

Asemakaava ja sitova tonttijako, kaupunginosa 10 Kuningattarenranta, Rajatien liittymän alue (Pietarintie)

EKIL 28.08.2025 § 125

Valmistelijat

Vs. kaavoitusinsinööri Perttu Huhtiniemi, puh. 040 671 7674
Kaavasuunnittelija Eevi Halinen, puh. 040 186 3941
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Kaavan tavoite

Asemakaava koskee Loviisan kaupungin omistamia kiinteistöjä 434-405-1-33 ja 434-401-6-69 sekä yleisen tien aluetta 434-895-2-1. Suunnittelualue on kooltaan noin 42 hehtaaria. Asemakaavan laatimista ohjaa LOTES osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu teollisuusalueeksi, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Asemakaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko alueelle sijoittaa suurikokoisia yritystontteja, jotka kytkeytyvät suurimmaksi osaksi suoraan olemassa olevaan ja suunniteltuun päätieverkkoon. Alueella ei ole ennestään asemakaavaa.

Kaavaluonnos ja OAS ovat olleet nähtävillä ja lausunnoilla

Kaavoituksen vaiheet: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.12.2021–17.1.2022 ja kaavaluonnos 2.12.2022–19.1.2023. Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana viranomaisilta pyydettiin lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä. Lausuntoja saapui 7, mielipiteitä ei saapunut.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei ELY-keskuksen mukaan ollut tarve pitää. Vanhentuneet luontoselvitykset on päivitetty. Kaavoituksen taustaselvitykseksi kaava-alueelta on otettu kesän 2025 aikana maaperänäytteitä, joiden tulokset valmistuivat elokuussa 2025.

Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella teollisuuskortteleiden määräystä sekä hulevesiä koskevia yleismääräyksiä tarkennettiin. Yleismääräyksiin lisättiin suositus alueen sisäisistä viheryhteyksistä.

Asemakaavan sisältö

Asemakaavalla on osoitettu kaksi uutta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-5). Korttelialueen merkintä on seuraava: ”Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa mm. datakeskusrakennuksia, energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia sekä muita toimintaa tukevia tiloja.” Kaavamääräys mahdollistaa täten monipuolisesti erityyppisen yritystoiminnan ja rajaa raskaimmat ja ympäristöhäiriöitä aiheuttavat toiminnot alueelta pois. Kaavamerkintä toteuttaa näin myös voimassa olevan yleiskaavan ohjaustavoitetta. Rakennusoikeus on osoitettu molempiin kortteleihin tehokkuusluvulla $e=0,50$ ja enimmäiskerroskorkeudeksi on osoitettu kolme (III). Suunnittelualueen läpi on osoitettu maantien alue (LT), joka on osa niin kutsuttua Atomitietä (asemakaavassa Rajatie), jonka linjaus alkaa valtatieltä 7. Kyseistä tietä pitkin liikenne kulkisi tulevaisuudessa Hästholmenin ydinvoimalaitokselle saakka. Tien linjaus noudattaa osayleiskaavan mukaista linjausta ja tiealueen leveydeksi on osoitettu 40 metriä. Tältä uudelta maantieltä on osoitettu kaksi liittymää kumpaankin teollisuuskortteliin (T-5). Kortteleiden muoto ja suurten tonttien tavoite ei mahdollista alueelle juurikaan sisäistä katuverkkoa.

Tämän uuden teollisuusalueen ja Loviisan Itäisen liittymän kaava-alueen välillä oleva Pietarintien osa, kiertoliittymästä länteen päin, on osoitettu katualueena. Tämä katualueen osa on nimetty Pietarintieksi, joka on tien nykyinenkin nimi. Niin sanottu Atomitie on nimetty Rajatieksi. Uusi tieyhteys sijoittuu vanhan Loviisan ja Ruotsinpyhtään kuntien entisen rajan läheisyyteen.

Alueen itäosassa on voimalinjoja, jotka on kaavaluonnoksessa osoitettu johtoa varten varattuna alueen osana. Merkintä sisältää voimajohdon suoja-alueen eli johtoalueen. Alueelle on suunniteltu Loviisa–Hikiä (Hausjärvi) 400 kV:n voimajohto, jonka varaus on myös osoitettu kaavassa. Itäisimmän voimajohtokäytävän alueelle on osoitettu ajomerkinnällä olemassa oleva Lappomintie.

Kaavaa varten on annettu yleismääräyksiä hulevesien ohjaamisesta, aitaamisesta, toimintojen sijoittamisesta voimajohtoalueille, uusiutuvan energian käytöstä, melutasosta, sammutusvedestä, radonturvallisuudesta sekä alueen sisäisistä viheryhteyksistä.

Uuden yleisen tiealueen (Rajatie) toteuttamisesta vastaa Uudenmaan ELY-keskus. Kaavaratkaisun toteuttaminen tukeutuu pääosiltaan Rajatien rakentamiseen. Kiertoliittymän länsipuolelle osoitetulta katualueelta on mahdollista järjestää liittymä länsipuolen korttelialueelle. Muilta osin korttelin käyttöönotto edellyttää kulkuyhteyttä nykyiseltä tai toteutettavalta yleisen tien alueelta.

Asemakaavoitettavalle alueelle on hyväksytty Loviisan kaupunginhallituksen 30.6.2025 § 246 päätöksellä suunnitteluvaraus.

Asemakaavan hyväksymisen yhteydessä muodostetaan sitova tonttijako.

Ehdotusvaiheen kuuleminen: Ehdotusvaiheen kuuleminen tapahtuu asettamalla kaavaehdotusaineisto 30 päivän ajaksi julkisesti nähtäville. Lisäksi pyydetään asianomaisilta viranomaisilta ja yhteisöiltä lausunnot.

Liitteet:
Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä	vt. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Pekka Stenius
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot. Kaavakartan nimiötä täydennetään asianmukaisilla merkinnöillä/tiedoilla ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot. Kaavakartan nimiötä täydennetään asianmukaisilla merkinnöillä/tiedoilla ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville.
Jakelu	Vs. kaavoitusinsinööri Perttu Huhtiniemi Kaavasuunnittelija Eevi Halinen Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen

Kaavan tavoite

Asemakaava koskee Loviisan kaupungin omistamia kiinteistöjä 434-405-1-33 ja 434-401-6-69 sekä yleisen tien aluetta 434-895-2-1. Suunnittelualue on kooltaan noin 42 hehtaaria. Asemakaavan laatimisessa on ollut ohjeena LOTES osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu teollisuusalueeksi, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Asemakaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko alueelle sijoittaa suurikokoisia yritystontteja, jotka kytkeytyvät suurimmaksi osaksi suoraan olemassa olevaan ja suunniteltuun päätieverkkoon. Alueella ei ole ennestään asemakaavaa.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä ja lausunnoilla

Kaavaehdotus oli nähtävillä 18.9.–20.10.2025. Kaavaehdotuksen nähtävilläolonaikana viranomaisilta pyydettiin lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutuksia. Lausuntoja saapui 8, muistutuksia ei saapunut. Lausunnon antoivat Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Fingrid Oyj, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto sekä Loviisan Vesiliikelaitos. Uudenmaan Ely-keskus kehottaa lausunnossaan täydentämään teollisuuskorttelin kaavamääräystä valmisteluvaiheen määräyksellä. Loviisan Vesiliikelaitoksen mukaan kaavaan tulisi varata alueet yhdyskuntateknisiä johtoja varten.

Kaava-aineiston liitteenä on laadittu vastineet kaavaluonnoksesta sekä -ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin.

Kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty seuraavat muutokset:

T-5 -korttelin merkintä on muutettu TY-5 -merkinnäksi, koska määräyksen sisältö vastaa asiasisällöltään TY- merkintää. Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen perusteella täydennettiin teollisuuskortteleiden (TY-5) määräystä. Kaavamääräyksen sisältö ei edellä mainittua lisäystä lukuun ottamatta ole muuttunut.

Korttelin 1066 tontin 2 merkintä on muutettu TY/ej kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Merkintä mahdollistaa puhtaiden maamassojen väliaikaisen varastoimisen ja käsittelyn ennen kuin tontti otetaan mahdolliseen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön. Kaupungin infrastruktuurilla ja Loviisan Vesiliikelaitoksella on tarve keskeisellä sijainnilla olevalle maa-aineisten käsittelyalueelle. Kyseisen tontin rakentamista rajoittavat ja hankaloittavat sitä ympäröivät voimajohtolinjat.

Kaavakarttaan on lisätty kortteleihin 1065 ja 1066 katu- ja tiealueeseen rajautuva alue säilytettävälle/istutettavalle puuriville.

Edellä esitetyt muutokset eivät ole olennaisia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa muutosten takia uudelleen nähtäville.

Asemakaavan sisältö

Asemakaavalla muodostuu kaksi teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-5), jolla ympäristö asettaa toiminnalle erityisiä vaatimuksia. Edellisen lisäksi kortteliin 1066 itäosassa voidaan ennen kortteliosan

pääkäyttötarkoituksen mukaista käyttöä hyödyntää tonttia numero 2 väliaikaisesti puhtaiden maamassojen varastointi- ja käsittelyalueena. Kaavamääräykset mahdollistavat monipuolisesti erityyppisen yritystoiminnan mm. datakeskukset ja rajaa raskaimmat ja ympäristöhäiriöitä aiheuttavat toiminnot alueelta pois. Kaavamerkintä toteuttaa näin myös voimassa olevan yleiskaavan ohjausta. Rakennusoikeus on osoitettu molempiin TY-5 -kortteleihin tehokkuutena $e=0,50$ ja enimmäiskerroskorkeudeksi on osoitettu kolme (III). Korttelin 1066 tontille 2 rakennusoikeus on osoitettu tehokkuutena $e=0,15$.

Suunnittelualueen läpi on osoitettu maantien alue (LT). Tien linjaus noudattaa osayleiskaavan ja tiestä laaditun yleissuunnitelman mukaista linjausta. Tiealueen leveydeksi on osoitettu 40 metriä, joten mm. vesihuolto on mahdollista sijoittaa yleiselle tielle varatulle alueelle. Tältä uudelta maantieltä on osoitettu kaksi liittymää kumpaankin teollisuuskortteliin (TY-5).

Uuden teollisuusalueen ja Loviisan Itäisen liittymän kaava-alueen välillä oleva Pietarintien osa, kiertoliittymästä länteen päin, on osoitettu katualueena. Tämä katualueen osa on nimetty Pietarintieksi, joka on tien nykyinenkin nimi. Kaavahankkeen alkuvaiheessa yleisestä tiestä käytettiin nimeä Atomitie, mutta se on nimetty asemakaavalla Rajatieksi. Uusi tieyhteys sijoittuu vanhan Loviisan ja Ruotsinpyhtään kuntien entisen rajan läheisyyteen.

Alueen itäosassa on voimalinjoja, jotka on kaavaluonnoksessa osoitettu johtoa varten varattuna alueen osana. Merkintä sisältää voimajohton suoja-alueen eli johtoalueen. Alueelle on suunniteltu Loviisa–Hikiä (Hausjärvi) 400 kV:n voimajohto, jonka varaus on myös osoitettu kaavassa. Itäisimmän voimajohtokäytävän alueelle on osoitettu ajomerkinnällä olemassa oleva Lappomintie. Alueella tulee huomioida voimajohtojen aiheuttamat rajoitteet rakentamisen määrään, sijaintiin sekä laatuun.

Kaavaa varten on annettu yleismääräyksiä hulevesien ohjaamisesta, aitaamisesta, toimintojen sijoittamisesta voimajohtoalueille, uusiutuvan energian käytöstä, melutasosta, sammutusvedestä, radonturvallisuudesta sekä alueen sisäisistä viheryhteyksistä.

Uuden yleisen tiealueen (Rajatie) toteuttamisesta vastaa Uudenmaan elinvoimakeskus. Valtio on myöntänyt kyseisen tien toteuttamista varten rahoituksen. Yrityskortteleiden rakentaminen vaatii Rajatien rakentamisen.

Asemakaavan hyväksymisen yhteydessä muodostetaan sitova tonttijako.

Loviisan kaupungin hallintosäännön mukaisesti tämän asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Liitteet:

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä

Tekninen johtaja Nina Aro

Ehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy lausuntoihin annetut vastineet ja hyväksyy asemakaavan ja sitovan tonttijaon kaupunginosassa 10 Kuningattarenranta, Rajatien liittymän alue (Pietarintie). Tekninen lautakunta esittää edelleen kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle kaavan hyväksymistä.

Päätös

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelu
Uudenmaan elinvoimakeskus
Lupa- ja valvontavirasto