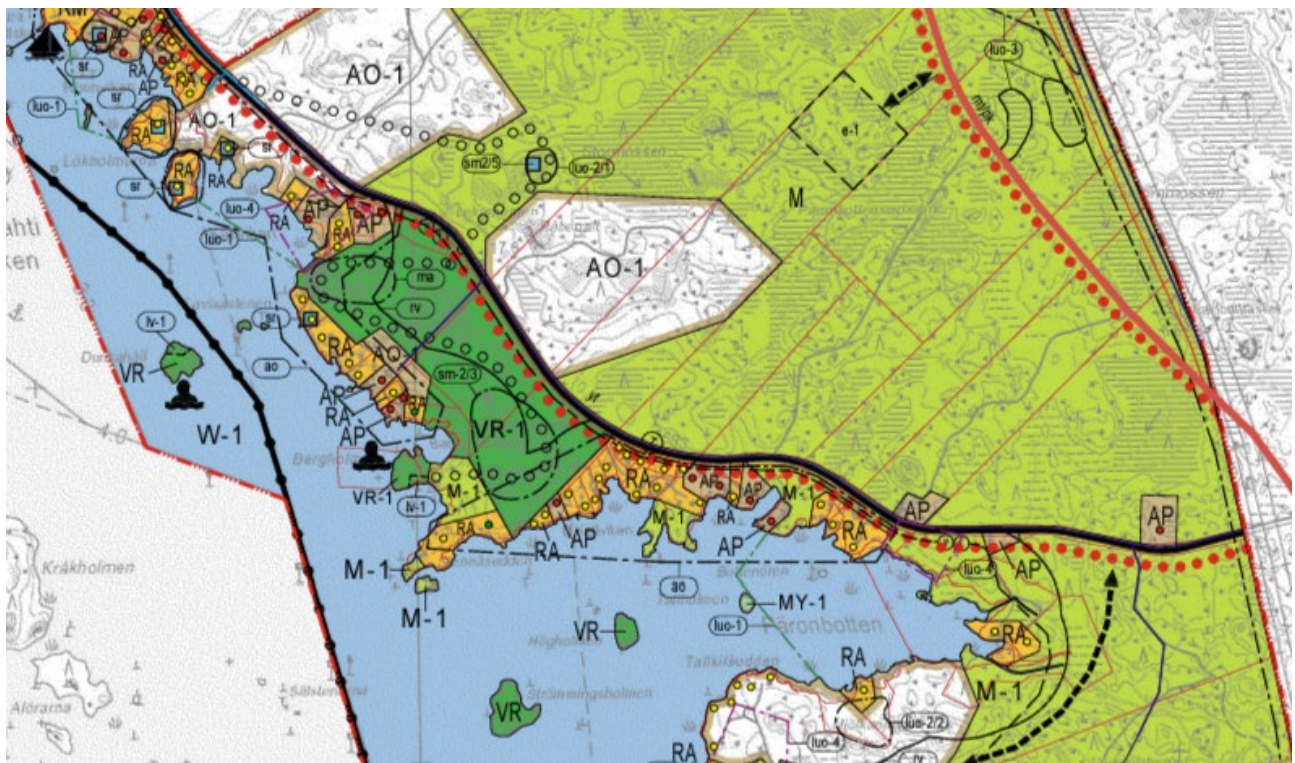


Kaava 1. Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä 13.3.2023, Uudenmaan liitto.

Maakuntakaavan tavoitteena on edistää kuntien kestävästä kehitystä, taloudellista kasvua ja elinvoimaisuutta ottaen huomioon myös ympäristönsuojelu ja kulttuuriperinnön säilyttäminen.

Yleiskaava

Yleiskaavat voidaan laatia joko yhden kunnan alueelle tai useiden kuntien yhteistyönä. Ne määrittelevät keskeiset periaatteet maankäytölle kunnassa tai sen osassa. Yleiskaavassa vahvistetaan erilaiset maankäyttöalueet, kuten asuin-, palvelu-, teollisuus- ja virkistysalueet, sekä niiden väliset yhteydet. Yleiskaavat voivat olla laajempia ja strategisia tai tarkempia ja yksityiskohtaisempia, ja ne ohjaavat suoraan rakentamista. Erityisesti rantayleiskaava ohjaa rakentamista suoraan. Uuden asemakaavan ja ranta-asemakaavan laadinnassa on tärkeää huomioida alueen yleiskaavan ohjausvaikutus.



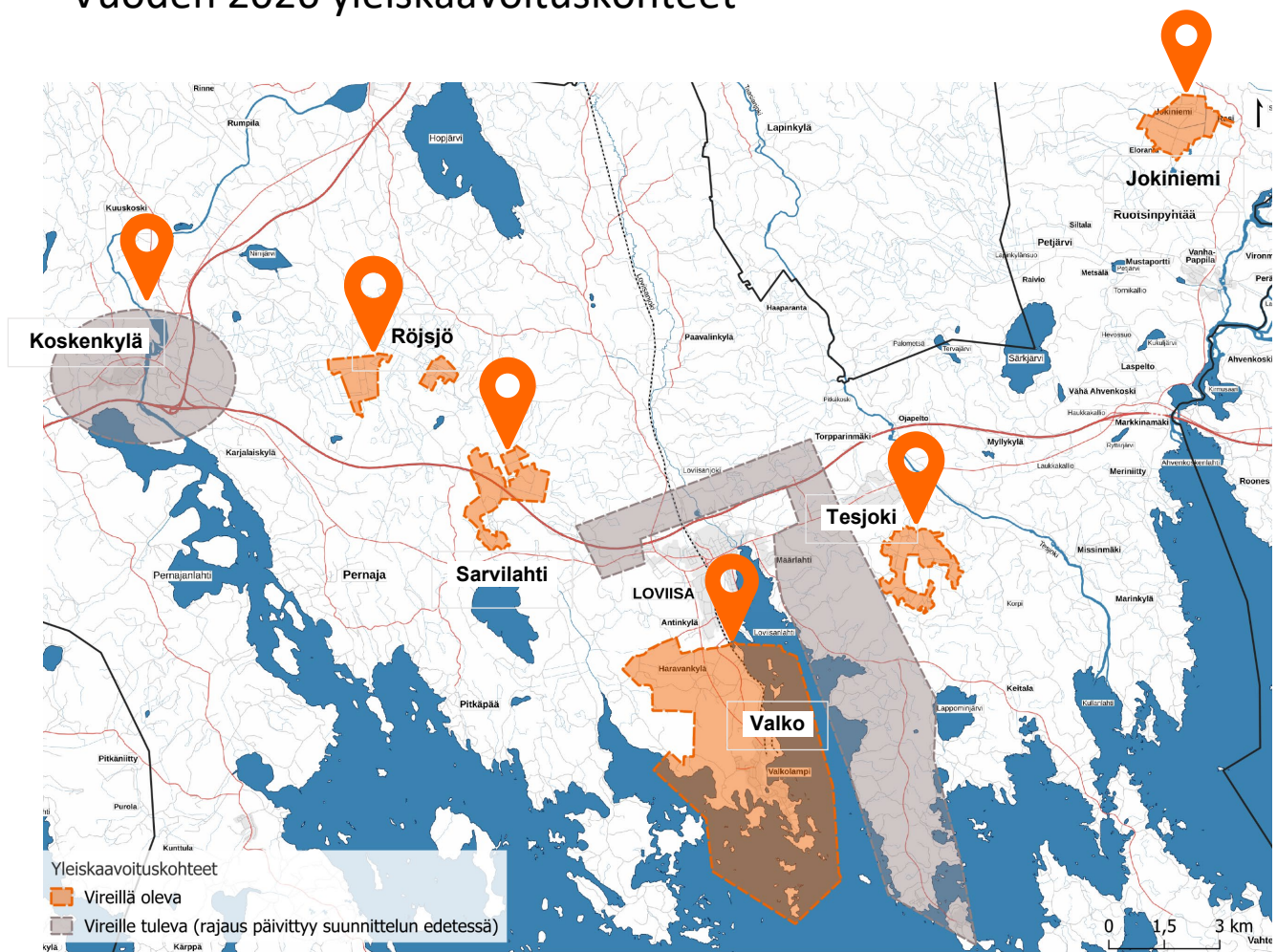
Kaava 2. Y13 Loviisan ROYK kaavakartta.

Loviisassa on useita yleiskaavoja, jotka ohjaavat maankäyttöä ja suunnittelua eri alueilla. Yleiskaavan laatiminen on pitkä prosessi, joka kestää jopa useita vuosia. Tämä johtuu siitä, että oikeusvaikutteisen yleiskaavan tueksi tarvitaan kattavat ja ajantasaiset selvitykset, monipuolista suunnittelua, vuorovaikutusta ja neuvotteluita, vaikutusten arviointia sekä useita päätöksiä.

Vireillä olevat kaavat ja kaavoituskohteet

Kaavoituskatsauksessa on esitetty vireillä olevien kaavojen vaiheet sekä vireille tulevat kaavat, jotka ovat tiedossa kaavoituskatsauksen laatimisvaiheessa. On myös mahdollista, että vuoden aikana nousee esiin uusia kaavoitushankkeita, jotka eivät tätä kaavoituskatsausta laadittaessa olleet vielä tiedossa. Mahdolliset uudet kiireelliset kaavahankkeet vaikuttavat kiireettömien hankkeiden aikatauluihin. Kaavahankkeiden vireille tulosta tiedotetaan kuulutuksilla paikallislehdissä, Loviisan verkkosivulla ja Loviisan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinfossa.

Vuoden 2026 yleiskaavoituskohteet



Kaava 3. Selkokartta, [Maanmittauslaitos](#).

Siirry sivustolle klikkaamalla kuvaketta:



Yleiskaavoituskohteet ja tavoitteet

Koskenkylän osayleiskaavan muutos ja Liljendalin osayleiskaava

Loviisan läntisten taajamien, Koskenkylän ja Liljendalin, yleiskaavan tarkistaminen ja laatiminen on alkamassa Itäratahankkeen myötä, jonka suunnittelu on käynnistynyt vuoden 2023 aikana. Tämä voi tuoda mukanaan tarpeen yleiskaavoitukselle. Mahdollisella ratalinjauksella on sekä suoria että välillisiä vaikutuksia taajamien maankäyttöön.

Itärata on päätetty yleissuunnittelussa linjata Lapinjärven eteläisen linjauksen mukaisesti. Kyseinen reitti sivuuttaa Koskenkylän taajaman pohjoispuolelta ja Liljendalin itäpuolelta.

Tesjoen aurinkovoimaosayleiskaava

Hankeyhtiö suunnittelee parhaillaan aurinkovoimalan rakentamista noin 300 hehtaarin alueelle. Hanke käynnistyi yksityisen hankeyhtiön esittämästä kaavoitusaloitteesta. Hanke on YVA-menettelyssä ja kaavoitus alkaa YVA-menettelyn päättymisen jälkeen.

Röjsjön aurinkovoimaosayleiskaava

Röjsjön alueen osayleiskaava tuli vireille vuonna 2023, ja sen tavoitteena on selvittää aurinkovoimatuotannon toteuttamisedellytyksiä suunnittelualueella, joka on pääosin ojitettua metsätalouskäytössä olevaa suoaluetta. Hanke käynnistyi yksityisen hankeyhtiön esittämästä kaavoitusaloitteesta. Suunnittelualueen koko on 135 hehtaaria. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä syksyllä 2024. Tämä hanke on toistaiseksi pysähtynyt.

Sarvilahden aurinkovoimaosayleiskaava

Loppuvuonna 2023 yksityinen hankeyhtiö on tehnyt pyynnön aurinkovoimatuotantoalueen kaavoittamisesta Pohjois-Sarvilahden alueelle. Tämä hanke sijoittuu pääosin peltoalueelle. Alustava hankealue Pohjois-Sarvilahdessa kattaa noin 250 hehtaaria. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä syksyllä 2024. Hanke on tällä hetkellä YVA-menettelyssä.

Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava

Kaavan tavoitteena on ohjata Loviisanlahden länsirannan rantarakentamista sekä suunnitella sisämaassa kaavoittamattomia alueita. Kaavalla pyritään luomaan uusia edellytyksiä kehittää kaupunginosaa ympäröivine lähipalveluineen ja yritystoimintoineen. Osayleiskaava on hyväksytty Loviisan kaupunginvaltuustossa marraskuussa 2025. Helsingin hallinto-oikeuteen on jätetty valituksia, joten kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Jokiniemen aurinkovoimaosayleiskaava

Jokiniemen osayleiskaavan tavoitteena on laatia teholtaan noin 30 MW:n aurinkovoimalan mahdollistava osayleiskaava. Hanke käynnistyi yksityisen hankeyhtiön esittämästä kaavoitusaloitteesta. Aurinkovoimalahankealueelle suunnitellaan aurinkovoimalan ja peltoviljelyn yhdistämistä ottaen huomioon maiseman sekä luonnon- ja kulttuuriympäristön erityispiirteet. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä, ja hyväksymiskäsittelyssä kaava olisi täten keväällä 2026.

Loviisan keskustaajaman itä- ja pohjoisosien osayleiskaava

Yleiskaavamuutoksen tarkoitus on tarkastella Loviisanlahden itäpuolisten alueiden sekä moottoritien liittymiin (itäinen ja läntinen) kytkeytyvien alueiden maankäyttöä. Kaavoitus alkaa tavoitteenasettelutyöllä kevään 2026 kuluessa. Tarkoituksena on tavoitteluasetteluvaiheen jälkeen jakaa varsinainen yleiskaava kahdeksi eri hankkeeksi, jossa ydinvoimala-alueen kehittämiseen liittyvä osa erotetaan omaksi kaavahankkeeksi.

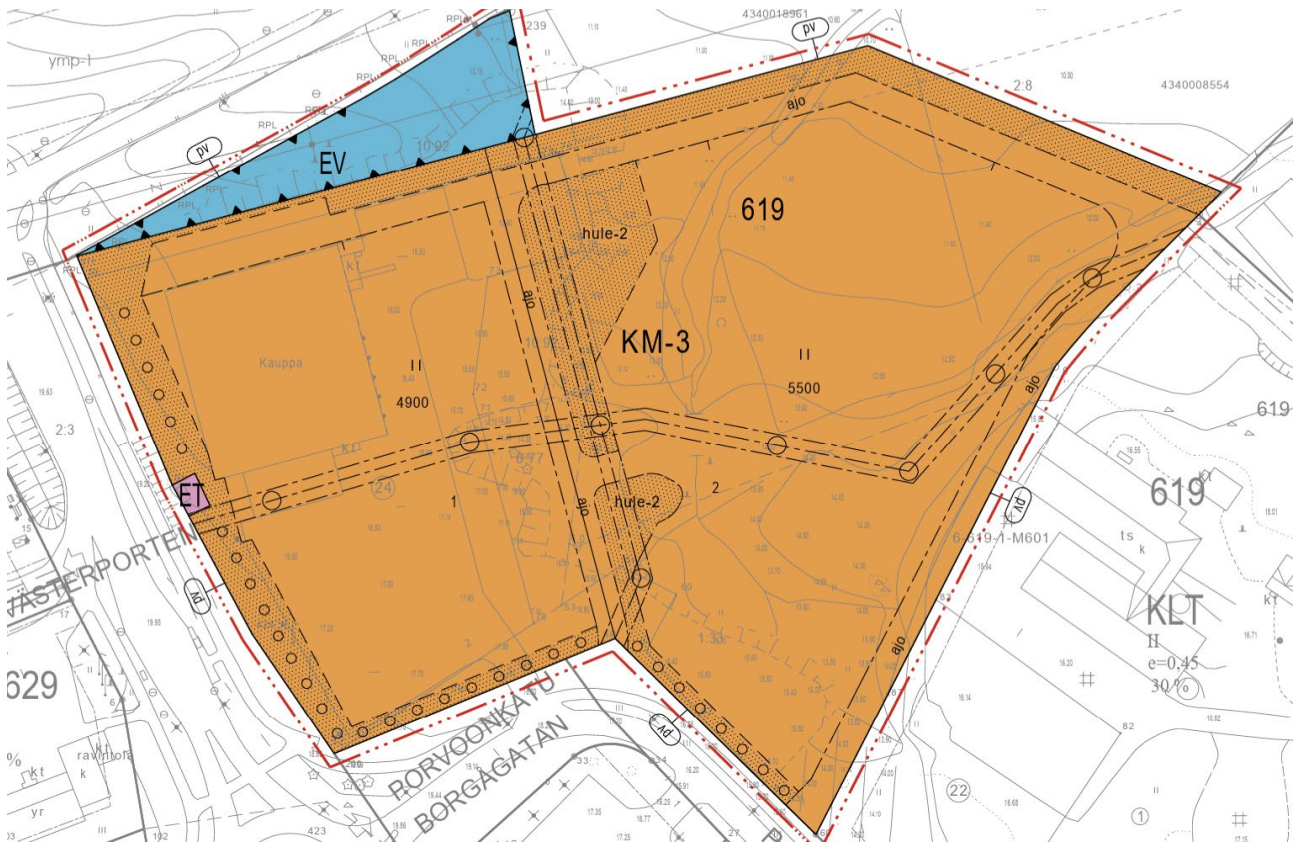
Siirry sivustolle klikkaamalla kuvaketta:

 Vireille tuleva  Vireillä  Luonnos  Ehdotus  Hyväksymisvaihe

Asemakaava

Asemakaava on kaavamuoto, joka säätelee rakentamiseen liittyviä asioita. Sen avulla määritellään muun muassa, millaisia rakennuksia saa rakentaa, kuinka monta rakennusta alueelle voidaan sijoittaa sekä mitkä rakennustavat tulee säilyttää tai voidaanko niitä muuttaa. Erilaisilla alueilla on tarpeet ohjata rakentamista eri tavoin. Herkät ekologiset tai historiallisesti merkittävät alueet vaativat yleensä tiukempia sääntöjä suojelun varmistamiseksi, kun taas yritysalueilla voi olla perusteltua sallia enemmän joustavuutta kaavoituksessa, jotta voidaan edistää liiketoimintaa ja alueen kehitystä.

Asemakaavoja voidaan laatia eri laajuudella: ne voivat kattaa laajoja alueita, kuten koko kaupunginosia, tai keskittyä vain yksittäisiin tontteihin. Kaavoitusprosessissa on myös tärkeää ottaa huomioon maakuntakaava ja yleiskaava, jotta varmistetaan, että alueiden käyttö ja kehitys noudattavat laajempia suunnitelmia ja tavoitteita.



Kaava 4. Asemakaavan muutos, kaupunginosa 6, Uusikaupunki, korttelin 619 osa, Porvoonkatu/Lapinjärventie, Loviisa.

Asemakaava auttaa myös säilyttämään alueen erityispiirteet, kulttuurihistorian ja ympäristön laatua, sekä edistää järkevää infrastruktuurin kehittämistä. Se määrittelee, millaisia rakennuksia ja rakenteita voidaan toteuttaa tietyllä alueella ja varmistaa, että rakennushankkeet sopivat yhteen ympäristön kanssa.

Asemakaavan kaavoitusprosessi

	KAAVOITUSVAIHE	KUNNAN TYÖNJAKO	VAIKUTUSMAHDOLLISUUDET
Vireilletulo	ALOITUS	Kaavoitusosasto tai päättäjät voivat esittää pyynnön alueen kaavoittamisesta. Tekninen lautakunta päättää kaavoitustyön aloittamisesta.	Osalliset voivat lähettää toivomuksiaan alueen kaavoittamisesta.
	OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA <i>Vaikutuksiltaan vähäisistä asemakaavoista ei laadita osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.</i>	Kaavan valmistelutyön alkuvaiheessa laaditaan tavallisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Siinä esitetään kaavan tavoitteet, olemassa olevat selvitykset tai selvitykset, jotka aiotaan toteuttaa, osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuudet sekä kaavan vaikutusten arviointitapa.	Nähtävilläolo 2–4 viikkoa Suunnitelma asetetaan nähtäville Lovinfoon ja kaupungin verkkosivustolle kaavan tietosivulle. Tässä vaiheessa voi ottaa kantaa kaavan tavoitteisiin ja lähettää palautetta Lovinfon kautta tai osoitteeseen kaavoitus@loviisa.fi .
Valmisteluvaihe	KAVALUONNOS/-LUONNOKSET <i>Vaikutuksiltaan vähäisten kaavamuutosten kohdalla luonnosvaihetta ei ole, vaan voidaan siirtyä suoraan kaavaehdotukseen.</i>	Tekninen lautakunta päättää siitä, milloin kaavaluonnokset ovat valmiita asetettaviksi nähtäville. Kaavaluonnos/-luonnokset ovat kaavan ensimmäisiä luonnoksia, jotka asetetaan julkisesti nähtäville. Tavoitteena on, että kaikki ne tahot, joihin kaavaluonnos vaikuttaa, antavat palautetta. Näin saatu palaute voidaan ottaa huomioon kaavaehdotuksen laatimisessa.	Nähtävilläolo 2–4 viikkoa Nähtävilläolo kuulutetaan paikallislehdissä ja kaupungin omissa tiedotuskanavissa. Kaavaluonnokset ja muu materiaali ovat nähtävillä Lovinfossa ja kaupungin verkkosivustolla. Tässä vaiheessa osallisilla on tilaisuus vaikuttaa kaavan lopputulokseen jättämällä mielipiteen. Luonnoksen nähtävilläoloaikana voi mielipiteitä lähettää osoitteeseen kaavoitus@loviisa.fi , postitse Loviisan kaupungin kaupunkikehityksen vastualueelle tai jättää kirjallisena Lovinfoon.
Ehdotusvaihe	KAVAEHDOTUS <i>Kaikista asemakaavoista täytyy laatia kaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville.</i>	Tekninen lautakunta päättää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Ehdotuksen nähtävilläoloajan jälkeen arvioidaan, miten saadut huomautukset ja viranomaisten lausunnot vaikuttavat kaavaehdotukseen. Kaikkiin lausuntoihin ja huomautuksiin laaditaan vastineet. Tekninen lautakunta päättää viranomaisten lausuntojen ja osallisten huomautusten vastineista ja siitä, miten ne vaikuttavat kaavaan. Jos muutokset ovat vähäisiä, kaavaehdotuksen voi lähettää eteenpäin hyväksyttäväksi. Mikäli kaavaehdotukseen tehdään merkittäviä muutoksia, se asetetaan julkisesti nähtäville.	Nähtävilläolo 2–4 viikkoa Kaavaehdotus ja valmisteluasiakirjat ovat nähtävillä Lovinfossa ja kaupungin verkkosivustolla kaavan tietosivulla. Nähtävilläolo kuulutetaan aina paikallislehdissä ja kaupungin omissa tiedotuskanavissa. Maanomistajat saavat tiedon kirjeitse. Asiakirjojen nähtävilläoloaikana kaavaehdotusta koskevat huomautukset lähetetään osoitteeseen kaavoitus@loviisa.fi , postitse Loviisan kaupungin kaupunkikehityksen vastualueelle tai jätetään kirjallisina Lovinfoon.
Hyväksymisvaihe	VALMIS KAAVA	Tekninen lautakunta tai kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan.	Maanomistajat saavat tiedon kirjeitse. Valitusaika on 30 päivää hyväksytyn asemakaavan kuuluttamisen jälkeen. Mahdolliset valitukset käsitellään oikeusasteissa.
	LAINVOIMAINEN ASEMAKAAVA	Asemakaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan.	

Asemakaava on asiakirja, jota on noudatettava rakennusprojekteissa.

Vuoden 2026 asemakaavoituskohteet



- 
1. Asemakaava ja asemakaavan muutos, Panimonmäen lähialueiden aurinkoenergia
 Tavoitteena on tutkia keskustan pohjoispuoleisten peltoalueiden sopivuutta aurinkoenergian käyttöön.
- 
2. Asemakaava ja sitova tonttijako, kaupunginosa 10, Kuningattarenranta, Rajatien liittymän alue (Pietarintie)
 Tavoitteena on selvittää, onko alueelle mahdollista sijoittaa liikennehakuisia yritystontteja päätieverkon yhteyteen.
- 
3. Asemakaavan muutos, Tullisillan pohjoisosa
 Asemakaavan ajanmukaistaminen ja rakennussuojelutarpeiden huomioiminen.
- 
4. Asemakaavan muutos, kaupunginosa 1, Pohjoistulli, korttelin 109 osa, Chiewitzinkatu
 Alueen rakentamisen laatutason ja ympäristöön soveltuvuuden varmistamiseksi kiinnitetään huomiota kaavaratkaisuun, määräyksiin sekä rakentamisen toteutuksen suunnittelutasoon.
- 
5. Asemakaavan muutos, kaupunginosa 6, Uusikaupunki, korttelin 619 osa, Porvoonkatu/Lapinjärventie
 Kaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko katuaukio liittää osaksi liikerakennusten korttelialuetta.
- 
6. Asemakaavan muutos, kaupunginosa 3 Vanhakaupunki, kortteli 325 ja osa korttelista 302, osa Lukkarinkujan katualueesta, Aleksanterinkatu/Lukkarinkuja
 Tavoitteena on mahdollistaa tonttien 24, 36 ja 37 osoittaminen tehokkaampaan asuinkäyttöön sekä pyrkiä kaupunkikuvaa eheyttävään rakennustapaan.

Siirry sivustolle klikkaamalla kuvaketta:



Vireille tuleva



Vireillä



Luonnos



Ehdotus



Hyväksymisvaihe



7. Asemakaavan muutos, kaupunginosa 11, osa korttelista 2008, Valkon sataman länsipuoli, Valkolammentie/Lammenpolku

Tavoitteena kaavamuutoksessa on ajanmukaistaa alueen kaavamerkinnot ja esittää ajoyhteydet korttelialueen eri kiinteistöille.



8. Asemakaavan muutos, kaupunginosa 3, korttelin 317 osa, Kuningattarenkatu/Karlskronabulevardi

Tavoitteena on parantaa kiinteistön rakennussuojelulla suojellun puurakennuksen käyttömahdollisuuksia. Kaavamuutoksessa tutkitaan myös paikoituksen sijoittamista ja mahdollisuuksia kiinteistön rajojen muuttamiseksi.



9. Asemakaava ja asemakaavan muutos, kaupunginosa 20, Liljendal, Krogarintie/Valtatie 6

Tavoitteena on selvittää, soveltuuko peltoalue teollisuusalueeksi ja yrityskäyttöön.



10. Asemakaavan muutos, kaupunginosa 30, Pernaja, Kuggom, kortteli 9, Östra Nylands folkhögskola ja Solom sekä niihin liittyvät viheralueet

Tarkoituksena on selvittää mahdollisuuksia kaava-alueen koulutus- ja kulttuuritoiminnan turvaamiseksi, sekä arvioida alueen potentiaalia pientalorakentamiselle ja uusille yritystoiminnan muodoille.



11. Strömforsin ruukin Armonlinnan, ruukin päärakennuksen ja niitä ympäröivien alueiden asemakaavan muutos

Armonlinnan, ruukin päärakennuksen sekä muiden uusille toimijoille siirtyneiden alueiden kaavan päivittäminen, joka sisältää muun muassa käyttötarkoitusten, katualueiden ja muiden yleisten alueiden, rakennusten suojelun sekä ajoneuvojen pysäköinnin tarkastelun.



12. Strömforsin ruukin alapajan ja Krouvinmäen asemakaavan muutos

Asemakaavan ajanmukaistaminen, muun muassa käyttötarkoitusten, katualueiden, muiden yleisten alueiden, rakennussuojelun, pysäköinnin ja jätteenkeräyksen osalta.



13. Asemakaavan muutos, kaupunginosa 13, Köpbacka-Haravankylä, määräalat 434-409-3-137-M504 ja 434-409-3-137-M508, Köpbackantien ja Vanhan Valkontien risteyksen länsipuolinen rinne ja peltoalue

Tavoitteena on ajanmukaistaa kaavamerkinnot ja selvittää, soveltuuko alue asuinkäyttöön.



14. Rajatien länsipuolinen asemakaavan laajennus

Tulossa vireille, tavoite ja nimi tarkentuu myöhemmin sivustolla.

Siirry sivustolle klikkaamalla kuvaketta:



Vireille tuleva



Vireillä



Luonnos



Ehdotus



Hyväksymisvaihe

Vireillä olevat asemakaavat ja kaavoituskohteet



Kaava 5. Selkokartta, Maanmittauslaitos.



Kaava 6. Selkokartta, Maanmittauslaitos.

Siirry sivustolle klikkaamalla kuvaketta:



Ranta-asemakaava

Toisin kuin asemakaavan, jonka laatii kunta, maanomistaja voi teettää ranta-asemakaavan. Ranta-asemakaava on kaavamuotona tarkoitettu ranta-alueiden vapaa-ajan asutuksen suunnittelua varten. Kunta päättää muiden kaavojen tapaan myös ranta-asemakaavan hyväksymisestä.

Kunnan kaavoitusyksikkö ohjeistaa maanomistajan kaavoituskonsulttia kaavoituksessa.

Vireillä olevat ranta-asemakaavat



Ranta-asemakaava, Nokkila-Skogen

Tavoitteena on osoittaa ranta-asemakaavassa kahdelle kiinteistölle kiinteistökohtaiset loma-asuntoalueet, joilla on rakennusoikeus. Tavoitteena on, että siirrettävä kerrosala osoitetaan lisäloma-asunnoksi, jonka kerrosala määrätään suunnittelussa.



Loviisan Långstrand

Ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on kasvattaa rakennuspaikkojen kerrosaloja niin, että ne vastaavat nykyisin sovellettua käytäntöä.



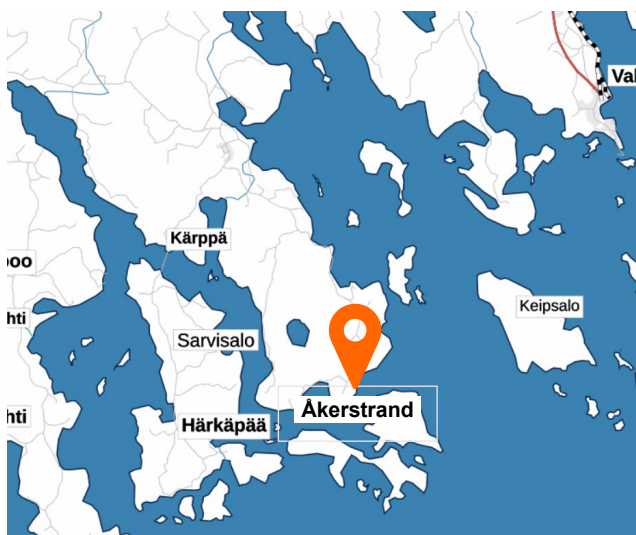
Ranta-asemakaava, Åkerstrand

Ranta-asemakaavan tavoitteena on päivittää AO-alueen rajausta siten, että kiinteistön kolmas rakennuspaikka voidaan sijoittaa tarkoituksenmukaiseen paikkaan maastossa. *Tulossa vireille.*

Siirry sivustolle klikkaamalla kuvaketta:



tai





www.loviisa.fi – Asuminen ja ympäristö – Kaavoitus

Kaavoitusyksikön yhteinen sähköposti: kaavoitus@loviisa.fi